

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. estende la sua disciplina, a norma dell'art. 9 della L.R. 27 giugno 1985 nr. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", su tutto il territorio comunale secondo le disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione, che in prosieguo verranno denominate per comodità con la sigla 'NdA', ed in obbedienza agli elaborati grafici di cui al successivo art.3.

La disciplina urbanistica delle porzioni di territorio comunale comprendenti i centri urbani di Olmi-San Floriano, San Martino, Nerbon, Spercenigo, Cavrié, San Biagio di Callalta, Rovaré, Fagaré-Bocca Callalta, Sant'Andrea di Barbarana, nel prosieguo individuate come "centri", é definita in modo univoco dagli elaborati di cui all'art. 3 in scala 1/2000.

Previsioni cartografiche e parimenti discipline normative, riferite alle summenzionate porzioni di territorio comunale e contenute in elaborati diversi (scala 1/5000) da quelli in scala 1/2000, hanno valore indicativo.

La disciplina urbanistica della porzione di territorio comunale esterna a quella di cui al precedente secondo comma, è definita in modo univoco dagli elaborati in scala 1/5000, di cui all'art. 3 delle presenti NdA.

Art. 2. CAMPO NORMATIVO

Il regime dei suoli, gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti alle leggi dello Stato, alle leggi della Regione Veneto, alle norme degli strumenti di pianificazione sovraordinati alla disciplina del presente Piano Regolatore Generale (P.R.G.):

- il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.);
- il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.);

nonché alle presenti Norme di Attuazione, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni dei Regolamenti Comunali non in contrasto con esso.

Art. 3. ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

Gli elaborati di progetto relativi al P.R.G. sono i seguenti:

- Relazione illustrativa;
- Norme di Attuazione;
- Regolamento urbanistico;
- Regolamento edilizio;
- Verifica del dimensionamento;
- Zonizzazione intero territorio comunale in scala 1/ 5000;
- Reti tecnologiche intero territorio comunale scala 1/ 5000;
- Zonizzazione zone significative (centri) in scala 1/ 2000.

Art. 4. FINALITÀ DELLE PRESENTI NORME

Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al precedente art. 3), definiscono la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale e dettano le prescrizioni volte a regolamentare gli interventi singoli e gli strumenti urbanistici di attuazione allo scopo di perseguire gli obiettivi della tutela ambientale, della pianificazione e dell'assetto urbanistico voluti dal Consiglio Comunale.

Art. 5. DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

Ai sensi dell'art. 80 della L.R. 27 giugno 1985 nr. 61 il Sindaco ha facoltà di rilasciare Concessioni o autorizzazioni in deroga alle presenti Nda limitatamente al caso di edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, e purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona.

In tali casi il rilascio della Concessione o Autorizzazione deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

TITOLO II PARAMETRI E MODALITÀ DI CONTROLLO

Art. 6. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le presenti NdA che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno riferimento ai parametri e agli indici di seguito definiti:

St - Superficie territoriale

Intendesi area a destinazione omogenea di zona ZTO (zone territoriali omogenee) classificata dalla cartografia di P.R.G., che si attua soltanto a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo; è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree previste dallo strumento attuativo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i cui minimi di superficie sono parametricamente fissati dalle presenti Norme.

È misurata in Ha (ettari) al netto delle zone destinate dal PRG a spazi pubblici e/o di uso pubblico (quali viabilità, verde, parcheggio etc.) e al netto dalle strade pubbliche esistenti, ai margini dell'area d'intervento; viceversa al lordo delle strade esistenti, non confermate dal P.R.G., o che sono previste come tracciati indicativi entro l'ambito d'intervento a servizio degli impianti e degli edifici di nuova previsione.

Sf - Superficie fondiaria

Intendesi area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo d'intervento edilizio diretto.

È misurata in metri quadrati (mq) al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, parcheggio, verde pubblico, fossi e scarpate relative, etc.) nonché di parti gravate da vincolo ai sensi dei commi successivi.

All'entrata in vigore del PRG ogni volume edilizio esistente o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria (area pertinenziale o fiscale) corrispondente ad esso, costituita da una sola figura geometrica virtuale.

Per area pertinenziale si intende l'ambito fondiario assoggettato alla costruzione dalla licenza edilizia o dalla concessione edilizia.

Per area fiscale si intende l'area pertinenziale scoperta facente parte integrante dell'immobile censito al Catasto.

S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 nr. 847, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) illuminazione pubblica
- g) spazi di verde attrezzato

S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi dell'art. 4 L.S. 29 settembre 1964 nr. 847 e della L.S. 22 ottobre 1971 nr. 865 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi

- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere.

H - Altezza del fabbricato

È la differenza tra la quota media della strada, servente il lotto, a quota inferiore e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali o lo siano a quote diverse, l'altezza (H) è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Si misura in metri lineari.

Ds - Distanza dalle strade

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (sedime di fabbrica) dal confine stradale, come definito dal Nuovo Codice della Strada D.L. 30 aprile 1992 nr.285 e dal Regolamento di attuazione DPR 16.12.1992 nr. 495.

Dc - Distanza dai confini

Misura: metro lineare (ml.)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta ai confini di proprietà.

I confini tra zone territoriali omogenee 'ZTO' a destinazione pubblica e aree private e/o pubbliche edificabili sono assimilati ai confini di proprietà.

Df - Distanza tra i fabbricati

È la distanza minima assoluta, misurata perpendicolarmente alle fronti sul piano orizzontale, tra le superfici coperte dai fabbricati. Si misura in metri lineari, comunque nel rispetto del D.M. 1444/68.

De - Distacco tra i fabbricati

È la distanza minima assoluta, misurata in modo radiale sul piano orizzontale, tra le superfici coperte dei fabbricati. Si misura in metri lineari.

Da - Distanza dai corsi d'acqua demaniali

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dal ciglio a campagna del corso d'acqua. Si misura in metri lineari.

Fm - Lotto minimo d'intervento

Superficie fondiaria minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto. Si misura in metri quadrati.

V - Volume

È il volume vuoto per pieno del solido emergente dal terreno con riferimento base alla quota maggiore tra la quota del terreno naturale all'intorno del fabbricato e la quota della strada o del marciapiede immediatamente prospicienti il lotto, ove esistano.

Sono detratte le scale aperte appartenenti a fabbricati residenziali fino a 2 alloggi, le logge per i volumi vuoti rientranti non più di ml. 1,50, i portici ad uso pubblico, i volumi tecnici (torri di scale ed ascensori, camini, etc. per le parti oltre l'intradosso della copertura) e i locali non abitabili in sottotetto esclusivamente per le parti aventi un'altezza (misurata al punto massimo dell'intradosso) inferiore a ml. 1,80. Si misura in metri cubi.

Sc - Superficie coperta

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura ad una quota maggiore di ml. 1,00; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50, le

scale aperte fino a ml. 1,50 di larghezza e le scale di sicurezza imposte dai VV.FF. Si misura in metri quadrati.

Su - Superficie utile lorda

Misura: metro quadrato (mq.)

La superficie utile di un edificio è data dalla somma della superficie di tutti i piani, misurata al lordo di murature interne e perimetrali.

Nel computo delle superfici utili lorde, devono includersi:

- le scale, i vani accessori;
- gli attici ed i sottotetti per le parti in cui la differenza di quota tra il pavimento e l'intradosso della struttura di copertura sia maggiore a ml. 1,80;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge rientranti;
- i locali seminterrati ed interrati aventi qualsiasi destinazione ad esclusione di quella ad autorimessa e parcheggio;
- le tettoie aperte;

Dallo stesso computo devono essere esclusi:

- gli spazi porticati aperti ad uso pubblico.

Sa - Superficie agibile netta

Per superficie agibile netta si intende la somma delle superfici di calpestio dei vari piani misurati al netto di murature, pilastri, tramezze, vani di porte e finestre. Si misura in metri quadrati.

Ls - Locali seminterrati

Sono i locali il cui intradosso del solaio di copertura sia ad una quota superiore a ml. 0,60 rispetto la quota media del piano di campagna.

Li - Locali interrati

Sono i locali il cui intradosso del solaio di copertura sia ad una quota inferiore a ml. 0,60 rispetto la quota media del piano di campagna.

%Sc - Rapporto massimo di copertura

Misura: rapporto tra metri quadrati (mq./mq.)

Definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

It - Indice di densità edilizia territoriale

Misura: rapporto tra metri cubi e ettari (mc./ha)

Definisce il volume massimo, in metri cubi edificabili, per ogni ettaro di superficie territoriale.

If - Indice di densità edilizia fondiaria

Misura: rapporto tra metri cubi e metri quadrati (mc/mq)

Definisce il volume massimo, in metri cubi edificabili, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Ut - Indice di utilizzazione territoriale

Misura: rapporto tra metri quadrati ed ettari (mq./ha)

Definisce la superficie utile massima, in mq., costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

Art. 7. VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona, nei modi stabiliti dal precedente art. 6.

Nelle 'ZTO' del tipo A, B, C.1, C.2, C.2.1, C.2.2, per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato stesso, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente.

Art. 8. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI

Il lotto minimo d'intervento, fissato dalle presenti norme, può essere costituito, anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio della Concessione edilizia sarà subordinato alla contestuale sottoscrizione e presentazione al Comune della istanza di concessione e alla stipula tra i proprietari interessati di apposito atto da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, la densità edilizia fondiaria, tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve essere superiore agli indici di zona.

Il fondo rustico utilizzato per la costruzione di edifici rurali ai sensi degli artt. 3-6 della L.R. 24/85 rimane asservito agli edifici realizzati per la porzione di superficie necessaria a legittimarne l'edificazione secondo i parametri (indici e rapporto di copertura) della L.R. 24/85, anche nel caso di scorporo o vendita dei beni.

Le aree acquistate in data successiva all'adozione del P.R.G. concorrono ad equilibrare il rapporto tra la superficie del lotto e il volume esistente o da realizzarsi.

Nella istanza di concessione edilizia dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che eventuali frazionamenti intervenuti dopo la data di adozione del P.R.G. al momento dell'istanza, non hanno sottratto area asservita ai fabbricati esistenti nei limiti della densità edilizia assegnata alla zona.

Al momento dell'agibilità nei documenti catastali l'area pertinenziale dovrà corrispondere all'area fiscale del fabbricato.

Art. 9. REGISTRO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 8) della Legge Regionale 5 marzo 1985 nr.24 per ogni concessione edilizia rilasciata, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario, che riporterà pure gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di " non edificazione " accettato dal Comune.

Sarà pure conservata una planimetria catastale sulla quale risultino individuati i terreni a cui si applica il vincolo di cui sopra.

Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni situati in zona agricola.

Dovrà pure essere istituito un vincolo di non variazione della destinazione d'uso e della non alienazione ai sensi dell'art. 5) ultimo comma e art. 6) ultimo comma della L.R. 5 marzo 1985 nr. 24 da trascrivere nei Registri Immobiliari.

Art. 10. DISTANZA E DISTACCO TRA I FABBRICATI

All'interno delle ZTO A, B, C ed F le distanze minime tra i fabbricati, fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, in base al D.M. 1444/68 debbono corrispondere all'altezza del fabbricato più alto con un minimo pari alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore ai ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml.7,00 e i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse distanze differenti rispetto a quelle indicate nei precedenti commi nei seguenti casi:

- in presenza di diverse disposizioni di zona relative all'allineamento degli edifici;
- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ultimo comma art. 23 L.R. 61/85.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non si considerano i corpi di fabbrica interrati, secondo la definizione del parametro (Li) dell'articolo nr.6) che precede, per i quali è sempre prescritta una distanza dalle strade pari a quella dei solidi emergenti dal terreno.

All'interno delle zone insediative residenziali (ZTO: A, B, C) i distacchi minimi tra i fabbricati debbono essere pari o superiori all'altezza del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 6,00 per le zone A e B e di ml. 10,00 per le zone C).

Per tutte le zone è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di pareti contrapposte dello stesso edificio la distanza minima tra le pareti dovrà essere:

- ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti;
- ml. 5,00 tra parete finestrata e parete cieca;
- ml. 5,00 tra pareti cieche;

Tali distanze minime non si applicano nel caso di pareti prospicienti in loggia rientrante.

Art. 11. DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà é pari a ml. 5,00 per tutte le zone territoriali omogenee, salvo diversa indicazione.

Distanze dal confine di proprietà diverse, ed in particolare inferiori, da quelle prescritte, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per gli aventi causa ad osservare la distanza prescritta tra eventuali corpi di fabbrica nei casi di nuova edificazione, salvo i casi disciplinati in cui é ammessa la costruzione in contiguità.

Ai fini della determinazione delle distanze dei fabbricati dal confine di zona, il perimetro delle zone F costituisce confine di proprietà; deroga a detta distanza si applica soltanto nel caso di assenso pregiudiziale dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12. FASCE DI RISPETTO DA STRADE E FERROVIA

Ai sensi del combinato disposto del primo e secondo comma dell'art. 27 L.R. 61/85, dell'art. 1 del D.M. 1 aprile 1968 nr. 1444, ed in quanto applicabili degli artt. 16, 17, 18 e 19 del Nuovo Codice della Strada D.L. 30 aprile 1992 nr. 285 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. 16.12.1992 nr. 495, le sottospecificate distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori:

- dalle zone esistenti e già urbanizzate previste dal vigente P.R.G.;
- dal perimetro di centri abitati definito in applicazione dell'art. 18 della L. 765/68 ed in quanto applicabile del Nuovo Codice della Strada D.L. 30.04.1992 nr. 285;
- dalle zone insediative previste dal presente P.R.G.

Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla pubblicazione dell'esposto di cui all'art. 5 del D.M. 1 aprile 1968 nr. 1444 ed in quanto applicabile del Nuovo codice della Strada D.L. 30.04.92 nr. 285.

Ai sensi del combinato disposto di cui al decimo comma dell'art. 27 L.R. 61/85 e degli artt. 49 e seguenti del D.P.R. 11 luglio 1980 nr. 753, la distanza minima di qualsiasi manufatto dalle ferrovie è fissata in ml. 30, misurata con le modalità del sopra citato art. 49, fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o in sopravvenuti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 60 della medesima legge.

Le fasce di rispetto risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nella cartografia di Piano, risultando comunque prevalenti le disposizioni qui definite rispetto alle indicazioni grafiche colà riportate.

Per quanto attiene le nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, le distanze di cui al presente articolo si applicheranno con riferimento alla ubicazione reale dell'opera eseguita.

Art. 13. DISTANZE MINIME DAI CORSI D'ACQUA

In conformità all'art. 27 della L.R. 61/85, sono zone di tutela le aree poste entro una fascia di ml 100 di ampiezza dal limite demaniale di fiumi, torrenti e canali che attraversano il territorio comunale.

Le aree ricomprese nelle zone di tutela sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree secondo i parametri delle stesse.

- a) Nelle zone agricole e nelle zone di espansione residenziale o produttiva site lungo il corso dei fiumi Nerbon, Musestre, Vallio, Musestrello, Meolo, Zero e Mignagola, le nuove costruzioni dovranno, di regola, distare ml 100 dal ciglio del corso d'acqua o dall'unghia esterna dell'argine principale ove esista arginatura.

In sede di approvazione di strumenti urbanistici attuativi – anche al fine di razionalizzare il fronte delle nuove costruzioni interessate dall'andamento irregolare del corso d'acqua e delle zone di tutela contermini – può essere consentita la previsione di edificazione ad una distanza media di ml 75, lungo una linea di edificabilità rettilinea, che non potrà comunque situarsi in nessun caso a distanza inferiore a ml 50, misurata dai punti richiamati nel precedente comma.

Nelle aree di espansione, inoltre, ancorché la zona di tutela non sia graficamente individuata, si applica comunque una distanza minima inderogabile di 15 m. dal ciglio del corso d'acqua o dall'unghia esterna dell'argine principale ove arginato. Oltre tale limite vanno localizzate di norma le aree a verde a soddisfacimento dello standard di legge ed eventualmente utilizzate per l'arredo urbano.

- b) Per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali, scoli e canali consorziali le nuove costruzioni dovranno rispettare le suddette distanze minime:

- ml 10 entro le zone insediative;
- ml 15 entro le zone agricole.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dal ciglio del corso d'acqua, oppure dall'unghia esterna dell'argine principale ove esista arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

- c) ad una distanza adeguata dal ciglio dei corsi d'acqua (almeno 5 m) in modo da evitare fenomeni di interclusione delle rive nelle proprietà private e consentire comunque il passaggio dei mezzi per le opere di manutenzione. Lungo le rive dei corsi d'acqua è fatto divieto di creare depositi stabili di materiale o manomissioni del terreno fatti salvi quelli necessari alle opere di manutenzione e arredo.

Art. 14. EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua, a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti articoli 12) e 13) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 L.R. 61/85, possono essere adeguati in base agli indici stabiliti per le varie zone, con l'osservanza del disposto di cui ai commi 13 e 14 del medesimo art. 27.

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

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per la esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Gli interventi di ampliamento in allineamento con il corpo di fabbrica principale e di sopraelevazione dell'edificio esistente possono essere concessi solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, salvo parere contrario della Commissione Edilizia.

Art. 14 bis. INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA

Nei terreni classificati scadenti dalla Tav. 10.9 di PRG, "Carta delle penalità ai fini edificatori", ogni intervento edilizio è subordinato alla verifica di compatibilità dichiarata da indagine geologica specifica ai sensi del D.M. 11 marzo 1988.

TITOLO III ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 15. MODI DI ATTUAZIONE

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

- Interventi Edilizi Diretti consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di concessioni ed autorizzazioni edilizie.
- Interventi Edilizi preceduti dalla formazione e approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.).

Gli strumenti urbanistici attuativi sono da redigersi per le zone espressamente indicate dal presente P.R.G. in base alle prescrizioni grafiche e normative. L'intervento singolo ai sensi del combinato disposto degli artt. 109 e 9 penultimo comma L.R. 61/85 è assentito soltanto per specifiche Z.T.O. ove risultino preesistenze edilizie, di cui si fa puntuale menzione nelle norme che seguono.

Art. 16. GLI STRUMENTI DI INTERVENTO EDILIZIO

Ai sensi delle norme della L. R. 61/85 contenuti negli articoli che compongono il Titolo IV, Capo I (artt. 32 e seguenti), gli interventi edilizi si legittimano a mezzo di strumenti rappresentati da:

- concessione edilizia;
- autorizzazione edilizia.

Le opere per la cui realizzazione è necessaria la concessione o l'autorizzazione edilizia, sono individuate in rapporto ai diversi tipi di intervento, dal combinato disposto della L.R. 61/85 dalle norme statali contenute nelle Leggi nr.457/78, nr. 94/82 e nr. 46/90 nonché dal Regolamento Edilizio.

Art. 17. GLI STRUMENTI DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Ai sensi dell'art.11 della L.R. 61/85 l'intervento urbanistico preventivo si realizza a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, costituiti da:

- 1) Piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il piano particolareggiato (P.P.);
 - b) il piano per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.);
 - c) il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
 - d) il piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.).
- 2) Piani di iniziativa privata, comprendenti:
 - a) il piano di lottizzazione (P.diL.);
 - b) il piano di recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

Art. 18. INTERVENTO DIRETTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE

1) EDIFICI ESISTENTI.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 31 Legge 5 agosto 1978 n. 457:

1.a) Intervento di manutenzione ordinaria:

sono interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sempreché non modifichino l'aspetto architettonico.

Sono sempre ammessi senza concessione o autorizzazione edilizia.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche di materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazioni recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

1.b) Interventi di manutenzione straordinaria:

sono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici delle singole unità immobiliari e i colori di facciata. In ogni caso non sono ammesse e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 Legge 4 dicembre 1993 n. 493 e dell'art. 2 comma 60 Legge 23 dicembre 1996 n. 662.

A titolo esemplificativo sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;

- rifacimento vespai;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote di imposta, dei materiali e delle tipologie;
- rifacimento scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con tipologie e materiali conformi ai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.

1.c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo:

sono le opere rivolte 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 consentono 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.

Sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4 Legge 4 dicembre 1993 n. 493 e dell'art. 2 comma 60 Legge 23 dicembre 1996 n. 662.

1.d) Interventi di ristrutturazione edilizia:

sono le opere rivolte 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 dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono interventi soggetti a concessione edilizia.

1.e) Interventi di ristrutturazione urbanistica:

sono le opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono interventi soggetti a concessione edilizia.

2) EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE, vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modifiche e integrazioni, ED EDIFICI PER I QUALI IL PRG PREVEDE NORME SPECIFICHE

A tali edifici il PRG assegna un grado di protezione, in base alla seguente classificazione:

2.a) Edifici con grado di protezione 1: Restauro filologico

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, interna ed esterna.

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione o al ripristino dei caratteri tipologici, formali e strutturali originari dell'edificio e ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso;
- eliminazione delle superfetazioni e in generale delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

- è ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e di servizi da cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed 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 abitativo dei locali in questione, previo parere favorevole del responsabile del Settore Igiene Pubblica della ULSS.

2.b) *Edifici con grado di protezione 2: Risanamento conservativo*

Edifici di valore storico, artistico e/o ambientale, di cui interessi la conservazione unitaria di tutti gli elementi esterni e di parte di quelli interni, in particolare i caratteri tipologici, formali, strutturali e funzionali specifici del manufatto.

Gli interventi sono finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale l'edificio esistente.

Essi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- conservazione delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e dei materiali della copertura, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, etc.);
- conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai);
- conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi degli edifici;
- obbligo di eliminare le sovrastrutture e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse documentato o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia ed in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- possibilità di spostare e di integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di traslazione dei solai privi dei caratteri architettonici, nella misura non eccedente i cm. 30;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima non si potrà neppure applicare la precedente norma sulla traslazione dei solai e dovrà essere escluso l'uso abituale dei locali in questione, previo parere favorevole del responsabile del Settore Igiene Pubblica della ULSS.

2.c) *Edifici con grado di protezione 3: Restauro propositivo*

Edifici di valore storico, artistico e/o ambientale parzialmente compromessi, di cui interessi la conservazione degli elementi originari interni ed esterni e/o il ripristino

dei soli elementi originari esterni.

Gli interventi sono volti al ripristino dell'aspetto storico e architettonico.

Essi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- demolizione di eventuali superfetazioni con divieto di alterazioni del profilo altimetrico originario;
- possibilità di modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- possibilità di innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- possibilità di apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali nel rispetto della forometria originaria;
- possibilità di adeguamento delle altezze dei solai, nel rispetto della volumetria esistente;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40.

2.d) *Edifici con grado di protezione 4: Ristrutturazione edilizia*

Edifici di valore storico-ambientale quasi totalmente compromessi dalle trasformazioni subite, di cui interessi il recupero delle parti residue originarie esterne ed il recupero dei caratteri storico-architettonici.

Gli interventi previsti sono volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tutelino alcune parti o elementi significativi. È esclusa tassativamente la demolizione e la ricostruzione.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- conservazione degli elementi architettonici esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.
- eliminazione delle superfetazioni e il ripristino del profilo altimetrico originario;
- possibilità di riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- possibilità di modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai con eventuale aumento delle superfici, fermo restando il mantenimento del volume preesistente;
- eventuale ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- eventuale eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2.e) *Edifici con grado di protezione 5: Demolizione e ricostruzione*

Edifici di epoca più recente, privi di carattere architettonico intrinseco o ambientale, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime e senza aumento di superficie coperta o volume. Gli interventi possono quindi includere anche la demolizione e ricostruzione, se finalizzata a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove esigenze d'uso e meglio inserite nel contesto urbano o nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico. Nel caso di permanenza anche parziale di elementi di interesse storico-ambientale, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

La demolizione con ricostruzione su sedime parzialmente o totalmente diverso è consentita, salvo diverso parere della Commissione Edilizia, solo in ottemperanza alle norme sulle distanze e sulle fasce di rispetto, così come stabilito dagli artt. n° 10, 11, 12, 13, 14 delle presenti N.T.A. In ogni caso l'edificazione sarà prevista nel rispetto del tessuto urbanistico esistente e dell'assetto planoaltimetrico degli eventuali edifici limitrofi.

2.f) *Edifici con grado di protezione 6: Demolizione senza ricostruzione*

Edifici o parti di edifici privi di alcun valore storico, artistico e/o ambientale, per lo più di epoca recente, con evidenti caratteri di superfetazione, in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte e/o pericolosi per l'incolumità e l'igiene pubbliche.

L'intervento previsto è la demolizione senza ricostruzione, volta al recupero di spazi liberi e/o al ripristino del contesto storico-ambientale.

Le aree libere risultanti dalla demolizione, dovranno rimanere inedificate e saranno sistemate a verde pubblico o a verde privato secondo le prescrizioni delle planimetrie del P.R.G.

Gli interventi di cui ai punti da 2.a) a 2.e) saranno concessi a condizione che siano preservati tutti gli elementi originari di pregio sia interni che esterni e che sia verificata l'opportunità di mantenere a vista i paramenti esterni esistenti.

Le eventuali ricostruzioni o nuove edificazioni, ove previste, dovranno obbligatoriamente fare uso degli stessi materiali e applicare le stesse modalità d'impiego previsti per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, in continuità con la tradizione costruttiva locale.

REPERTORIO DEGLI EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO IN SCHEDA TIPO B, ALLEGATO ALL'ART. 18 NdA

TABELLA PER LA TUTELA E RIUSO DEI BENI ARCHITETTONICI

SCHEDA	GRADO DI PROTEZIONE	DESTINAZIONE D'USO							
		confermata	res.	a.r.	t.r.	dir.	comm.	terz.	prod.
1	3	●	●						
2	3	●	●						
3	2	●			●				
4	1	●			●				
5	3	●	●	●					
6	3	●	●	●					
7	4	●	●						
8	3	●	●						
9	4	●	●	●					
10	3	●	●						
11	4	●	●						
12	3	●	●						
13	4	●	●	●					
14	3	●	●						
15a	1	●	●						
15b	3	●	●	●					
16	1	●			●				
17	4	●	●	●					
18	3	●	●						
19a	1		●		●	●			
19b	1				●	●			
20	5		●						
21	2	●	●						
22	3	●	●	●					
23	3	●	●						

SCHEDA	GRADO DI PROTEZIONE	DESTINAZIONE D'USO							
		confermata	res.	a.r.	t.r.	dir.	comm.	terz.	prod.
24	4		●	●					
25	4		●	●					
26	4		●	●					
27	3	●	●	●					
28	4		●	●					
29	1					●			
30	3	●							
31	2		●						
32	2	●	●	●					
33	4		●	●					
34	4		●	●					
35	4		●	●					
36	4		●	●					
37	3		●	●					
38	4		●	●					
39	3		●						
40	4	●	●	●					
41	3	●	●	●					
42	1	●			●				
43	3	●	●						
44	4	●	●	●					
45	4	●	●	●					
46	3	●	●						
47	1	●			●				
48	4	●	●					●	
49	4	●	●	●					
50	4	●	●	●					
51	4		●	●					
52	4		●	●					
53	4		●						
54	1	●	●						
55	2		●						
56	4	●	●	●					
57	3		●	●					
58	4	●	●						
59	4		●						
60	3		●	●					
61a	4		●						
61b	3	●	●						
61c	1	●							
62	1	●	●					●	
63	4		●	●					
64	1	●			●				
65	3	●	●	●					
66	4	●	●	●					
67	4	●	●					●	
68	1	●			●				
69	5		●						

SCHEDA	GRADO DI PROTEZIONE	DESTINAZIONE D'USO							
		confermata	res.	a.r.	t.r.	dir.	comm.	terz.	prod.
70	5		●						
71	5		●						
72	1	●							
73	5	●	●						
74	3	●	●						
75	1	●							
76	2	●	●			●			
77	4	●	●	●					
78	4	●	●		●				
79	5		●						
80	3	●	●						
81	4	●	●			●		●	
82	3	●	●						
83	4	●	●						
84	3	●	●				●		
85	1	●	●			●			
86	4	●	●	●	●				
87	4	●	●						
88	4	●							
89	3	●	●						
90	1	●	●		●		●		
91	4	●	●		●		●	●	
92	4	●	●						
93	3	●	●						
94	4	●	●						
95	5	●	●	●					
96	4		●						
97	4		●						
98	3	●	●						
99	4	●	●	●					
100	4	●	●						
101	4	●	●						
102	4	●	●						
103	4	●	●	●					
104	4	●	●	●					
105	4	●	●	●					
106	4	●	●	●					
107	5	●	●	●					
108	4	●	●	●					
109	4	●	●	●					
110	4	●	●	●					
111	4	●	●	●					
112	4	●	●	●					
113	4	●	●	●					
114	4	●	●	●					
115	4	●	●				●		
116	4	●	●					●	●
117	4	●	●	●					

SCHEDA	GRADO DI PROTEZIONE	DESTINAZIONE D'USO							
		confermata	res.	a.r.	t.r.	dir.	comm.	terz.	prod.
118	4	●	●	●					
119	4	●	●	●					
120	4	●	●	●					
121	4	●	●	●					
122	4	●	●	●					
123	4	●	●	●					
124	4	●	●	●					
125	3	●	●	●					
126	4	●	●						
127	4	●	●	●					
128	4	●	●	●					
129	5	●	●						
130	4	●	●	●					
131	4	●	●	●					
132	4	●	●	●					
133	5	●	●	●					
134	4	●	●	●					
135	4	●	●	●					
136	4	●	●	●					
137	4	●	●	●					
138	5	●	●	●					
139	4	●	●				●		
140	4	●	●	●					
141	2	●							

Legenda:

res.: residenziale
a.r.: annesso rustico
t.r.: turistico-ricettiva
dir.: direzionale
comm.: commerciale
terz.: terziaria per l'impresa
prod.: produttiva di servizio, compatibile con la destinazione residenziale terziaria per l'impresa

TITOLO IV
DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E DI PARCHEGGI PRIVATI

Art. 19. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A
INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone ove è consentito l'Intervento Edilizio Diretto, salvo diversa specificazione definita per le singole zone, sono le seguenti:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Nelle zone A), B) e C1):

S1 superficie per opere di urbanizzazione primaria.
Parcheggi pubblici: 5 mq./150 mc. oltre al parcheggio privato di cui all'art. 18 della L. 6 agosto 1967 nr.765 aggiornato secondo la Legge nr. 122 del 24/03/1989 (mq 1/10 mc).

Per gli interventi di ampliamento e variazione della destinazione d'uso, ove non siano individuati dal Piano Regolatore Generale, gli spazi a parcheggio pubblico possono essere monetizzati ai sensi della legislazione vigente quali opere di urbanizzazione primaria, salvo parere contrario del Sindaco e della Commissione Edilizia.

La monetizzazione degli spazi a parcheggio pubblico non è consentita oltre i 450 mc di volume soggetto ad ampliamento o variazione di destinazione d'uso. Qualora il volume di progetto ecceda tale limite lo standard primario dovrà obbligatoriamente essere ricavato all'interno del lotto o dei lotti limitrofi con la medesima destinazione.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

SLC Superficie lorda commerciale (superficie utile lorda di pavimento): è la somma delle superfici di tutti i locali costituenti l'insediamento, comprese quelle destinati a magazzini, depositi, locali di preparazione e lavorazione del prodotto, uffici e servizi, al lordo dell'ingombro delle murature e delle scale interne di uso esclusivo; sono escluse solo quelle destinate a cabine di trasformazione, centrali tecnologiche e scale di sicurezza aperte ad autorimessa. Nel caso di insediamenti che si sviluppano su più piani vanno sommate tra loro le superfici di tutti i piani ove si svolge l'attività. Concorrono alla determinazione della superficie lorda gli spazi interrati o seminterrati.

SV Superficie di vendita: è la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; è esclusa la superficie destinata a magazzini (anche all'interno delle varie unità ed attività), depositi, locali di lavorazione, cabine di trasformazione, vani per impianti tecnologici e servizi; non concorrono alla determinazione della superficie di vendita: portici, porticati, logge, poggioli, terrazze, gallerie, scale ed ascensori aperti al pubblico e ballatoi dai quali abbiano accesso le varie unità ed attività, cabine di trasformazione e simili, oltre ai locali effettivamente destinati agli impianti.

AL Area libera: è la superficie scoperta del lotto, ovvero la sommatoria dell'area a parcheggio, della viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, dei percorsi pedonali, del verde, ivi compresa la superficie relativa ad eventuali

parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati;

PE Parcheggio effettivo: è la superficie individuata per la sosta dei veicoli, corrispondente agli spazi destinati allo stallo e relativi spazi funzionali alla manovra, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area non contempla quindi la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli e depositi di varia natura.

Gli insediamenti commerciali si suddividono in tre categorie, in base all'art. 7, L.R. 37/99:

EV Esercizi di Vicinato (esercizi di commercio al minuto);
MS Medie Strutture di Vendita;
GS Grandi Strutture di Vendita.

Gli interventi sul territorio relativi a EV e MS con progetti che prevedono nuova edificazione, ampliamenti e/o ristrutturazioni, concentrazione e accorpamento di strutture esistenti, ovvero tutti gli interventi comportanti aumento delle superfici commerciali, compreso il cambio d'uso anche senza opere ad esso finalizzate in cui vengano previste attività commerciali aperte al pubblico, devono contenere l'individuazione di superfici per parcheggi in correlazione alla z.t.o. di appartenenza e alla SLC, in ragione delle percentuali sotto riportate:

– Nelle Zto A devono essere reperiti parcheggi nella misura di almeno 0,2 mq/mq (20%) della SLC, in relazione al complesso delle strutture commerciali.

L'amministrazione comunale, qualora sia dimostata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui sopra, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, ha facoltà di consentire che gli spazi a parcheggio pubblico siano monetizzati ai sensi della legislazione vigente quali opere di urbanizzazione primaria.

La monetizzazione degli spazi a parcheggio pubblico non è comunque consentita oltre i 450 mc di volume soggetto ad ampliamento o variazione di destinazione d'uso. Qualora il volume di progetto ecceda tale limite lo standard primario dovrà obbligatoriamente essere ricavato all'interno del lotto o dei lotti limitrofi.

– Nelle Zto B e C1 devono essere reperiti parcheggi nella misura di almeno 0,4 mq/mq (40%) della SLC, in relazione al complesso delle strutture commerciali

– Nelle Zto C2 nonché nelle aree soggette a ristrutturazione urbanistica devono essere reperiti parcheggi nella misura di almeno 0,5 mq/mq (50%) della SLC, in relazione al complesso delle strutture commerciali.

Inoltre si specifica quanto segue:

– per le MS, l'area libera (AL) non dovrà essere inferiore a 1,80 mq/mq di SV, di cui non meno di 0,70 mq/mq di SV e 0,50 mq/mq di SLC destinata a parcheggio effettivo (PE) per i clienti;

– per le GS si rimanda al successivo art. 38 delle presenti N.T.A.

Per quanto non contemplato si fa riferimento a eventuali regolamenti comunali in materia nonché al testo della L.R. 37/99 e ad eventuali sue successive integrazioni e modificazioni.

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

S1 Aree per opere di urbanizzazione primaria.
Parcheggi pubblici: 5% della superficie fondiaria

S2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Verde pubblico: 5% della superficie fondiaria.

Devono inoltre essere previsti spazi privati di sosta dei veicoli e per il verde pubblico nella misura del 10% della superficie fondiaria (Sf).

Nelle zone D.1) ed esclusivamente per gli interventi di ampliamento, ove non siano individuati dal Piano Regolatore Generale, gli spazi a parcheggio pubblico possono essere monetizzati ai sensi della legislazione vigente quali opere di urbanizzazione primaria, salvo parere contrario del Sindaco e della Commissione Edilizia.

La monetizzazione degli spazi a parcheggio pubblico non è consentita oltre i 450 mq di superficie soggetta ad ampliamento o variazione di destinazione d'uso. Qualora il volume di progetto ecceda tale limite lo standard primario dovrà obbligatoriamente essere ricavato all'interno del lotto o dei lotti limitrofi con la medesima destinazione.

INSEDIAMENTI DIREZIONALI

S1 Aree per opere di urbanizzazione primaria.
Parcheggi pubblici: 40% della Superficie utile.

S2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria.
Verde pubblico: 40% della Superficie utile.

La monetizzazione degli spazi a parcheggio pubblico non è consentita oltre i 150 mq di superficie soggetta ad ampliamento o variazione di destinazione d'uso. Qualora il volume di progetto ecceda tale limite lo standard primario dovrà obbligatoriamente essere ricavato all'interno del lotto o dei lotti limitrofi con la medesima destinazione.

INSEDIAMENTI MISTI

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Art. 20. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a Strumento Urbanistico Attuativo per singole zone sono le seguenti:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

S1 Strade e marciapiedi come da progetto.
S1-S2 Aree per servizi alla residenza:

ZTO	A	B - C.1	C.2 - C.2.1 C.2.2
a - Istruzione	4,50	4,50	4,50
b - Interesse comune	4,50	4,50	4,50
c - Verde attrezzato	15,00	15,00	15,00
d - Parcheggio	3,50	5,00	3,50
TOTALE	27,50	29,00	27,50
Di cui per opere primarie S1:			
- verde attrezzato			7,50
- parcheggio			3,50
Di cui per opere secondarie S2:	27,50	29,00	16,50

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Valgono le stesse norme e definizioni di cui al precedente art. 19 “Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto”.

Le superfici per parcheggi di cui all’art. 19 dovranno essere individuate in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

- S1 Aree per opere di urbanizzazione primaria.
Strade attrezzate: esistenti, di progetto o esistenti e di progetto.
Parcheggi pubblici pari al 10% della Superficie territoriale.
- S2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria.
Verde pubblico e attrezzature collettive di servizio inter-aziendale pari al 10% della Superficie territoriale.

INSEDIAMENTI DIREZIONALI

- S1 Aree per opere di urbanizzazione primaria.
Strade attrezzate: esistenti, di progetto o esistenti e di progetto.
Parcheggi pubblici pari al 50% della Superficie utile.
- S2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria.
Verde pubblico e attrezzature collettive di servizio inter-aziendale pari al 50% della Superficie utile fondiaria.

INSEDIAMENTI MISTI

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Art. 21. MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI

Ai sensi dell’art. 25 della L.R. 61/85 le dotazioni di spazi pubblici sono assicurate mediante cessione di aree pubbliche o mediante vincolo di destinazione di aree ad uso pubblico, previa istituzione di vincolo notarile.

In via alternativa per gli insediamenti commerciali, nonché per i parcheggi, tali rapporti sono osservati, nei limiti del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private, purché compatibili ed accessibili.

È facoltà dell’Amministrazione di convenire la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria; tale facoltà non può essere estesa alle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria.

In luogo alla corresponsione monetaria può essere convenuta la esecuzione di opere di allacciamento ai pubblici servizi, per un pari importo.

Art. 22. PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 7 agosto 1967 nr. 765 e Legge 24 marzo 1989 nr. 122, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree contigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- residenza: 1 mq./10 mc. di volume e comunque un posto macchina per alloggio; per gli edifici posti in zona B e C.1, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 61/85, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici posti in zona A di centro storico la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.
- attività produttive industriali, artigianali, commerciali:
10 mq./100 mq. di Superficie fondiaria.

Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra che comunque potranno essere computati in misura non superiore alla superficie effettivamente destinata alla sosta delle auto.

Nella zona agricola, ove è consentito il ricavo di destinazioni commerciali, deve essere ricavato lo standard di parcheggio privato nella misura minima di 0,4 mq/mq della superficie lorda commerciale. Tale percentuale va riferita all'effettivo spazio a parcheggio (stalli) senza computare lo spazio di manovra.

PARTE SECONDA
DISPOSIZIONI DI ZONA

TITOLO I
INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE

Art. 23. ZONIZZAZIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 17 Legge 765/67, D.M. 02.04.1968 nr 1444 e art.24 L.R. 61/85, il territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali omogenee sottospecificate nel prosieguo identificate con la sigla Z.T.O.:

- **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A:**
le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.
- **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B:**
le parti del territorio che totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dell'edificato esistente non sia inferiore del 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale non sia inferiore a 1,5 mc./mq.
- **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C:**
le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla Z.T.O. B. La zona C si divide in sottozona C1 quando il limite della superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 7,5% della Superficie fondiaria della zona e la densità edilizia non è inferiore a 0,50 mc./mq.; in sottozona C2 quando detti limiti non vengano raggiunti.
- **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D:**
le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi (industriali o ad essi assimilati, commerciali, direzionali e terziari) e turistico ricettivi.
- **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E:**
le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
- **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F:**
le parti di territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale.

TITOLO II ZONE PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI

Art. 24. ZONE RESIDENZIALI. DESTINAZIONE D'USO

Tali zone sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza come attività e servizi di interesse comune, attività terziarie commerciali, terziarie direzionali, artigianali di servizio e in ogni caso compatibili con la residenza.

Le attività commerciali ammesse, così come definite dall'art. 19 delle presenti N.T.A., sono le seguenti:

- Esercizi di Vicinato EV in tutte le zone di tipo residenziale;
- Medie Strutture di vendita con superficie massima pari a 400 mq nelle sole Zto B e C1.

Devono in ogni caso essere rispettate le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dal precedente art. 19.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- esercizi di commercio all'ingrosso;
- medie strutture di vendita aventi superfici di vendita superiori ai 400 mq.
- grandi strutture di vendita
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrate agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività industriali e attività artigianali di produzione;
- ospedali;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, porcilaie scuderie, allevamenti animali;
- i locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che determinino rumori molesti, particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale risulti in contrasto con la finalità residenziale della zona.

Le condizioni di compatibilità igienica di tali insediamenti con la zona in cui sono collocati, deve essere comprovata da certificazione dell'Unità Sanitaria Locale, ai sensi dell'art. 3 lettera f) della L.R. 30 novembre 1982 nr. 54.

Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio della destinazione d'uso riferita ad immobili esistenti possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni.

Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultino escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 25. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DI CENTRO STORICO

La zona A comprende le parti del territorio interessate da insediamenti enucleati di antica origine, entro i quali sono da tutelarsi i caratteri di pregio ambientale.

Per tali zone valgono le norme delle destinazioni d'uso previste dall'art. 24.

Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto o a mezzo di strumento urbanistico attuativo. La nuova edificazione dovrà connettersi altimetricamente e planimetricamente con gli edifici esistenti in modo da non creare disaccordo.

Mediante intervento edilizio diretto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di demolizione senza ricostruzione.

Mediante S.U.A., oltre ai sopra citati interventi, sono anche ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione.

Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente devono essere valutati in relazione al valore tipologico, architettonico ed ambientale, nel rispetto dei volumi e dei profili altimetrici esistenti.

Sugli edifici ai quali il PRG attribuisce un grado di protezione nelle tabelle allegate all'art. 18 e/o nelle tavole di piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal grado di protezione assegnato.

Sul rimanente patrimonio edilizio, al quale non viene riconosciuto particolare valore architettonico ed ambientale, sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 31, Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18. Ogni nuova unità residenziale, anche se ricavata mediante ristrutturazione, dovrà essere dotata di un garage e di un posto auto con superfici da computarsi ai sensi della Legge 122/89; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

I posti auto esterni dovranno essere realizzati con pavimentazione drenante tipo "erborella" "o grigliato erboso".

All'interno delle zone A sono stati individuati ambiti di particolare pregio ambientale e urbano all'interno dei quali gli interventi edilizi sono condizionati alla esistenza di uno S.U.A., Piano particolareggiato o Piano di Recupero interessante l'intero ambito.

Lo S.U.A., dotato di puntuali previsioni planivolumetriche, dovrà puntualmente definire:

- la tipologia edilizia delle nuove costruzioni,
- le distanze tra i fabbricati, consentendo la costruzione in aderenza ai sensi del Codice Civile o quando sia intercorsa una convenzione tra i proprietari confinanti.
- le distanze dalle strade, comunque in allineamento con le preesistenze; in assenza di allineamento esistente, entro 10 ml dalle strade, i nuovi edifici dovranno essere allineati con l'edificio contiguo esistente, con maggior distacco dalla strada stessa.

Per gli S.U.A valgono i seguenti parametri:

If e It = non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico, ai sensi dell'art. 7 D.M. 1444/68;

H max = 10,50 ml

Art. 26. Z.T.O. A. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

OLMI:

- ZTO A.1: per la vecchia Chiesa di San Floriano situata all'interno del cimitero omonimo, si propone il risanamento conservativo, data la condizione di notevole degrado per abbandono e le originarie caratteristiche di pregio.
L'obiettivo è il recupero del compendio chiesa-cimitero con previsione di dotare l'ambito di un ampio parcheggio, dei servizi essenziali e dei volumi tecnici per l'attualità delle funzioni cimiteriali.

SPERCENIGO:

- ZTO A/4: gli obiettivi da perseguire sono il recupero del complesso monumentale di Villa Marzotto-Caotorta e il riordino delle due aree assoggettate a progettazione unitaria mediante il reperimento di spazi di uso pubblico al loro interno; in particolare, per quanto riguarda l'area a progettazione unitaria ad est, si persegue l'allontanamento delle funzioni non compatibili con il carattere residenziale della zona, a fronte dell'incremento di mc 1000 rispetto al volume esistente.
- ZTO A.5: per la zona A.5 di Spercenigo gli obiettivi da perseguire sono il riordino dell'assetto urbano della zona assoggettata a progettazione unitaria. Ogni aumento di volume è subordinato alla presentazione di uno strumento urbanistico attuativo. La demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti per accorpamento deve consentire il reperimento di uno spazio pubblico al centro dell'area.

ROVARE':

- ZTO A.8: il recupero della zona A.8 del centro di Rovarè prevede la destinazione a spazio pubblico dell'area posta all'incrocio a margine di via XXV Aprile e via Grande ed il corpo di fabbrica esistente. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dall'attuale attività agroindustriale (vinificazione) a destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori. È pure ammessa la ricomposizione edilizia dei volumi isolati in aderenza con il corpo di fabbrica principale, senza aumento di volume. Ogni intervento edilizio è subordinato alla presentazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso a tutto l'ambito assoggettato a progettazione unitaria. Al contempo è obiettivo della progettazione attuativa reperire gli spazi per la pista pedonale e ciclabile che collega P.zza San Lorenzo al compendio di Villa Navagero Erizzo.
- ZTO A.9: per la zona A.9 di Rovarè gli obiettivi da perseguire sono il ricavo di percorso porticato all'interno del fabbricato sul versante di piazza San Lorenzo.
È ammesso pertanto l'ampliamento pari a mc. 1200 sul retro dei corpi di fabbrica a cortina quale compensazione della realizzazione di spazi di uso pubblico. Ogni intervento edilizio comportante aumento di volume è subordinato alla presentazione di strumento urbanistico attuativo.
- ZTO A.12: per la zona A.12 di Rovarè gli obiettivi da perseguire sono l'allontanamento delle attività in contrasto con il contesto urbano ed il reperimento lungo via Cannaregio degli spazi pubblici da destinare a pista ciclabile e pedonale. La ricomposizione, con aumento di volume pari a mc. 1500, dell'assetto edilizio dell'intera zona, è subordinata alla approvazione preventiva di strumento urbanistico attuativo.
- ZTO A.13: per la zona A.13 di Rovarè si perseguono il reperimento degli spazi pedonali e ciclabili, il riassetto urbano dell'intera zona di intervento, con aumento di volume pari a mc. 2000, il recupero degli edifici meritevoli di conservazione ed infine la realizzazione di una strada e parcheggi pubblici, con innesto da via Cannaregio.
Ogni eventuale aumento di volume è condizionato al soddisfacimento degli obiettivi sovra citati, previa formazione di uno strumento urbanistico attuativo.
- ZTO A.15: per la zona A.15 di Rovarè gli obiettivi principali sono la realizzazione di una piazza pubblica prospiciente la Chiesa parrocchiale. È consentito un aumento di volume pari a mc. 2.000, previa formazione di strumento urbanistico attuativo.

S. ANDREA:

- ZTO A.20: per la zona A.20 del centro di Sant'Andrea di Barbarana gli obiettivi da perseguire sono il riassetto urbano dell'intera zona di degrado, con adeguamento del percorso carrabile, e l'allontanamento di destinazioni d'uso non compatibili con la residenza. Valorizzazione del percorso pubblico pedonale e ciclabile lungo il canale La Fossa da P.zza S. Pio X da prolungare fino a servire la nuova zona di espansione C.2/nr. ad Ovest.
- ZTO A.24: per la zona A.24 di Sant'Andrea di Barbarana il nuovo volume pari a mc. 4.000 sarà ubicato entro il perimetro assoggettato a progettazione unitaria. Ogni intervento edilizio nella parte restante della zona, con recupero dei volumi esistenti, è subordinato a piano urbanistico attuativo, che dovrà prevedere un percorso pedonale in fregio a via Mazzini.

Art. 27. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

La Z.T.O. B comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano carattere storico o pregio ambientale, per le quali si prevede il completamento a mezzo edificazione dei lotti liberi, e si consente l'ampliamento degli edifici esistenti.

Per tali zone valgono le norme delle destinazioni d'uso previste dall'art. 24.

Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto o a mezzo di strumento urbanistico attuativo del tipo particolareggiato (P.P.) o di recupero di iniziativa pubblica e privata (PdR i.pu.; PdR i.pr.).

Gli interventi ammissibili sono i seguenti :

- 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria preesistente;
- 2) Ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione nel rispetto degli indici di zona.
- 3) Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del PRG, è ammesso anche l'ampliamento, in deroga agli indici di zona qualora già saturati, per una sola volta, del 20% del Volume residenziale, fino al massimo di 100 mc per edificio, per adeguamenti igienico funzionali.

La nuova edificazione:

- dovrà connettersi altimetricamente e planimetricamente con gli edifici esistenti in modo da non creare disaccordo;
- dovrà avvenire in allineamento lungo le strade; in particolare entro 10 ml dalle strade, dovrà essere allineata con l'edificio contiguo esistente con maggior distacco dalla strada stessa;
- dovrà essere del tipo isolato, in linea o a schiera.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18.

Ogni nuova unità residenziale, anche se ricavata mediante ristrutturazione, dovrà essere dotata di un garage e di un posto auto con superfici da computarsi ai sensi della Legge 122/89; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

I posti auto esterni dovranno essere realizzati con pavimentazione drenante tipo “erborella” “o grigliato erboso”.

Per gli interventi edilizi diretti valgono i seguenti parametri:

If	=	2,0 mc/mq
% Sc	=	30
Sf min	=	500 mq
H max	=	10,50 ml
Df	=	H del fabbricato più alto (con un minimo di 10,00 ml)
De	=	H del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 6,00)

Per gli S.U.A valgono i seguenti parametri:

It	=	2,5 mc/mq
% Sc	=	30
H max	=	10,50 ml

Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo - in conformità comunque al Codice Civile e previo accordo tra confinanti - solo per adeguamento alla normativa igienico-sanitaria dell'altezza dei piani esistenti.

Art. 28. Z.T.O. B. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

OLMI:

- ZTO B.3

Per la zona B.3) del centro di Olmi si persegue la riqualificazione delle aree scoperte e la realizzazione di un collegamento pedonale e ciclabile pubblico fino all'area pubblica destinata a parco, gioco e sport. È ammesso l'aumento di volume pari a mc. 2000.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ogni altro intervento edilizio è condizionato a strumento urbanistico attuativo.

FAGARE':

- ZTO B.13

Per la ZTO B.13) in località Bocca Callalta è obiettivo primario la ristrutturazione urbanistica.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ogni altro intervento edilizio è condizionato a strumento urbanistico attuativo.

Si prevede l'allargamento dell'innesto stradale di via Loschi, mediante demolizione e ricostruzione, con aumento di volume pari a mc. 2000.

Art. 29. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

La ZTO C1 comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti nei limiti di cui all'art. 24 della L.R. 61/85.

In tali zone per la destinazione d'uso ammessa vale quanto previsto dall'art. 24, con la specificazione che le attività complementari possono essere ammesse fino alla concorrenza del 35% del volume assentibile.

Le previsioni di PRG si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto o Strumento Urbanistico Attuativo.

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono inoltre ammessi ampliamenti volumetrici e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici della zona.

Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del PRG, è ammesso anche l'ampliamento, in deroga agli indici di zona qualora già saturati, per una sola volta, del 20% del Volume residenziale, fino al massimo di 100 mc, per edificio per adeguamenti igienico-funzionali.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18.

Ogni nuova unità residenziale, anche se ricavata mediante ristrutturazione, dovrà essere dotata di un garage e di un posto auto con superfici da computarsi ai sensi della Legge 122/89; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

I posti auto esterni dovranno essere realizzati con pavimentazione drenante tipo "erborella" "o grigliato erboso".

Per gli interventi edilizi diretti valgono i seguenti parametri :

If = 1,2 mc/mq

% Sc = 30

Sf min = 500 mq

H max = 7,50 ml

Df = 10,00 ml

De = H del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80
(con un minimo di ml. 10,00)

La nuova edificazione dovrà avvenire in allineamento lungo le strade, in particolare entro 10 ml dalle strade, dovrà essere allineata con l'edificio contiguo esistente, con maggior distacco dalla strada stessa.

La nuova edificazione deve essere del tipo isolato, in linea o a schiera.

Nel rispetto degli altri parametri, sono ammessi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti che insistono su un lotto inferiore di 500 mq.

Nel caso di nuova edificazione in lotto intercluso il rilascio della concessione edilizia è condizionato alla presentazione di elaborati grafici ed eventuali atti di servitù, rogati da notaio, comprovanti la reale possibilità di accesso e recesso dalla viabilità pubblica. Gli spazi di manovra o di piazzola di giro, purché funzionali, possono anche essere reperiti all'interno dell'area fondiaria privata.

Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo - in conformità comunque al Codice Civile e previo accordo tra confinanti - solo per adeguamento alla normativa igienico-sanitaria dell'altezza dei piani esistenti.

In caso di allineamenti indicati nelle tavole di PRG è comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

Per gli Strumenti Urbanistici Attutivi valgono i seguenti parametri:

St (min)	=	5.000 mq
It	=	1,5 mc/mq
Sc	=	40%
H max	=	7,50 ml

Gli strumenti Urbanistici Attutivi devono prevedere la Tipologia Edilizia e tutti i parametri urbanistici non fissati dal presente articolo.

L'ambito da assoggettare a S.U.A. è soggetto ad approvazione del Consiglio Comunale. Devono essere reperiti gli spazi pubblici, da destinare a standard primari, e deve essere prevista la demolizione degli edifici non compatibili con il carattere residenziale della zona.

Art. 29.bis ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1/LC: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CONVENZIONATI

La ZTO C.1/LCnr comprende le zone destinate a complessi insediativi di tipo residenziale a regime convenzionato. In tali Z.T.O. valgono le norme della destinazione d'uso e le prescrizioni derivanti dagli strumenti attuativi vigenti, come approvati dall'organo comunale competente.

Art. 30. Z.T.O. C.1: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

L'intervento diretto, per la nuova edificazione, è consentito all'interno delle aree perimetrate come lotti liberi e segnalate con apposito repertorio alfanumerico.

La seguente tabella riporta il repertorio dei lotti inedificati, all'interno dei quali è ammessa anche la nuova edificazione, secondo quanto disposto dall'art. 29.

REPERTORIO LOTTI INEDIFICATI

Località	Z.T.O.	n. lotto	Ambito (mq)	Volume (mc)
Olmi	C.1/7	1	2080	
Olmi	C.1/7	2	2275	
Olmi	C.1/10	4	1050	
Olmi	C.1/11	5	1440	
Olmi	C.1/15	65	560	
Olmi	C.1/22	8	624	800
Olmi	C.1/22	9	612	800
Olmi	C.1/27	54	3100	
Olmi	C.1/30	11	700	800
Olmi	C.1/39	12	960	

Località	Z.T.O.	n. lotto	Ambito (mq)	Volume (mc)
Olmi	C.1/41	13	960	
Olmi	C.1/42	14	520	800
Olmi	C.1/113	63	2100	
Olmi	C.1/113	64	1450	
Olmi	C.1/LC1	66	1290	2500
San Martino	C.1/43	15	800	
San Martino	C.1/44	16	900	
Nerbon	C.1/117	52	1860	1500
Spercenigo	C.1/50	17	930	
Cavriè	C.1/53	19	840	
Cavriè	C.1/55	21	1296	
Cavriè	C.1/55	22	2548	
Cavriè	C.1/57	24	550	700
Cavriè	C.1/61	44	1240	
Cavriè	C.1/63	26	660	800
San Biagio di Callalta	C.1/67	27	600	800
San Biagio di Callalta	C.1/67	67	850	
San Biagio di Callalta	C.1/68	28	900	
San Biagio di Callalta	C.1/72	30	1350	
San Biagio di Callalta	C.1/75	31	840	
San Biagio di Callalta	C.1/76	33	2160	
San Biagio di Callalta	C.1/78	34	816	
San Biagio di Callalta	C.1/83	36	1050	
San Biagio di Callalta	C.1/86	61	950	
San Biagio di Callalta	C.1/87	37	1685	
San Biagio di Callalta	C.1/87	38	1245	
San Biagio di Callalta	C.1/118	68	1230	
San Biagio di Callalta	C.1/129	55	825	
Rovarè	C.1/88	49	500	700
Rovarè	C.1/127	50	2535	
Rovarè	C.1/127	51	500	700
Rovarè	C.1/140	69	1520	
Rovarè	C.1/140	70	1470	
Fagarè – Bocca Callalta	C.1/98	56	1190	
Fagarè – Bocca Callalta	C.1/ 102	40	754	800
Fagarè – Bocca Callalta	C.1/104	41	2613	
Fagarè – Bocca Callalta	C.1/121	58	2260	
Fagarè – Bocca Callalta	C.1/121	59	1140	
Fagarè – Bocca Callalta	C.1/130	62	1200	1669*
Sant' Andrea di Barbarana	C.1/108	45	1151	
Sant' Andrea di Barbarana	C.1/111	42	1089	

* *Trasposizione di volume: cubatura massima ammissibile pari al volume dell'edificio da demolire sito in Via Argine Piave 14 (Catasto Terreni, Comune di S. Biagio di Callalta, foglio 7, mappale 488).*

Il seguente elenco riporta le disposizioni particolari da rispettare negli interventi all'interno di alcune zone C1 di particolare valenza urbanistica o ambientale.

OLMI:

- ZTO C.1/6 e C.1/11: l'edificazione all'interno di esse è soggetta a strumento attuativo con l'obbligo di estenderlo all'ambito di intervento, riportato nelle tavole di P.R.G.; l'obiettivo specifico è il recupero della volumetria esistente da riorganizzare in tipologia a blocco con il ricavo degli appositi spazi a verde e a parcheggio ed il rispetto delle distanze dalle strade circostanti; è ammessa in deroga al punto 3.4 dell'art. 29 un'altezza pari a ml. 10,50.
- ZTO C.1/39: la nuova edificazione deve avvenire nel rispetto del cono visuale del complesso di villa Mariani e allineamento con gli edifici esistenti.
- ZTO C.1/126: l'accesso all'area dall'attuale ingresso di Viale I° Maggio sarà consentito solo fino alla avvenuta attuazione dello S.U.A. della Z.T.O. C.2.1/11; con il completamento della strada di lottizzazione a sud l'accesso sarà spostato da Viale I° Maggio a Via del Molino.
- ZTO C.1/134: all'interno di tale zona gli interventi di trasformazione edilizia sono subordinati ad uno strumento urbanistico attuativo esteso all'intera superficie della Zto; il S.U.A. deve prevedere il rispetto delle quantità minime di standard urbanistici di zona destinando comunque almeno 1300 mq a parcheggio pubblico, fermo restando le quantità di standard privati di cui all'art. 22 delle presenti NdA; il S.U.A. deve rispettare i seguenti indici:
 - It = 1,00 mc/mq;
 - Sc = 25%

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- ZTO C.1/LC1: in questa ZTO il repertorio lotti ineditati (lotto n 66 nella tabella del presente articolo) individua una capacità edificatoria di 2500 mc la cui realizzazione è in ogni caso subordinata ad uno strumento urbanistico attuativo da convenzionarsi con il Comune e al reperimento delle quantità minime di standard privati di cui all'art. 22 delle presenti NdA; il documento di convenzione deve obbligatoriamente definire:
 - il riordino di via Firenze: in particolare deve essere predisposta la ripavimentazione e la sistemazione o realizzazione ex-novo dei marciapiedi;
 - la realizzazione e successiva cessione al Comune degli ambiti all'interno della presente Zto destinati a verde e a parcheggio come da cartografia P.R.G.;
 - la produzione al Comune di un'adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno a realizzare quanto definito dalla convenzione stessa;In ogni caso il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato all'esito favorevole del collaudo (o rilascio del certificato di regolare esecuzione) delle opere previste dalla convenzione, redatto da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale e fermo restando che l'onere di tale prestazione professionale rimane a carico del privato.

SAN MARTINO:

- ZTO C.1/45: la nuova edificazione è assoggettata allo strumento urbanistico preventivo comprendente tutto l'ambito, con obiettivo primario il rispetto della vicina villa storica ed il reperimento degli spazi da destinare a verde alberato, parcheggio, pista ciclabile e pedonale come espressamente segnato in cartografia in scala 1:2000; ogni nuova edificazione è assoggettata al rispetto dei seguenti indici:
 - densità edilizia: 1,0 mc/mq.
 - indice di copertura: 25%

NERBON:

- ZTO C.1/117: la densità edilizia territoriale massima è pari a 1,00 mc/mq; ogni intervento dovrà contemplare la valorizzazione dei cono visuali verso il Molino Gritti.
- ZTO C.1/128: la densità edilizia territoriale massima è pari a 1,00 mc/mq.

CAVRIÈ:

- ZTO C.1/55: l'edificazione d'angolo tra via Bredariol e via Maretti dovrà rispettare l'allineamento con i fabbricati esistenti, previa demolizione senza ricostruzione dell'esistente corpo di fabbrica, come segnato nella cartografia in scala 1:2000.

SAN BIAGIO capoluogo:

- ZTO C.1/81: la nuova edificazione deve armonizzarsi con la tipologia delle adiacenze storiche e determinare la riorganizzazione degli spazi scoperti a giardino e parcheggio alberato secondo gli standard di piano.
- ZTO C.1/86: è obbligatoria la realizzazione di un passaggio pedonale (avente larghezza minima di ml 1,40), nella posizione indicata dalla cartografia P.R.G. 13.3.6, con funzione di ulteriore collegamento e unione tra le Z.T.O. F.c/19 e F.c/20 destinate a creare un parco urbano per il centro di San Biagio.

FAGARÈ:

- Z.T.O. C.1/93: ogni intervento sull'edificio scolastico dismesso dovrà considerare il parere preventivo degli organi competenti (Soprintendenza); inoltre l'intervento dovrà prevedere sul lato nord del lotto la creazione di una strada di accesso per la retrostante ZTO F.b/24 nonché, sul lato della piazza, una fascia di verde alberato di ampiezza pari a ml 5,00.
- Z.T.O. C.1/95: è fatto divieto di aprire nuovi accessi lungo la S.S. 53 Postumia. In tale zona è ammessa, per gli interventi E.R.P., un'altezza massima di m. 9,50 (tre piani).
- ZTO C.1/98: ogni nuovo intervento deve contemplare l'allargamento della sede stradale di Via Palmanova; all'interno del lotto libero n. 59 la nuova edificazione deve prevedere lungo la strada la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico avente profondità di ml 5,00.
- ZTO C.1/120: ogni nuovo intervento deve prevedere l'allargamento della sede stradale di Via Palmanova.
- ZTO C.1/121: lungo il lato sud del lotto libero n. 56 è obbligatoria la realizzazione di un passaggio pedonale (avente larghezza minima di ml 1,40) con funzione di collegamento tra Via Palmanova e Via G. D'Annunzio.

S. ANDREA DI BARBARANA:

- ZTO C.1/148: viste le attuali condizioni di degrado per lo stato di abbandono e le caratteristiche di pregio originarie, l'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo da elaborarsi nella forma di Piano di Recupero; tale strumento deve obbligatoriamente essere esteso a tutto l'ambito della zona territoriale omogenea e finalizzato alla riqualificazione dell'area mediante il recupero dell'originario rapporto tra edificato e spazi scoperti, nonché attraverso il reperimento al suo interno degli spazi pubblici. Il SUA potrà prevedere la suddivisione in un massimo di 3 unità minime di intervento; inoltre nel rispetto del grado di protezione da PRG dovrà indicare criteri formali e compositivi per la conservazione degli edifici o parte di essi con valenza di pregio architettonico-ambientale o di valore e/o testimonianza archeologico-industriale. Non è ammesso aumento di volume. Sono ammessi allineamenti in deroga alle distanze dalle strade e dai confini, salvo il diritto di terzi, in ogni caso vanno rispettati tutti gli altri parametri della zona. Gli interventi dovranno essere compatibili con quelli consentiti per la zona "P3 – interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità idraulica elevata" di cui alla deliberazione n. 2, in data 3 marzo 2004, art. n. 14, lettera j, del Comitato Istituzionale relativo all'adozione delle misure di salvaguardia relative ai Progetti di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Piave.

Art. 31. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.2: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E P.E.E.P.

Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale e si suddividono in:

C.2/nr	residenziali di espansione e PEEP
C.2.1/nr	residenziali di espansione marginale
C.2.2/nr	residenziali di espansione intensiva e PEEP
C.2/PNCnr	residenziali di espansione soggetti a Progetto Norma

Le zone C2 comprendono le aree in parte già edificate, di vaste dimensioni o collocate all'interno dei centri abitati, destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale.

Le zone C.2.1 comprendono le aree in parte già edificate destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale dislocati ai margini dei centri abitati.

Le zone C.2.2 comprendono le aree libere da destinare a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale intensivo e/o per l'edilizia residenziale pubblica.

Le zone C.2/PNC sono interessate da progettazione specifica vista la particolare situazione morfologica o il contesto territoriale in cui sono inserite. Tali zone sono normate dal successivo art. 31.bis delle Nda.

Per tutte le zone C.2, C.2.1 e C.2.2 valgono le norme della destinazione d'uso previste dall'art. 24, con la seguente specificazione:

le attività complementari possono essere ammesse fino alla concorrenza del 25% del Volume assentibile dell'intera Z.T.O.; tali attività dovranno essere di norma concentrate in una o più unità edilizie.

Le previsioni di PRG si attuano sempre a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo.

In assenza dello S.U.A., sugli edifici esistenti alla data di adozione del PRG, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia parziale senza aumento delle unità immobiliari e senza variazione della destinazione d'uso, nonché l'ampliamento, per una sola volta, del 20% del Volume residenziale, fino al massimo di 100 mc, per edificio per adeguamenti igienico- sanitario.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18.

Per gli interventi valgono i seguenti parametri :

It	= 1,00 mc/mq	It aree PEEP	= 2,00 mc/mq
% Sc	= 30%	% Sc aree PEEP	= 35%
H max	= 10,50 ml (max 3 P ft + Ls o Li)		
Df	= 10,00 ml		
De	= H del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 10,00)		

Gli strumenti Urbanistici Attuativi devono prevedere oltre alla Tipologia Edilizia, la Superficie fondiaria minima, tutti i parametri urbanistici non fissati dal presente articolo.

Ogni Unità Immobiliare deve disporre di almeno un posto auto scoperto di sua esclusiva pertinenza, con superfici da computarsi ai sensi della L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà inoltre disporre di almeno un'autorimessa singola o collettiva incorporata

nel fabbricato; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

I posti auto esterni dovranno essere realizzati con pavimentazione drenante tipo “erborella” “o grigliato erboso”.

Art. 31.bis ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.2/PNC: PROGETTI NORMA

Tali Zto sono individuate nelle cartografia del P.R.G. dalla numerazione C.2/PNCnr e sono destinate a funzioni residenziali.

Le modalità di intervento, le destinazioni d’uso ammesse e i parametri stereometrici ed urbanistici per ciascuna zona ricadente all’interno di un Progetto Norma sono disciplinate dalle Tavole Progetti Norma illustrati nell’Allegato del Regolamento Urbanistico delle presenti Nda.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati ad apposita convenzione con il Comune (ai sensi dell’art. 63 della L.R. 61/85).

Art. 32. Z.T.O. C.2: DISPOSIZIONI PARTICOLARI*

Il seguente elenco riporta le disposizioni particolari da rispettare negli interventi all’interno di alcune zone C2 di particolare valenza urbanistica o ambientale.

OLMI:

- ZTO C.2/6: la nuova edificazione all’interno della zona è soggetta a strumento urbanistico attuativo con prescrizione che la distanza da via Marconi non dovrà essere inferiore a ml. 10,00; è ammessa la demolizione senza ricostruzione dell’edificio esistente.
- ZTO C.2/14: la nuova edificazione è soggetta a strumento urbanistico attuativo con densità edilizia fondiaria massima non superiore a 1,00 mq/mc. È ammessa la demolizione degli edifici esistenti attestati lungo la strada statale e proposizione di un unico nuovo corpo di fabbrica attestato su via Turazza che conduce all’area per impianti sportivi più a nord. Si postula la formazione di una fascia di verde alberato e parco in prosecuzione con il verde privato esistente a nord. Al contempo si punta all’apertura di un cono visuale dalla Postumia verso la Villa Masini di cui alla scheda B “Consistenza patrimonio immobiliare Beni Ambientali” nr. 11.
- ZTO C.2.1/1: le aree riservate a standard a verde sono localizzate lungo il vecchio tracciato stradale in continuità con la zona a verde pubblico F.c/6, a costituire un filtro tra strada e residenze. I parcheggi sono distribuiti lungo le strade di accesso.
- ZTO C.2.1/11: la nuova edificazione è soggetta a strumento urbanistico attuativo con densità edilizia fondiaria massima non superiore a 1,00 mc/mq. L’obiettivo è quello di realizzare una zona a bassa densità edilizia, in cui il verde attrezzato di piano venga localizzato a ridosso del fiume Mignagola. L’accesso dovrà essere spostato da Viale I° Maggio a Via del Molino, con il completamento verso sud della strada di lottizzazione parallela a Viale I° Maggio, già esistente nel tratto a nord dell’area. L’accesso all’area dall’attuale ingresso di Viale I° Maggio sarà consentito solo fino alla avvenuta attuazione dello S.U.A.
- ZTO C.2/60: in questa zona le previsioni del P.R.G. si attuano attraverso S.U.A.; gli interventi ammessi sono subordinati al trasferimento dell’attività produttiva e alla demolizione dell’edificio esistente; il volume massimo assentibile è di 3.500 mc e in ogni caso il S.U.A. deve prevedere la realizzazione della “viabilità indicativa” individuata nella cartografia P.R.G. e ricavare gli standard di zona;

NERBON:

- ZTO C.2/20: posta tra il Nerbon , via Verdi e via Agozzo, la nuova edificazione nella zona vincolata a progettazione unitaria è subordinata a strumento urbanistico attuativo con un indice edilizio non superiore a 1,00 mc/mq, ove si valorizzino i coni visuali da e verso il vecchio molino e pertinenza. Si suggerisce la contestuale pianificazione attuativa estesa a tutto il comparto della ZTO.

SAN BIAGIO capoluogo:

- ZTO C.2.1/32: la nuova edificazione è subordinata allo strumento urbanistico attuativo che preveda il trasferimento delle attività artigianali ivi insediate e la demolizione del relativo corpo di fabbrica; va rivalutato il cono visuale sulla vecchia Pieve.
- ZTO C.2/34: la nuova edificazione è subordinata a piano di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31 lettera e) L. 457/78; si persegue il trasferimento delle attività produttive esistenti e conseguente demolizione dei manufatti produttivi con l'applicazione dei seguenti parametri edificatori:
 - If = 3 mc/mq
 - Distanza dalle strade = sono possibili allineamenti fino a ml. 3,00 dalle strade
 - Altezza dei fabbricati = ml. 12,50 (quattro piani fuori terra)
 - Parcheggi pubblici = 3 mq ogni 10 mc per la residenza
 - Parcheggi pubblici = 15 mq ogni 100 mq di Superficie utile di pavimento per attività commerciali e direzionali
- ZTO C.2/39: l'intera area è suddivisa in due Unità Minime di Intervento; le aree riservate a standard a verde sono localizzate lungo via Cucca e lungo il fiume Meolo; i parcheggi sono distribuiti lungo la strada di accesso.

S. ANDREA DI BARBARANA:

- ZTO C.2/54: in tale ambito data la particolarità del contesto territoriale si dispone che la nuova edificazione non può interessare l'area pertinente la fascia di rispetto dell'elettrodotto; le trasformazioni in tale zona sono regolate da uno Strumento Urbanistico Attuativo che deve rispettare i seguenti parametri edificatori:
 - If = 1,10 mc/mq
 - V (max) = 18.000 mc
 - Ds = 7 m
 - H (max) = 7,50 m
 il piano attuativo deve inoltre prevedere la realizzazione dell'intera "viabilità indicativa" individuata nella cartografia P.R.G. e ricadente nelle zto C.2/54 e C.2/55, qualora non sia già stata realizzata;
- ZTO C.2/55: lo Strumento Urbanistico Attuativo deve prevedere la realizzazione dell'intera "viabilità indicativa" individuata nella cartografia P.R.G. e ricadente nelle zto C.2/54 e C.2/55, qualora non sia già stata realizzata;

* Testo introdotto dalla Variante al PRG vigente (3° comma art. 50 L.R. 61/85) per "Assesamento della viabilità, delle aree a standard e degli ambiti contermini", adottata con approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 05.04.2004 e in attesa di approvazione; in grassetto è evidenziata la modifica proposta in sede di controdeduzione alla osservazione.

PIANO DI INIZIATIVA PUBBLICA

In questo ambito la trasformazione edilizia ed urbana è soggetta ad un Piano di iniziativa pubblica finalizzato al riordino complessivo del territorio, individuato con specifico perimetro, che comprende le Zto C.2/31, C.2/57, C.2/58 e C.2/59:

- ZTO C.2/31: in questa ZTO allo strumento attuativo si applicano i parametri urbanistici di zona, il S.U.A. può prevedere anche il riassetto della viabilità pubblica in tal caso la

- progettazione unitaria deve coinvolgere anche la ZTO C.2/59, in ogni caso in questo ambito gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al trasferimento dell'attività produttiva esistente;
- ZTO C.2/57: in questa ZTO lo strumento attuativo deve ridefinire il fronte lungo la statale Postumia e procedere al riordino della viabilità (via Trieste); il volume massimo assentibile in questa ZTO è pari a 16.000 mc in ogni caso la realizzazione di tale volumetria è subordinata al trasferimento dell'attività che insiste nella Zto C.2/58 contrassegnata con apposito cartiglio "attività da trasferire";
 - ZTO C.2/58: in questa ZTO lo strumento attuativo deve tracciare un disegno urbano coerente con il contesto territoriale prevedendo la progettazione unitaria con la ZTO C.2/57 e la parziale riconversione dell'area; la volumetria massima assentibile è prevista in misura massima pari a 7500 mc e in ogni caso gli interventi ammessi sono subordinati al trasferimento dell'attuale discoteca;
 - ZTO C.2/59 in questa ZTO allo strumento attuativo si applicano i parametri urbanistici di zona, il S.U.A. può prevedere anche il riassetto della viabilità pubblica in tal caso la progettazione unitaria deve coinvolgere anche la ZTO C.2/31;

ZONE P.E.E.P.

La seguente tabella riporta le Zone territoriali omogenee la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno Strumento urbanistico attuativo che dovrà individuare gli ambiti da riservare ai Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.

In tali aree infatti una quota percentuale della capacità insediativa è da destinare ad interventi di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata, mentre la quota rimanente è riservata agli interventi di iniziativa privata.

Nell'ambito di tali Zone territoriali omogenee agli interventi di iniziativa privata si applicano gli stessi parametri urbanistici riservati alle aree P.E.E.P. in modo da garantire un'urbanizzazione morfologicamente omogenea.

Località	Z.T.O. n.	St Z.T.O. mq	Peep %	St Peep mq
Olmi	PNC1a e PNC1b*			
	PNC1c e PNC1d e PNC1e*			
	PNC1d*			
	C.2.2/12	24.139	50%	12.070
Spercenigo	C.2/24	38.181	60%	22.909
San Biagio	C.2.2/36	22.950	50%	11.475
	C.2.2/37	18.652	50%	9.326
Rovarè	C.2/43	17.512	50%	8.756

* Superfici e quantità da destinare a P.e.e.p. sono disciplinate dalle tavole "Progetti Norma" illustrati nel Regolamento Urbanistico allegato alle presenti NdA.

Art. 32 bis - AREE SOGGETTE A FENOMENI DI ESONDAZIONE

In adeguamento alla Delibera Regionale del 10.01.95 n. 56, è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati nelle parti di territorio comunale soggette a fenomeni di esondazione e di ristagno idrico, evidenziate nella carta geomorfologica (tav. 10.1 di analisi del PRG).

Nelle aree comprese tra il "limite delle aree sommerse nell'alluvione del 04.11.66" e gli argini del fiume Piave (Argine di San Marco) l'eventuale costruzione di locali interrati o seminterrati è consentita solo ed esclusivamente previa redazione di perizia da parte di un

geologo e sentito il competente Consorzio di Bonifica.

Nel caso in cui la perizia geologica accerti l'impossibilità di realizzazione di locali interrati, non è ammesso il ricavo di alcun locale interrato, neppure parzialmente. In questo caso non viene computata ai fini del soddisfacimento degli indici di zona la volumetria utilizzata per il ricavo di locali fuori terra ad uso garage con un limite massimo di 1 mc ogni 10 mc di volume residenziale, a condizione che tali locali siano ricavati all'interno del volume principale o in adiacenza ad esso ma comunque senza soluzione di continuità. Nelle fasce di rispetto assoluto, di cui all'art. 69 delle presenti N.d.A., non è comunque consentita la realizzazione di locali fuori terra neppure ad uso garage.

Art. 33. (stralciato)

Art. 34. (stralciato)

TITOLO III ZONE PER FUNZIONI PRODUTTIVE

Art. 35. ZONE PRODUTTIVE

Tali zone sono destinate alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali, del terziario e delle attività ricettive e agroindustriali, con l'esclusione tassativa degli allevamenti zootecnici e delle attività inquinanti.

Si distinguono per le destinazioni d'uso prevalenti:

ZTO - D.1/nr : Zone artigianali ed industriali di produzione

ZTO - D.2/nr : Zone commerciali, direzionali e terziarie

ZTO - D.3/nr : Zone per esercizi pubblici ed alberghieri

ZTO - D.4/nr : Zone agroindustriali

ZTO - D.5/nr : Zone di riconversione

ZTO - D.S1/nr : Zone per lo stoccaggio di olii minerali

Art. 36. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.1: ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

Tali zone sono destinate a edifici ed attrezzature per l'attività industriale e quella artigianale di produzione.

È parimenti ammessa la costruzione di magazzini, depositi, silos, rimesse, autoparchi scoperti e coperti per la sosta di automezzi pesanti, nonché l'edificazione per ogni lotto, di una abitazione da realizzarsi al primo piano fuoriterrra con una cubatura massima di mc. 500 per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Nella misura massima del 30% della superficie coperta assentibile, rilevata al pianterreno, e nella misura massima del 30% del volume totale del manufatto, è consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, attività commerciali accessorie, uffici e mostre connesse alla attività della zona.

Nella aree di espansione, libere da impegni edilizi produttivi, assoggettate a Piano Attuativo (S.U.A.) nella misura del 30% della superficie coperta e del 30% del volume assentibili, sono ammesse anche le attività terziarie e le attrezzature commerciali al minuto e all'ingrosso, relative alla vendita di prodotti di produzione propria:

Le previsioni di P.R.G. si attuano a mezzo intervento edilizio diretto o strumento urbanistico attuativo (S.U.A.).

I tipi di intervento possibili in queste zone sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia nel rispetto delle superfici esistenti;
- ampliamento, demolizione e ricostruzione;
- nuova edificazione nel rispetto degli indici di zona.

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri urbanistici:

Sf superficie minima di intervento pari a 1.500 mq.

%Sc rapporto di copertura pari al 50%.

Su la superficie lorda di pavimento, organizzata su più piani anche nei locali interrati, non può mai superare il 70% della superficie fondiaria.

Gli spazi a verde e a parcheggio, inerenti le costruzioni, sono quantificati dall'art. 19) e 20), che precedono.

Inoltre la ditta concessionaria si obbliga, mediante convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, alla formazione di filari alberati ad alto fusto ed essenze arbustive per una fascia della profondità di ml. 5,00 dalle recinzioni, lungo le strade comunali, provinciali e statali, con finalità di prevenzione acustica e di impatto visivo e ambientale.

- Dc la distanza minima dai confini è di ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta;
- Ds la distanza dalla strada non deve essere inferiore ai ml. 7,00 per strade comunali o vicinali, ml. 20,00 per le strade provinciali, ml. 30 per le strade statali e ml. 60 dalle autostrade;
- Df 10 ml
- H l'altezza massima non può superare ml. 9,00 e i due piani fuori terra, salvo documentate esigenze dovute a particolari processi di lavorazione che necessitino di ambienti di altezza maggiore o di un numero di piani superiori a due. Altezze superiori sono ammesse per strutture precarie relative ad impianti tecnologici.

Art. 37. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.1: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

OLMI:

- ZTO D.1/1: nella fascia di rispetto di ml. 100, in fregio al fiume Nerbon, della ZTO produttiva di espansione D.1/1) dovranno essere ubicati tutti gli spazi pubblici a verde attrezzato e a parcheggio relativi alle attività da insediare. Nella stessa fascia di rispetto possono trovare collocazione le aree a servizi (verde attrezzato e parcheggio) anche di uso privato per le attività esistenti nella zona D.1/2) oltre il fiume. L'ubicazione, la realizzazione e la forma di utilizzo di dette aree vanno convenzionate con l'Amministrazione Comunale.

- ZTO D.1/4: la nuova edificazione è subordinata alla approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere redatto secondo le prescrizioni e le destinazioni d'uso contenute nella tavola n. 10 della Variante P.R.G. approvata con DGR 3276 del 9/9/98 e le seguenti ulteriori prescrizioni che sostituiscono i parametri urbanistici, i distacchi e le altezze previsti nell'art. 36:

St	mq 135.000
Rc	per le UMI n. 2, 3, 4, 5, massimo 45% per le UMI n. 1 e 6, massimo 60%
H max	secondo le indicazioni contenute nella tavola 10 (altezze maggiori sono consentite esclusivamente per volumi tecnici)
Dc	secondo le indicazioni contenute nella tavola 10
Df	secondo le indicazioni contenute nella tavola 10
Ds	secondo le indicazioni contenute nella tavola 10
Verde pubblico	mq 42.000 (secondo le indicazioni contenute nella tavola 10)
Parcheggi pubblici	mq 17.500 (secondo le indicazioni contenute nella tavola 10)
Strade	mq 11.500 (secondo le indicazioni contenute nella tavola 10)

Nella sopra citata tavola 10 sono indicate le parti degli edifici che possono essere destinate a residenza legata all'attività produttiva.

Le quantità previste dal terzo capoverso dell'art. 36 sono realizzabili entro gli specifici perimetri individuati nella sopra citata tav. 10.

- ZTO D.1/5: la porzione nord dell'area, di mq 3260, è destinata a parcheggio di uso

pubblico, previa istituzione di vincolo notarile; tale superficie non può essere computata ai sensi del soddisfacimento della dotazione minima di spazi pubblici prevista dal terzo comma dell'Art. 19 delle presenti N.T.A. nelle zone per insediamenti industriali e artigianali D.1 e D.2, soggette a intervento edilizio diretto.

- ZTO D.1/19: la zona di espansione è assoggettata a Piano degli Insediamenti produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P.) nella misura almeno al 25% della Superficie territoriale con l'obiettivo di completare l'impianto stradale integrandolo con quello esistente della ZTO L.D/1.

ZTO D.1/24: nella zona è prescritto l'intervento a mezzo di strumento urbanistico attuativo in cui ogni ampliamento è subordinato all'adeguamento di via Callaltella e di via Prati al passaggio del traffico veicolare pesante; nel contesto va perseguito il riordino delle aree scoperte ed il reperimento degli spazi a verde attrezzato e a parcheggio, contestualmente con i nuovi accessi da via Callaltella.

nota: ZTO D.1/24 – D.1/26

le aree proposte in ampliamento delle zone D.1/24 e D.1/26 contrassegnate da perimetro tratteggiato e asterisco, sono destinate obbligatoriamente alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione mancanti negli insediamenti produttivi esistenti delle zone di appartenenza, a soddisfacimento degli standards di urbanizzazione pregressi, in particolare verde e parcheggi.

FAGARE':

- ZTO D.1/27: nella zona è prescritto il recupero edilizio del compendio produttivo archeologico-industriale, a mezzo di piano attuativo; nel contesto vanno perseguiti il riordino delle aree scoperte ed il reperimento degli spazi a verde e a parcheggio secondo i minimi di legge. Non è ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento dei corpi di fabbrica esistenti (PTRC della Regione Veneto).

SAN BIAGIO:

- ZTO D.1/15: è vietata l'apertura di nuovi accessi sulla strada n. 53 Postumia. Qualsiasi intervento di ristrutturazione o di ampliamento delle preesistenze è subordinato alla ristrutturazione degli accessi esistenti sulla S.S. 53, possibilmente mediante accorpamenti e corsie di raccordo con la strada medesima.
- ZTO D.1/16: la porzione nord-est dell'area, di mq 740, è destinata a parcheggio di uso pubblico, previa istituzione di vincolo notarile; tale superficie non può essere computata ai sensi del soddisfacimento della dotazione minima di spazi pubblici prevista dal terzo comma dell'Art. 19 delle presenti N.T.A. nelle zone per insediamenti industriali e artigianali D.1 e D.2, soggette a intervento edilizio diretto.
- ZTO D.1/18: in questo ambito in considerazione del fatto che l'attività produttiva è individuata con apposito retino "attività da trasferire", che sussiste una capacità edificatoria residua di notevoli proporzioni, che il tipo di attività insediata comporta inquinamento da polveri, nonché in virtù del fatto che il sistema di accesso all'attività risulta inadeguato rispetto al traffico della strada Postumia, è prevista la realizzazione *una tantum* di 3000 mq, con H = 7,50 m, da destinare a magazzino per lo stoccaggio dei prodotti e la razionalizzazione dell'immissione sulla s.s. 53 previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune; il documento di convenzione deve prevedere obbligatoriamente:
 - l'istituzione del vincolo del mantenimento della specifica destinazione d'uso del nuovo fabbricato;
 - il divieto di svolgere attività di trasformazione di prodotti all'interno del nuovo volume;
 - la ridefinizione dell'accesso carraio lungo la strada statale 53 da prevedersi con larghezza massima di 5,50 m;
 - la realizzazione di spazi a verde e a parcheggio lungo la strada Postumia (nel rispetto

- della cartografia P.R.G tavola 13.3.6);
- la piantumazione di filari di alberi e la realizzazione di opere per la mitigazione visiva lungo il perimetro ovest e sud della zto, come da tavola 13.3.6 della cartografia P.R.G;
 - l'obbligatorietà per gli automezzi pesanti di accedere all'attività produttiva da via Madonna;

Art. 38. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.2: COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARIE**

Tali zone sono destinate ad edifici per l'esercizio di attività commerciali in generale, all'attività del terziario di servizio all'impresa ed alla residenza, alle funzioni accessorie.

Le attività commerciali ammesse, così come definite dall'art. 19 delle presenti N.T.A., sono le seguenti:

- Esercizi di Vicinato EV;
- Medie Strutture di vendita MS;
- Grandi Strutture di Vendita GS limitatamente alle aree evidenziate nelle disposizioni particolari del presente articolo.

Devono in ogni caso essere rispettate le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dal precedente art. 19.

La destinazione d'uso ammessa comprende attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita, attività commerciali all'ingrosso, impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi, attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi; mostre commerciali, sale di esposizione; impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate, attività di manutenzione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio; uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali e annonarie; abitazioni nella misura strettamente necessaria ad assicurare la custodia degli immobili con un massimo di mq. 150 di Superficie utile (Su) per ogni attività insediabile avente un minimo di superficie utile di mq. 1000.

Le specifiche attività da ammettersi sono da dettagliarsi in sede di S.U.A.

Le previsioni di P.R.G. si attuano a mezzo di S.U.A.

L'edificazione é soggetta ai seguenti parametri urbanistici:

- %Sc = rapporto di copertura = 35%
- H = l'altezza massima non può superare ml. 10,50 e i due piani fuoriterra;
- Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta.
- Su = la superficie utile lorda di pavimento organizzata su più piani anche nei locali interrati non può superare il 70% della superficie fondiaria.
- Df = il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- Ds = la distanza dalle strade comunali non potrà essere inferiore a ml. 10,00, quella dalla Statale Postumia non inferiore a ml. 20,00. Minori distanze dalle strade sono ammesse nei limiti di cui all'ultimo comma dell'art. 23 L.R. 61/85.

Gli spazi pubblici e i parcheggi privati sono rispettivamente normati dagli artt. 20), 21) e 22), che precedono.

Disposizioni particolari:

OLMI:

- ZTO D 2/1: Fermo restando i parametri urbanistici di zona e le prescrizioni del S.U.A. approvato, il P.R.G. individua nella ZTO D2/1 l'ambito di localizzazione delle grandi strutture di vendita, ai sensi della L.R.37/99. Si stabilisce che per tale zona la superficie di vendita (SV) può essere al massimo uguale al 80% della superficie utile lorda.

Al fine di una corretta interpretazione delle norme si definiscono:

SLC - Superficie lorda commerciale (in mq)

E' la somma delle superfici di tutti i locali costituenti l'insediamento, comprese quelli destinati a magazzini, depositi, locali di preparazione e lavorazione del prodotto, uffici e servizi; sono escluse solo quelle destinate a cabine di trasformazione, centrali tecnologiche e scale di sicurezza aperte ad autorimessa. Nel caso di insediamenti che si sviluppino su più piani vanno sommate tra loro le superfici di tutti i piani ove si svolge l'attività. Concorrono alla determinazione della superficie lorda gli spazi interrati o seminterrati.

La superficie lorda commerciale coincide con la Superficie utile lorda di pavimento prevista dalle attuali norme per le ZTO "D".

SV - Superficie di vendita (in mq)

E' la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; è esclusa la superficie destinata a magazzini (anche all'interno delle varie unità ed attività), depositi, locali di lavorazione, cabine di trasformazione, vani per impianti tecnologici e servizi.

Non concorrono alla determinazione della superficie di vendita: portici, porticati, logge, poggiali, terrazze, gallerie, scale ed ascensori aperti al pubblico e ballatoi dai quali abbiano accesso le varie unità ed attività, cabine di trasformazione e simili, oltre ai locali effettivamente destinati agli impianti.

Regole per gli Spazi aperti:

Per il dimensionamento di aree libere e delle superfici da destinare a parcheggio effettivo per i clienti valgono i limiti indicati ai sensi dell' art. 15, comma 2.,lett.a) della L.R.37/99 e quanto altro prescritto. Nelle aree libere i percorsi veicolari e le aree di parcheggio effettivo e stazionamento dovranno essere differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, nel rispetto della normativa specifica in materia, avendo cura di adoperare tutti gli accorgimenti necessari per il superamento delle barriere architettoniche e per mitigare l'impatto sull'ambiente che tali opere producono; si dovranno utilizzare per i parcheggi pavimentazioni il più possibile permeabili, prevedere percorsi pedonali sicuri ed eventualmente coperti con strutture leggere, inserire elementi vegetazionali come siepi, aiuole ed alberature per ombreggiare parcheggi e percorsi, dotare i percorsi di elementi di arredo urbano e di adeguato impianto di illuminazione.

Per quanto non contemplato si fa riferimento al testo della L.R.37/99 e ad eventuali successive integrazioni e modificazioni.

- ZTO D.2/6: la nuova edificazione è subordinata alla redazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere redatto secondo le prescrizioni e le destinazioni d'uso contenute nella tavola n. 11 della Variante P.R.G. approvata con DGR 3276 del 9/9/98 con la precisazione che nei volumi destinati ad attività direzionale sono consentite anche mostre commerciali, sale espositive e cinematografiche, palestre ed attività ricreative.

All'interno della zona D.2/6 la superficie massima da destinare ad attività commerciali è di mq 200.

Le seguenti ulteriori prescrizioni sostituiscono i parametri urbanistici, i distacchi e le altezze previsti nell'art. 38:

St	mq 29.750
Rc	massimo 40% della superficie fondiaria
Su	massimo 75% della superficie fondiaria
H max	secondo le indicazioni contenute nella tavola 11 (altezze maggiori sono consentite esclusivamente per volumi tecnici)
Dc	secondo le indicazioni contenute nella tavola 11
Df	secondo le indicazioni contenute nella tavola 11
Ds	secondo le indicazioni contenute nella tavola 11
Verde pubblico	mq 6.975 (secondo le indicazioni contenute nella tavola 11)
Parcheggi e strade pubblici	mq 8.494 (secondo le indicazioni contenute nella tavola 11)

** Testo introdotto dalla Variante PRG ai sensi della L.R. 37/99, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 02.12.2002.

Art. 39. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.3: ATTIVITÀ RICETTIVE

Tali zone sono destinate ad edifici per l'esercizio di attività ricettive, ricreative, per la ristorazione e per il tempo libero.

Le previsioni di P.R.G. si attuano a mezzo intervento edilizio diretto o mediante S.U.A.

I tipi di intervento ammissibili sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono vietati gli ampliamenti e il cambio di destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione secondo i parametri edificatori sotto riportati

La nuova edificazione, a seguito di piano attuativo, dovrà rispettare i seguenti parametri:

Sf	= il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3.000=
Dc	= la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta;
Ds	= la distanza minima dalla strada deve essere: <ul style="list-style-type: none"> - ml. 7,50 per le strade di larghezza fino a ml. 15,00 - ml. 10,00 per le strade di larghezza oltre i ml. 15,00;
Df	= 10 ml;
H	= non superiore a ml. 10,50 e a tre piani fuoriterra;
%Sc	= rapporto di copertura non superiore al 30% ;
Su	= la superficie lorda di pavimento, organizzata su più piani anche nei locali interrati, non potrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
If	= 1,50 mc./mq.

Gli spazi pubblici e di parcheggio privato sono disciplinati rispettivamente dagli artt. 20), 21) e 22, che precedono.

Normativa speciale

- ZTO D.3/3 – Olmi

La nuova edificazione è subordinata alla redazione di strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area.

L'indice di edificabilità (If) previsto dall'art. 39 è così modificato:

If = 1,00 mc/mq

Gli edifici dovranno essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto individuata.

Art. 40. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.4: AGROINDUSTRIALI

Tali zone sono destinate a magazzini ed impianti di deposito merci, ad attività di manutenzione dei prodotti di stoccaggio, a fiere e mercati.

Sono ammessi uffici pubblici e privati a servizio delle attività citate e abitazioni di custodia con un massimo di mq. 150 di superficie utile (Su).

La zona è assoggettata a S.U.A. che dovrà dettagliare le attività specifiche ammesse.

Ut = indice di utilizzazione territoriale pari a 5.000 mq./Ha

%Sc = rapporto di copertura pari al 40%

Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta;

Ds = distanza dalle strade non inferiore a ml. 20,00;

Df = distanza tra i fabbricati non inferiore a ml.20,00.

H = 10,50 ml

Per la dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati si consultino rispettivamente gli artt. 20 e 22.

Normativa speciale

- ZTO D.4/2 - Olmi

Per tale zona speciale non valgono le prescrizioni e indicazioni del 4° comma del presente articolo. Nella zona speciale D.4/2 è consentita unicamente la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente nel rispetto del vincolo ambientale individuato nelle tavole 9 e 12 della Variante P.R.G. approvata con DGR 3276 del 9/9/98. In questo caso è altresì consentita l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

nota:

La zona D4/2 di Olmi è destinata a magazzini ed impianti di deposito merci, ad attività di manutenzione dei prodotti di stoccaggio, a fiere e mercati; sono ammessi uffici pubblici e privati a servizio delle attività citate e abitazioni di custodia con un massimo di mq 150 di superficie utile. E' consentito un aumento massimo del 15% della superficie coperta degli edifici esistenti.

Art. 41. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.5: PRODUTTIVA DI RICONVERSIONE

Tali zone sono caratterizzate dalla esistenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali in atto e in concomitanza con insediamenti residenziali, per i quali si prevede una graduale sostituzione con attività di tipo commerciale, direzionale e proprie del terziario avanzato.

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'approvazione di apposito S.U.A., volto al reperimento degli spazi a parcheggio e a verde secondo le quantità minime di legge.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste al precedente art. 38 per le Zto D.2 commerciali, direzionali e terziarie.

Devono in ogni caso essere rispettate le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dal precedente art. 19.

Gli interventi ammessi per le residenze, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione senza aumento di volume;
- aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali fino al 20% del volume residenziale esistente e fino al massimo di 100 mc.

Gli interventi ammessi per le attività produttive in atto sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria sono inoltre consentiti limitati interventi distributivi e funzionali, con esclusione d'interventi di ristrutturazione o modifica delle parti strutturali.

I limiti di distanza sono quelli della zona D.2).

Il cambio di attività produttiva deve essere preventivamente autorizzato dalla USSL. Nel caso di trasferimento, non è ammesso l'insediamento di altre attività produttive, anche se non moleste o inquinanti.

Sono ammesse abitazioni nella misura di una abitazione non superiore a mq. 150 per la custodia e la sorveglianza di ogni attività insediabile.

I piani attuativi devono rispettare i seguenti parametri:

- Su = la superficie lorda di pavimento, organizzata su più piani anche nei locali interrati, non può superare il 70% della superficie fondiaria;
- %Sc = rapporto di copertura pari al 35%
- It = la densità territoriale è pari a 20.000 mc./Ha.
- H = l'altezza massima dei fabbricati deve essere pari a 10,50 ml.;
- Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta;
- Df = 10 ml;
- Ds = la distanza dalle strade comunali non potrà essere inferiore a ml. 10,00, quella dalla Statale Postumia non inferiore a ml. 20,00. Minori distanze dalle strade sono ammesse nei limiti di cui all'ultimo comma dell'art. 23 L.R. 61/85

Per la dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati si consultino rispettivamente gli artt. 20), 21) e 22).

Art. 41bis. ATTIVITÀ DA TRASFERIRE

Per gli insediamenti produttivi, commerciali e ricettivi, individuati con apposito cartiglio "attività produttiva da trasferire" sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza, comunque finalizzati al trasferimento delle attività improprie.

Tali interventi per il trasferimento sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione, ai sensi ultimo comma art. 30 L.R. 61/85. In assenza sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria.

Sono sempre consentiti gli interventi volti all'adeguamento degli impianti dal punto di vista igienico-sanitario e della sicurezza sul luogo di lavoro.

Nota:

Nel caso di cessazione dell'esercizio o di trasferimento di impianti di stoccaggio carburante è fatto obbligo lo smantellamento e la rimozione dell'impianto, le verifiche sullo stato di inquinamento del suolo e delle acque conseguente ad eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dalle pertinenze, nonché la conseguente realizzazione di interventi di bonifica e ripristino dei luoghi. L'onere derivante da tali opere è a carico del privato e da effettuarsi nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente.

Art. 41ter. ATTIVITÀ DA BLOCCARE

Per gli insediamenti produttivi, commerciali e ricettivi, individuati con apposito cartiglio "attività produttiva da bloccare" sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza, finalizzati al congelamento delle attività presenti; ogni intervento per l'eventuale trasferimento dovrà avvenire con le modalità di cui al precedente articolo 41 bis. In assenza sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono sempre consentiti gli interventi volti all'adeguamento degli impianti dal punto di vista igienico-sanitario e della sicurezza sul luogo di lavoro.

Art. 42. ZONE D.2., D.3., D.5 E ZONE SPARSE: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- ZTO D.3/7 - San Biagio capoluogo

Ogni nuova edificazione è condizionata a strumento urbanistico attuativo con i seguenti parametri edificatori:

%Sc = rapporto di copertura non superiore al 30%;

Da = distanza dai corsi d'acqua non inferiore a ml. 20,00;

Ds = distanza dalla strada non inferiore a ml. 30,00.

- ZTO D.4/1 - San Martino

Ogni intervento eccedente i limiti della manutenzione ordinaria e straordinaria è subordinato allo strumento urbanistico attuativo. È prescritto il trasferimento dell'attuale allevamento zootecnico industriale. La destinazione d'uso ammissibile sarà legata alla conduzione del fondo (annessi rustici, depositi, magazzini, cantine, granai etc.) e attività non direttamente connesse con l'agricoltura (floricoltura, vivaistica, serre etc.).

- ZTO D.5/2 - Nerbon

Ogni intervento è subordinato allo strumento urbanistico attuativo.

È ammessa la destinazione d'uso ricettiva-alberghiera, l'edificazione è subordinata ai parametri della zona e al reperimento degli spazi a verde e a parcheggio secondo i minimi di legge.

- ZTO D.5/5 - Olmi

In questo ambito l'intervento di trasformazione urbanistica è subordinato all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) che interessa in modo unitario anche le Zto Fc/8 e Zto Fd/7 di Olmi. Il SUA, finalizzato al miglioramento dell'accessibilità nonché alla riorganizzazione degli spazi urbani, deve prevedere il riordino della viabilità, degli spazi di stazionamento e la qualificazione delle aree scoperte anche attraverso interventi di demolizione di alcuni edifici esistenti.

All'interno della Zto D.5/5 non è ammesso aumento di superficie coperta ed è prescritta la demolizione dei corpi di fabbrica posti a sud dell'edificio principale senza possibilità di recupero delle superfici e dei volumi. Tuttavia è consentito l'ampliamento una tantum di 900

mq della superficie utile lorda (Su) per attività direzionali, da ricavare all'interno del sedime esistente; tale superficie in ampliamento non potrà essere in ogni caso adibita ad attività commerciali.

La superficie lorda commerciale (SLC) massima ammissibile è pari alla superficie coperta esistente alla data di adozione della presente Variante PRG al netto delle demolizioni prescritte dal comma precedente.

La superficie di vendita (SV) massima, pari al 40% della superficie lorda commerciale, ammette esclusivamente destinazioni espositive legate all'attività in essere alla data di adozione della presente Variante PRG.

Nel caso di cessazione o di trasferimento delle attività esistenti alla data di adozione del PRG, è ammessa la suddivisione in più attività commerciali e/o di artigianato di servizio da ricavarsi all'interno della superficie coperta e della SLC individuate. La superficie di vendita (SV) delle singole attività non deve superare i 400 mq e in ogni caso la somma di tali superfici non deve risultare superiore a mq 1200. Sono vietate le attività a carattere industriale e tutte quelle attività che possano creare rumori o emissioni moleste.

- ZTO D.5/6 - Nerbon

Ferme restando le disposizioni di carattere generale di cui al precedente art. 41, relative alle modalità di attuazione tramite S.U.A., è ammesso l'intervento Edilizio Diretto in ampliamento purché vengano attuati gli interventi di qualificazione dell'ambito e di riduzione dell'impatto visivo descritti nei commi successivi.

Tale ampliamento, che consente esclusivamente destinazioni espositivo-commerciali legate alle attività in essere, è ammesso fino al raggiungimento di una superficie coperta massima complessiva (comprensiva dell'edificio esistente) pari al 25% superficie fondiaria. Tali ampliamenti devono rispettare una distanza minima dal confine stradale pari a 20 m e una distanza minima dal confine di proprietà di metri 10.

Deve essere rispettata la dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati ai sensi degli artt. 19), 21) e 22) delle presenti NdA, inoltre devono essere realizzati i seguenti interventi di qualificazione dell'ambito:

- arretramento e sistemazione dell'accesso carraio;
- realizzazione e cessione del tratto di percorso ciclo-pedonale per tutto l'ambito di proprietà lungo via Roncade;
- piantumazione lungo tutto il perimetro adiacente alla zona agricola di un filare alberato composto da essenze autoctone, quando non presente, nel rispetto delle distanze imposte dal regolamento edilizio comunale vigente;
- mascheramento del muro perimetrale della proprietà;

Sono vietate le nuove costruzioni e l'aumento di superficie dell'attività produttiva.

La cessazione o il trasferimento dell'attività in essere alla data di adozione della presente Variante P.R.G. comporta la riconversione dell'ambito con le finalità e le modalità prescritte nel precedente art. 41 delle presenti NdA.

- ZTO D.5/7 - Nerbon

In tale zona si prevede la sostituzione dell'attività produttiva esistente con edilizia di tipo residenziale; il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'approvazione di apposito Strumento Urbanistico Attuativo, all'interno del quale è consentita una densità edilizia territoriale massima di 1,50 mc/mq.

Art. 42bis. VARIANTE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELLA L.R. 11 DEL 05.03.87.

Vengono recepiti i contenuti delle N.T.A. e delle Schede di Progetto della Variante Parziale al PdF per gli insediamenti produttivi ai sensi della L.R. 05.03.87 n. 11, approvata con

D.G.R. n. 1302 del 6.3.1992.

I contenuti della suddetta Variante Parziale devono ritenersi integrativi e modificativi delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 1, secondo comma, delle NTA della Variante Parziale stessa.

Art. 42.ter ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.S.: PRODUTTIVE SPECIALI

ZTO D.S1/PND: IMPIANTI DI STOCCAGGIO DI CARBURANTE

Tali zone sono destinate esclusivamente agli impianti di stoccaggio di olii minerali. E' ammesso, nelle modalità definite dal presente articolo, solo il trasferimento degli impianti localizzati all'interno del territorio comunale che sono già in esercizio alla data di adozione della presente Variante PRG e sono identificati con cartiglio "attività da trasferire".

Il trasferimento degli impianti di cui al comma precedente deve avvenire esclusivamente all'interno delle ZTO D.S1 e deve attuarsi attraverso S.U.A. . Per ogni ZTO D.S1 sono ammessi al massimo due Strumenti Urbanistici Attuativi.

Ogni Strumento Urbanistico Attuativo individuato all'interno di tali Z.T.O. deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:

St = la superficie territoriale massima del S.U.A. è 6500 mq;

Sc = la superficie coperta massima destinata a deposito per olii lubrificanti e automezzi è pari a 500 mq con altezza massima pari a 5,00 m sottotrave;

V = il volume massimo destinato a uffici è pari a 350 mc con altezza massima pari a 4,00 m;

Su = la superficie lorda di pavimento non può in ogni caso superare la superficie coperta (Sc);

Dc = la distanza minima dai confini è pari a 20,00 m;

Ds = la distanza minima dal confine stradale è pari a 20,00 m;

Devono essere rispettate le quantità minime di standard previste dagli artt. 20, 21) e 22) delle presenti Nda, fermo restando che ai fini della dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati gli impianti di stoccaggio di carburante sono assimilabili alle attività di carattere industriale.

Al fine di ridurre i rischi derivanti dalla pericolosità intrinseca delle sostanze e l'impatto visivo, i serbatoi e le varie strutture di stoccaggio, devono essere progettati, costruiti ed installati, nel rispetto delle norme vigenti in materia. Gli impianti non devono superare i 1000 mc di capacità e i relativi serbatoi devono posizionarsi ad una distanza minima di 100 m dagli edifici residenziali compresi all'interno del territorio comunale.

Devono essere realizzate opere di qualificazione ambientale e mitigazione acustica quali:

a) piantumazione di filari di alberi lungo il perimetro dell'ambito interessato dall'esercizio dell'impianto;

b) realizzazione di terrapieni erbosi e/o piantumati.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'esito favorevole del collaudo (o del certificato di regolare esecuzione) delle opere di cui al comma precedente e al soddisfacimento della dotazione di standard urbanistici.

La tipologia delle recinzioni ammessa è quella prevista per le aree produttive; dato il particolare contesto ambientale in cui tali impianti si inseriscono, sono in ogni caso escluse le murature e deve essere predisposta idonea piantumazione a mascheramento e a protezione delle aree circostanti.

E' fatto obbligo la realizzazione di idonea viabilità di collegamento con le strade pubbliche.

Qualora ogni impianto di stoccaggio interessato da obbligo di trasferimento (art. 41.bis) abbia cessato l'esercizio o realizzato il trasferimento dello stesso, le aree all'interno delle ZTO D.S1 non interessate da S.U.A. sono da ritenersi a tutti gli effetti ZTO E2 soggette alle norme dell'art. 59.

Tali zone E2 devono rispettare inoltre le prescrizioni previste dall'art. 69 delle presenti Nda qualora ricadenti all'interno della fascia di rispetto funzionale prevista dalla normativa vigente in materia.

La cessazione o il trasferimento dell'attività comportano lo smantellamento e la rimozione dell'impianto, le verifiche sullo stato di inquinamento del suolo e delle acque conseguente ad eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dalle pertinenze, nonché la realizzazione di interventi di bonifica e ripristino dei luoghi. Tali opere sono a carico del privato e da effettuarsi nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente.

Non sono ammessi impianti stradali di distribuzione di carburante.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo delle Nda valgono le normative vigenti in materia ed eventuali regolamenti comunali.

I possibili interventi sono illustrati dalle Tavole "Progetti Norma" all'interno del Regolamento Urbanistico.

I Progetti Norma PND hanno valore di "progetto descrittivo" (non prescrittivo) e vanno intesi come esemplificazione di una possibile strategia di intervento, così come ammessa dalle presenti NTA.

TITOLO IV ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art. 43. ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

All'art. 11 la L. R. 24/85 prevede che il Comune, mediante apposita variante allo strumento urbanistico generale suddivida le zone agricole del proprio territorio nelle seguenti sottozone:

- E.1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;
- E.2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo- produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E.3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E.4: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Come detto la L.R. nr. 24/85 prevede l'obbligatorietà, nella formazione dei nuovi Piani Regolatori Comunali, come nella revisione degli strumenti in vigore, della suddivisione della zona agricola in quattro sottozone, all'interno delle quali sono previsti interventi edificatori differenziati.

L'obiettivo è di tutelare le parti del territorio a vocazione produttiva, di salvaguardare l'integrità delle aziende agricole e dell'ambiente rurale e nel contempo assicurare la permanenza degli addetti all'agricoltura.

La ripartizione in sottozone è quindi conseguenza della valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche dei suoli e della loro attitudine colturale.

Art. 44. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: ZONE AGRICOLE

L'edificazione nelle zone agricole è regolamentata dalla Legge Regionale nr. 24/85, così come integrate dalle presenti Norme.

In queste zone sono ammessi solo gli interventi edificatori relazionati alla conduzione del fondo rustico, nonché il cambio di destinazione d'uso, cioè:

- a) abitazione degli agricoltori o comunque imprenditori agricoli o interessati alla coltivazione del fondo;
- b) attrezzature ed impianti a servizio diretto della produzione (depositi, ricoveri ed officine per macchine, allevamenti, impianti per la lavorazione dei prodotti agricoli, etc.);
- c) attrezzature ed impianti per lo stallaggio, l'allevamento di bestiame, il magazzinaggio, le concimaie, i silos, le serre, etc.;
- d) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e forestali, canali e opere di difesa idraulica e simili;
- e) impianti delle reti tecnologiche, quali cabine elettriche, cabine per il gas, acquedotti e simili;
- f) serre fisse e serre mobili;
- g) sono comunque esclusi gli impianti agroindustriali nocivi di prima e seconda classe di cui al D.M. 12.02.1971, le discariche non controllate, le attività di cava non autorizzate salvo quanto disposto dai successivi artt. e nelle schede di indagine sui beni culturali tipici della zona rurale;
- h) il cambio di destinazione d'uso degli edifici è soggetto al combinato disposto dagli artt. 4 comma 1 della L.R. nr. 24/85, art. 31 della L. 5.08.78 nr. 457 e art. 76 commi 1 e 2, L.R. 27 giugno 1985 nr. 61.

In tutta la zona agricola il cambio d'uso è consentito per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della presente disciplina e qualora gli stessi siano individuati dalle schede d'indagine come edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di cui al repertorio allegato sub. "schede art. 4 L.R. 24/85".

- i) accessi carrai: in fregio alle strade provinciali e statali la nuova edificazione sarà ammessa solo se verranno utilizzati gli accessi già esistenti. Tale divieto ha efficacia per le strade provinciali fino all'approvazione di un progetto coordinato tra Provincia e Comune, inteso a disciplinare gli accessi esistenti e a programmare eventualmente quelli nuovi.
- l) di norma non è consentito il tombamento di fossati ad esclusione dei tratti strettamente necessari al ricavo di accessi; salvo casi particolari legati a situazioni di sicurezza.

Art. 45. ZONE AGRICOLE: OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nelle zone agricole l'edificazione è condizionata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto della domanda di Concessione.

In tutte le sottozone, la nuova edificazione, il riaccorpamento degli edifici legittimi esistenti, dovranno essere collocati in aree già interessate da impegni edilizi preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità dell'ambiente e del territorio agricolo.

Art. 46. ZONE AGRICOLE: FABBRICATI RESIDENZIALI

La tipologia edilizia è aderente alle tipologie tradizionali emergenti nella zona agricola ed è da codificarsi in appositi prontuari per l'edificazione in zona rurale, da adottarsi ad integrazione del presente P.R.G.C.

Essa dovrà avere comunque forma rettangolare e compatta, evitando riseghe non giustificate dall'organicità del manufatto, che dovrà essere orientato con la fronte principale verso Sud o Ovest.

Le coperture dovranno essere a falda con pendenza minima non inferiore al 35% e massima non superiore al 40%. Saranno usate esclusivamente tegole in laterizio sia curve a canale e a coppo.

Le cornici di gronda potranno sporgere al massimo di 50 cm; questo limite potrà essere superato solo per allineare le cornici di gronda a quelle di edifici esistenti in adiacenza. È ammessa la realizzazione di tettuccio esterno con sporto massimo di ml. 1,50 e limitatamente agli ingressi.

Le imposte di porta e finestre dovranno essere del tipo tradizionale in legno come gli oscuri e le finestre; le canne fumarie dovranno essere intonacate e prolungate fino a terra.

Non sono ammessi in alcun caso:

- poggioli e terrazze con sporgenze superiori a cm. 50;
- collegamento diretto tra locali ad uso residenziale e locali ad uso rurale.
- nuove scale esterne.

PARAMETRI COSTRUTTIVI

- Altezza dei fabbricati:
il corpo di fabbrica non potrà superare i ml. 7,00 in ogni caso non si possono superare i due piani fuori terra; sono esclusi i piani sfalsati.
- Distanza dalle strade:
secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404, anche se non codificate, e secondo il Nuovo codice della Strada D.L. 30.01.92 n. 285 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 16.12.92 n. 495.
- Distanza da strade vicinali: minimo ml. 10,00;
- Distacco tra i fabbricati residenziali:
minimo ml. 10,00; sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra. Distanze inferiori sono consentite per edifici appartenenti allo stesso fondo, e solo tra pareti non finestrate.
- Lunghezza delle fronti:
nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra e comunque non si può superare i ml. 30,00.
- Distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifica:
15,00 ml., salvo rispetti maggiori previsti dallo strumento urbanistico generale e da leggi statali e regionali.

Ogni nuova Unità Immobiliare, anche se ricavata mediante ristrutturazione dell'esistente, deve disporre di almeno un'autorimessa singola o collettiva incorporata nel fabbricato, con superfici da computarsi ai sensi della L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18 prevista per ogni singola unità dall'art. 79 del Regolamento edilizio Vigente.

Nei fabbricati residenziali, ai fini volumetrici, non vengono computati i portici e le logge fino a ml. 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi realizzati secondo le tipologie dei fabbricati della tradizione della storia tipiche della zona rurale, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta residenziale.

I portici e le logge devono essere ricavati entro l'involuppo del solido principale. Essi possono essere ricavati anche al di fuori dell'involuppo del solido principale, purché rispettino le tipologie tradizionali del "teson".

È infine ammessa la realizzazione di locali interrati e seminterrati, purché rientrino nel sedime del volume fuori terra. Non è consentito alcun tipo di rampe esterne di accesso ai locali interrati.

Nella costruzione di locali interrati e seminterrati prevalgono comunque le norme relative alle aree soggette ai fenomeni di esondazione di cui all'art. 32 bis delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 47. ZONE AGRICOLE: FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE

La costruzione di annessi rustici è consentita solamente all'Imprenditore agricolo la cui qualifica deve essere certificata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

La tipologia edilizia deve essere conseguente alle tipologie tradizionali, ancorché reinterpretate alla luce delle nuove esigenze costruttive più recenti.

Esse dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- tetti a due falde con pendenze comprese tra il 35% e il 40%; eccezionalmente a quattro falde salvo parere contrario della Commissione Edilizia;
- cornici di gronda sporgenti al massimo di 80 cm. compresa la grondaia.

La pianta del fabbricato dovrà presentare forma rettangolare evitando riseghe non giustificate dall'organicità del fabbricato.

La costruzione di annessi rustici, come definiti al punto e) dell'art. 2 della L.R. 24/85, è ammessa nei limiti della superficie lorda di pavimento pari ai seguenti rapporti di copertura:

Su = 2% del fondo rustico coltivabile, che abbia le dimensioni minime previste dall'art. 3 della L.R. 24/85, come da indirizzi di politica paesaggistica del Piano Territoriale Provinciale;

Su = 1% del fondo rustico avente dimensioni inferiori al suddetto limite. In ogni caso il fondo rustico coltivabile dovrà avere la superficie minima di 1000 mq.

La Su dell'annesso rustico non potrà comunque essere superiore a 1000 mq.

Deroghe alla suddetta normativa potranno esser autorizzate soltanto previo parere conforme dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura, che deve attestare il nesso funzionale tecnico-economico degli annessi da costruire.

1) Annessi rustici: parametri edificatori (art. 2 L.R. 24/85).

- altezza massima misurata all'estradosso del colmo di copertura pari a ml. 7,00 salvo documentate esigenze dovute a particolari processi di lavorazione;
- distanza e distacco dai fabbricati di qualsiasi destinazione: min. ml. 10,00 o in aderenza;
- distanza dai fabbricati di altra proprietà pari a ml. 20,00;
- distanza dalle strade: secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404, anche se non codificate, e secondo il Nuovo codice della Strada in quanto applicabile.
- distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifica pari a ml. 15,00;

Di norma non è consentita la costruzione di annesso rustico in aderenza alle

abitazioni, fatti salvi particolari casi che dovranno essere documentati e valutati dall'Amministrazione Comunale e dalla Commissione Edilizia

Per i fabbricati esistenti la porzione ad uso annesso rustico va mantenuta in aderenza a quella residenziale anche nei casi di demolizione e ricostruzione, purchè non vi siano particolari problemi di ordine igienico-sanitario documentati con parere dell'U.L.S.S. e non vi sia collegamento diretto con la porzione abitativa come prescritto dall'art. 46 delle presenti Norme.

2) Impianti di acquicoltura:

- la superficie fondiaria minima deve essere pari a mq. 2.000;
- la superficie coperta non deve essere superiore al 50% comprensiva degli impegni edilizi e delle vasche di produzione anche scoperte;
- la distanza minima dai confini deve essere di ml. 10.00;
- la distanza minima dagli edifici residenziali deve essere pari a ml. 15,00.

Art. 48. CONCIMAIE

Le concimaie non a servizio di allevamento intensivo dovranno essere poste a distanza non inferiore a ml. 30,00 dalle abitazioni e collocate sottovento rispetto ad esse. Distanze inferiori da edifici non residenziali della stessa proprietà sono consentite solo per documentate esigenze funzionali.

Inoltre possono essere collegate direttamente agli allevamenti produttivi.

Art. 49. SERRE

Fatte salve le prescrizioni specifiche contenute negli articoli che disciplinano le zone E.1), E.2), E.3), E.4), la costruzione di serre è regolamentata come segue:

- a) serre fisse non poggianti su murature di fondazione emergenti dal terreno, ma con strutture smontabili:
 - le distanze dal confine dovranno essere pari all'altezza della serra stessa;
 - la superficie coperta non può superare il 60% della superficie del fondo.
- b) serre fisse con strutture murarie fuori terra:
 - valgono le norme delle serre di cui sopra;
 - il limite massimo di copertura non può superare il 50% del fondo;
 - le costruzioni delle serre fisse, così come definite ai punti a), e b) sono condizionate al rilascio della concessione edilizia.
- c) serre mobili:
 - sono serre destinate alla protezione stagionale e alla forzatura delle colture esclusivamente in determinati periodi dell'anno.

Art. 50. VINCOLO DELLE SUPERFICI FONDIARIE

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

Il fondo rustico mantiene il vincolo di non edificazione anche se i fabbricati di cui costituisce pertinenza sono classificati come non più funzionali alle esigenze del fondo stesso.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme i parametri di cui all'art.2 della L.R. nr. 24/85

si intendono codificati sul territorio così come assunti alla data di adozione del C.C. con delibera nr. in data.

In particolar modo costituiscono “fondo rustico” anche i terreni ricadenti in sottozone diverse, come definite nei successivi articoli.

Nota: i parametri di cui all’art. 2 della L.R. 24/85 vanno disciplinati da apposita deliberazione del C.C.

Art. 51. PERTINENZE

Le pertinenze si intendono identificate, ai fini urbanistici, contestualmente all’edificato.

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

Nel caso di fabbricati vincolati con grado di protezione 1), 2), 3), 4), sono ammissibili, nell’area interessata, solo gli interventi edilizi ammessi dagli stessi gradi di protezione.

Art. 52. RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA

Nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze agricole dovranno essere coerenti alla tipologia della sottozona specifica.

In particolare si distinguono:

- *Recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici:* devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica di altezza totale massima di m. 1,50 con pali in ferro o legno infissi direttamente nel terreno o in blocchetti in calcestruzzo o altro che dovranno essere completamente interrati. Per tutto lo sviluppo della recinzione, alla stessa, dovrà essere accostata un siepe di essenza autoctona.

Eventuali zoccoli potranno essere realizzati solo ed esclusivamente sul fronte stradale, utilizzando pietra naturale, cotto e/o muratura intonacata e comunque per un’altezza massima di 30 cm. Non sono consentiti muretti e zoccoli in calcestruzzo a vista.

Sono consentite porzioni di recinzioni in muratura solo se realizzate secondo i criteri tipici delle zone agricole (pietra naturale, sassi, cotto ecc.) e nel rispetto del territorio rurale, subordinatamente alla valutazione della Commissione Edilizia in quanto soggette a permesso di costruire come indicato alla lettera s) dell’art. 4 del Regolamento Edilizio.

In corrispondenza degli accessi potranno essere ricavati strutture in legno o in muratura di pietra naturale o cotto (pilastri) e cancelli in legno o ferro.

L’area di pertinenza degli edifici è da intendersi quella strettamente necessaria alla fruizione degli stessi, la superficie residua rientra nella fattispecie di fondo agricolo.

- *Recinzioni dei fondi agricoli:* devono avere un’altezza massima di ml. 1,20 e devono essere realizzate con pali in legno infissi direttamente sul terreno e filo di ferro (massimo 4 fili) oppure con staccionate di legno o pali e rete esclusivamente per i tratti fronte strada e devono essere mimetizzate con essenze arboree di tipo autoctono.

Art. 53. (stralciato)

Art. 54. (stralciato)

Art. 55. PIANO AGRICOLO AZIENDALE

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

- Planimetria catastale dell'intera proprietà contenente superfici e colture in atto alla data della presentazione.
- Carta geopedologica ed agronomica indicante le caratteristiche geofisiche e chimiche del terreno, con particolare riferimento alla pendenza.
- Carta delle attitudini colturali.
- Piano di spesa di investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo.
- La qualifica del richiedente e la relativa documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda.
- La consistenza occupazionale dell'azienda.
- I progetti di massima delle opere necessarie alla attuazione del programma di sviluppo.

Ad integrazione alla documentazione di cui sopra, possono essere prodotti all'occorrenza anche gli elaborati contemplati nel Regolamento comunitario CEE nr. 797/1985.

Art. 56. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA

In tutte le zone agricole l'eventuale applicazione degli artt. 3 e/o 5 della L.R. 24/85 è espressamente condizionata dalla preliminare attuazione degli interventi sull'edificato, così come definiti dai gradi di protezione di cui alle apposite schede.

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

Esse riguardano esclusivamente:

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

È altresì vietato procedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazione di corsi d'acqua o di scoli, abbattimento di macchie e filari alberati fatta eccezione alle opere funzionali per l'attività agricola e alla difesa del suolo.

Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola (art. 12 L.R. 24/85) individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo.

Nel caso di fabbricati tipologicamente rilevanti, ai sensi degli artt. 10 e 12 L.R. 24/85,

ancorché non rilevati nelle schede di indagine, l'ampliamento potrà essere concesso esclusivamente usufruendo della parte rustica del fabbricato e secondo le prescrizioni dei rispettivi gradi di protezione.

Per gli edifici privi di Scheda B di riferimento e databili prima del 1945, non è ammessa l'alterazione tipologica delle facciate; l'eventuale apertura o chiusura dei fori sarà possibile esclusivamente per edifici "non rilevanti" e dovrà armonizzarsi con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale.

Di norma non è ammessa la demolizione delle cornici di gronda originarie, non è permessa l'alterazione della pendenza delle falde di copertura ed il manto di copertura dovrà essere in materiale laterizio; tutti gli infissi esterni dovranno essere di materiale e forma tradizionale, nel rispetto dell'eventuale grado di protezione assegnato.

Art. 57. SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE IN SOTTOZONE

La zona tipo "E" è distinta in cinque sottozone così definite:

- E.1) Zone agricole di produzione tipica e specializzata; aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e/o specializzata.
- E.2) Zone agricole estensive: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- E.3) Zone agricole per colture intensive: aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.
- E.4) Zone agricole caratterizzate da preesistenze insediative: aree che, caratterizzate da preesistenza edilizia storica o recente, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- E.S.) Zone a tutela speciale che viste le caratteristiche di interesse paesaggistico, naturalistico ed ambientale, nonché per propria specificità idrogeologica e forestale dei luoghi, sono destinate a parco naturale regionale, previste dal P.T.R.C. come "ambito per l'istituzione del Parco Naturale Regionale del Medio Corso del Piave" e a preparco.

Art. 58. ZONA E.1: ZONE AGRICOLE DI PRODUZIONE TIPICA E SPECIALIZZATA

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

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo.

Sono altresì ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle presenti norme, e gli interventi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, previa presentazione di collaudo statico debitamente firmato da professionista abilitato.

L'ubicazione del nuovo fabbricato dovrà inserirsi in armonia con l'impianto urbanistico delle preesistenze e dovrà con esse costituire un unico aggregato abitativo inscrivibile in un cerchio di raggio massimo di ml. 50,00.

A tal fine in sede di richiesta della relativa Concessione edilizia dovranno essere prodotte:

- relazione descrittiva sullo stato delle strutture edilizie esistenti;

- idonea documentazione fotografica almeno dai quattro punti cardinali;
- la relativa documentazione di progetto come prescritto dal Regolamento edilizio in vigore.

Sono ammessi modesti e parziali spostamenti del nuovo sedime, espressamente autorizzati, solo in relazione alla salvaguardia della pubblica incolumità.

Per le residenze esistenti abitate stabilmente da 7 anni sono ammessi gli ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85.

L'ampliamento può essere realizzato nei seguenti casi e secondo le seguenti modalità in sintonia con le tipologie tipiche della zona agricola:

- a. esiste un annesso rustico in aderenza alla residenza: l'ampliamento deve usufruire delle strutture edilizie dell'annesso rustico, senza alterarne l'involuppo volumetrico;
- b. esiste un annesso rustico non aderente alla residenza, ma facente parte con essa di un unico aggregato abitativo: l'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alle preesistenze residenziali;

Per i casi di cui ai punti a) e b) che precedono, prima del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere demolite le volumetrie dell'annesso rustico eccedenti, non utilizzate per l'ampliamento residenziale, sempreché le medesime non siano più funzionali alle esigenze del fondo.

Tali demolizioni dovranno essere individuate nei grafici di progetto e dovranno comunque essere tali da non pregiudicare la staticità della parte restante.

Le demolizioni non si applicano ai fabbricati di particolare pregio ambientale, codificati o non nelle schede di indagine.

Sempre nei casi a) e b) sono ammessi ampliamenti che non utilizzano la parte rustica a condizione che il richiedente alleggi alla domanda di Concessione edilizia idonea dichiarazione dell'I.P.A., attestante, che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo.

- c. non esiste alcun annesso rustico: l'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alla preesistenza abitativa.

Sono altresì ammessi aumenti del precedente limite massimo fino a mc. 1200 per usi agroturistici ai sensi della L.R. 31.01.75 nr. 21, e successive modificazioni, con le stesse modalità di cui sopra.

Per i fabbricati residenziali non stabilmente abitati sono ammessi ampliamenti, una tantum fino al raggiungimento della volumetria complessiva di 600 mc., vuoto per pieno, mediante il recupero prioritario dell'eventuale annesso rustico.

Tali ampliamenti devono essere giustificati da motivi igienico sanitario, e/o di recupero di tipologie caratteristiche obsolete.

La nuova edificazione di annessi rustici e di impianti per allevamenti industriali, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, è condizionata:

- a. alla dimostrazione di un rapporto organico con la funzione produttiva;
- b. alla presentazione della planimetria catastale della intera proprietà con superfici e colture in atto alla data di presentazione;
- c. alla presentazione della carta geopedologica ed agronomica, indicanti le caratteristiche geofisiche e chimiche del terreno;
- d. alla presentazione del piano di spesa relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo, alle colture e alle attrezzature di produzione che dimostrino la convenienza economica dell'intervento.

Il rilascio della Concessione per la costruzione di nuovi annessi rustici è espressamente condizionato all'utilizzo prioritario delle preesistenze a destinazione agricola e al loro recupero tipologico.

In questa zona sono ammessi nuovi impianti per allevamenti zootecnici intensivi e di acquicoltura ma non sono ammessi gli insediamenti di tipo agroindustriale.

Art. 59. ZONE E.2: ZONE AGRICOLE ESTENSIVE

In questa zona sono ammessi oltre agli interventi previsti nelle sottozone E.1) anche interventi di nuova edificazione ai sensi dello art. 3 della L.R. 24/85.

Non è ammessa in ogni caso l'edificazione della seconda casa di abitazione, così come definita dall'art. 5 della L.R. 24/85, sul fondo di proprietà alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione.

La nuova edificazione dovrà essere realizzata all'interno di un unico aggregato abitativo, in collegamento a preesistenze tipologicamente emergenti.

In sede progettuale dovranno essere documentati i criteri relativi alla coerenza funzionale e tipologica con le preesistenze citate.

In questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6 della L.R. 24/85 (annessi rustici a servizio del fondo, allevamenti zootecnici intensivi) alle seguenti condizioni:

- presentazione degli elaborati previsti per la sottozona E.1);
- il limite massimo di copertura di 0,02 mq./mq. può essere eccezionalmente superato a seguito di presentazione di "Piano agricolo aziendale", redatto ai sensi del presente articolo e conforme all'eventuale piano zonale agricolo, che deve in ogni caso essere preventivamente approvato da Deliberazione del C.C., nel rispetto delle leggi statali e regionali.

In questa zona sono ammessi allevamenti zootecnici e gli impianti di acquicoltura; sono esclusi viceversa gli impianti produttivi di tipo agroindustriale.

Nel caso il fondo sia compreso parte della sottozona E.1) e parte della sottozona E.2), le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno essere previsti nella sottozona E.2).

Art. 60. ZONE E.3: ZONE AGRICOLE PER COLTURE INTENSIVE

Oltre agli interventi ammessi nelle precedenti sottozone, è altresì ammessa la costruzione, una tantum, della seconda abitazione, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/85.

Il richiedente dovrà allegare alla domanda di Concessione:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la condizione di "diretto coltivatore" del fondo dal 31 Dicembre 1984, nonché il domicilio nella casa preesistente nei cinque anni anteriori la richiesta.

Sono anche ammissibili mediante accorpamento o recuperi funzionali:

- a. (stralciato);
- b. il recupero "una tantum" dei volumi legittimi degli elementi precari e di servizio, quali baracche, magazzini, garages prefabbricati, fermo restando i limiti di cui all'art. 5 della L.R. 24/85.

Le operazioni di cui ai punti a) e b) che precedono, non sono cumulabili.

La costruzione degli annessi rustici è disciplinata in base all'art. 6 della L.R. 24/85.

In questa sottozona sono ammessi gli impianti per gli allevamenti zootecnici e di acquacoltura così come previsti nella sottozona E.2.

nota:

in adeguamento alla Delibera della Giunta Regionale n. 1619 del 11.04.2000, nella zona E.3 compresa tra Via Bosco e l'ambito di pertinenza di "Villa da Tezze" ora Barone Onesti, in località Rovarè, "l'eventuale nuova edificazione [dovrà essere] localizzata in posizione più prossima a quella esistente nell'adiacente zona E.3. al fine di salvaguardare al massimo la visuale verso la Villa".

Art. 60.bis ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E.3/PNE: PROGETTI NORMA

Tali Zto sono individuate nelle cartografia del P.R.G. dalla numerazione E.3/PNEr e sono destinate principalmente alla tutela e riqualificazione del territorio.

Le modalità di intervento, le destinazioni d'uso ammesse e i parametri stereometrici ed urbanistici per ciascuna zona ricadente all'interno di un Progetto Norma sono disciplinate dalle tavole "Progetti Norma" illustrati nell'Allegato del Regolamento Urbanistico delle presenti NdA.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati ad apposita convenzione con il Comune (ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/85) quando precisato dalle norme specifiche di PN.

Art. 61. ZONA E.4. CENTRI RURALI

La cartografia di P.R.G.C. individua le aggregazioni edilizie rurali (sottozona E.4) con apposita grafia: tale perimetrazione è prevista sia per i nuclei edilizi rurali di recente formazione sia per le aggregazioni edilizie di antica origine o frammiste agli antichi borghi rurali.

Sono ammissibili i seguenti interventi:

A. per gli edifici esistenti sono ammessi:

A.1 ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con eguale cubatura, purché non sia edificio con caratteristiche architettoniche o storico-testimoniali o di valenza ambientale;

A.2 ampliamento di edifici esistenti, al momento dell'adozione delle presenti Norme di Attuazione;

B. per le nuove costruzioni sono ammesse:

B.1 interventi di edilizia abitativa di cui alla sottozona E.3;

B.2 interventi di edilizia abitativa di cui alla sottozona E.2;

B.3 interventi di nuova edificazione riportati nella cartografia di P.R.G.C. e nel repertorio allegato;

Tutti gli interventi sopraccitati, sia di ampliamento che di nuova costruzione, sono licenziabili mediante Concessione edilizia diretta, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- la distanza dai confini e dalle strade non deve essere inferiore a ml. 6,00.

- la distanza tra pareti finestrate di lotti contigui deve essere di ml. 10,00.
- l'altezza massima degli edifici deve essere di ml. 7,00.

I volumi di saturazione previsti all'interno della sottozona E.4) con apposita cubatura riportata nelle tavole di progetto e/o nel repertorio Z.T.O., possono essere realizzati tramite richiesta di Concessione edilizia anche dai proprietari del fondo, non nella condizione di imprenditori agricoli.

REPERTORIO LOTTI INEDIFICATI

Località	Z.T.O.	n. lotto	Ambito (mq)	Volume (mc)
Olmi	E.4/3			
Spercenigo	E.4/4	1	660	660
Cavriè	E.4/5	2	1.000	1.000
Cavriè	E.4/5	3	800	800
Cavriè	E.4/6	4	1.840	1.200
Cavriè	E.4/6	5	2.064	1.200
Cavriè	E.4/6	6	1.728	1.200
S. Biagio di Callalta	E.4/7	7	1.638	1.200
S. Biagio di Callalta	E.4/7	8	990	990
Fagarè	E.4/8	9	860	860
Fagarè	E.4/9			
Cavriè	E.4/10	10	2.300	1.400
<i>sommano</i>				<i>10.510</i>

Art. 62. INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' LEGATE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO RUSTICO

In tutte le zone agricole e nelle zone a "verde privato" poste nel contesto delle zone Agricole, gli interventi sulle costruzioni esistenti non più legate alla conduzione del fondo rustico sono disciplinati dallo strumento urbanistico.

Fatte salve le indicazioni contenute nell'art. 56), gli interventi sugli edifici dismessi sono regolati in base alle norme generali di cui al presente articolo e a quelle particolari contenute nella scheda di riferimento.

Il recupero e il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo non si applica per i nuovi edifici costruiti secondo la L.R.24/85 ed è condizionato alla legittimità urbanistica dei medesimi, da comprovarsi da parte del richiedente all'atto della richiesta del permesso di costruire.

Gli edifici catalogati come non più funzionali alle esigenze del fondo potranno esser destinati all'uso indicato nella specifica scheda a condizione che sia comprovato il rispetto delle distanze dagli allevamenti circostanti; diversamente potranno esser destinati solo come locali accessori alla residenza o alle altre destinazioni ammesse nella specifica scheda.

Il cambio d'uso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo dev'esser attuato mediante il loro recupero edilizio nel rispetto della tipologia rurale locale e delle

caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, valorizzando gli elementi architettonici che contraddistinguono i fabbricati medesimi.

La scheda di riferimento precisa il tipo di intervento di trasformazione edilizia ammesso per ciascun edificio o porzione di edificio e di ogni altro limite prescrittivo. E' fatto obbligo di demolizione, senza recupero del volume, delle superfetazioni, salvo specifiche indicazioni contenute nella scheda stessa.

Per gli edifici beneficiari del cambio di destinazione d'uso in base alla scheda di riferimento non sono ammesse opere di ampliamento del volume esistente, è altresì concesso il ricavo di un numero massimo di alloggi nel limite indicato nella specifica scheda, e qualora nella stessa non sia presente, nel limite massimo di n. tre alloggi quando l'impianto volumetrico lo consenta con l'obbligo di un posto macchina per ogni unità abitativa, da ricavarsi esclusivamente nel volume fuori terra.

Nell'azienda agricola beneficiaria della conversione d'uso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo non sarà consentita l'edificazione di nuovi annessi rustici o allevamenti agricoli. Le aree agricole appartenenti alla stessa proprietà alla data di adozione delle presenti norme pertinenti agli annessi rustici dismessi non potranno essere utilizzate per l'edificazione di nuovi annessi rustici

La superficie lorda dei nuovi alloggi ammessi dalla normativa specifica contenuta nella scheda, non potrà essere inferiore a 90 mq.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare il posto macchina nel volume esistente per comprovate ragioni tipologiche e funzionali, è consentito di realizzarlo nello spazio scoperto di pertinenza.

Art. 63. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E.S. : AMBITI A TUTELA SPECIALE

ZTO E.S.a : PARCO RISERVA NATURALE

Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) individua nelle aree comprese all'interno dell'argine principale del fiume Piave una sottozona agricola di interesse paesaggistico, naturalistico ed ambientale, tale da considerarsi zona protetta, da assoggettarsi alle Norme di Attuazione del medesimo P.T.R.C. (Titolo VII ed allegate norme specifiche di tutela; Elenco degli ambiti per l'istituzione di parchi e riserve e regionali naturali e archeologici e di aree di tutela paesaggistica, sub. 41: Ambito per l'istituzione del Parco Naturale Regionale del Medio Corso del Piave).

In tali zone è ammessa l'attività agricola nel rispetto assoluto della flora esistente, anche a cespuglio.

Gli interventi di nuova costruzione sono in ogni caso vietati, viceversa sarà primario obiettivo il recupero delle preesistenze con caratteristiche di valore ambientale.

La viabilità meccanica rimarrà quella esistente alla data di adozione delle presenti Norme, viceversa quelle pedonale e/o ciclabile potranno essere organizzate mediante idoneo piano di settore, nel rispetto del P.T.R.C. citato.

Di seguito è riportato un estratto dal Titolo VII (sub. 41) delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (L.R. 30.04.90, n.40; Provvedimenti del Consiglio Regionale 13.12.91 n. 250, 28.05.92 n. 382 e allegati) recante le Norme specifiche di tutela per il Medio corso del Piave.

MEDIO CORSO DEL PIAVE – Norme specifiche di tutela

- 1) È vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.
- 3) È vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.
- 5) È vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse.
- 7) Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo.
- 8) Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.
- 9) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.
- 10) È vietata l'introduzione delle specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
- 12) È vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.
- 13) È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti ad opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.
- 14) Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, o con materiali della produzione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici.
- 18) Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.
- 19) L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito non può essere superiore allo 0.001 mq/mc (e comunque non oltre i 1300 m di altitudine) salvo quanto specificato nei punti successivi.
- 21) Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
- 23) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
- 27) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 35) Sono consentite le utilizzazioni per la pavimentazione del pioppo.
- 38) È consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.
- 39) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge n°1497/1939 come integrata dalla legge n°431/1935 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'esclusione di quelli indicanti i pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le

installazioni ammessi sono definiti con deliberazione della Giunta regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

40) Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche, limitatamente al completamento dei nuclei esistenti, relativamente alle previsioni residenziali e per i servizi, nonché per l'applicazione della L.R. n°24/85 e della L.R. n°11/87.

* Sono fatti salvi, limitatamente al completamento dei nuclei abitati esistenti, i contenuti degli strumenti urbanistici vigenti relativamente alle previsioni residenziali, produttive e dei servizi.

ZTO E.S.c: PREPARCO

Queste zone sono appositamente individuate nella cartografia di P.R.G. quali ambiti di particolare interesse ambientale, legate alla specificità naturalistica, idrogeologica e forestale dei luoghi.

Le previsioni di P.R.G. si attuano a mezzo di Piano ambientale da adottare con apposita variante urbanistica che proponga congruenti soluzioni paesistiche e ambientali.

Per gli edifici esistenti è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza cambio di destinazione d'uso; le possibilità edificatorie e le destinazioni puntuali possibili verranno determinate dal previsto Piano ambientale.

In assenza di Piano ambientale vigente in tali zone sono in ogni caso vietati gli interventi di nuova costruzione.

TITOLO V
ZONE PER LE FUNZIONI PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO
E DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 64. ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO: F.a, F.b, F.c ed F.d *


Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature, infrastrutture ed impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo.

Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere dalla parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione Comunale può convenirne l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.

Il P.R.G., ove non diversamente specificato, si attua a mezzo interventi edilizi diretti.

Per quanto riguarda i tipi d'intervento, ove non diversamente specificato, essi sono eseguibili tutti indistintamente.

REPERTORIO CODICI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE	
- Aree per l'istruzione -	
00	servizio non specificato
01	asilo nido
02	scuola materna
03	scuola elementare
04	scuola dell'obbligo
05	scuola superiore o specializzata
06	università
07	scuola professionale
08	
	se istituti privati
- Aree per attrezzature di interesse comune -	
ISTITUZIONI RELIGIOSE	
09	chiese
10	centri religiosi e dipendenze
11	conventi
12	
13	cappelle e sacrestie
ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE	

14	museo
15	biblioteca
16	centro culturale
17	centro sociale
18	sale riunioni, mostre ecc...
19	
20	
ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC...	
21	cinema
22	teatro
23	auditorium, sala manifestazioni
24	sala da ballo, discoteca
25	
26	
ISTITUZIONI ASSISTENZIALI	
27	case per anziani
28	
29	
ISTITUZIONI SANITARIE	
30	farmacia
31	servizio sanitario di quartiere
32	centro sanitario poli-ambulatoriale
33	casa di cura
34	ospedale
35	ambulatorio medico
36	
SERVIZI AMMINISTRATIVI	
37	municipio
38	delegazione comunale
39	uffici pubblici in genere
40	banche, borse, sportelli bancari
41	
42	
SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA	
43	carabinieri
44	pubblica sicurezza
45	vigili del fuoco
46	caserme
47	carceri
48	guardia di finanza
49	guardia forestale
50	
51	
SERVIZI TELECOMUNICAZIONI	
52	ufficio postale
53	telefono pubblico

54	impianti telefonici
55	radio e televisione
56	
57	
SERVIZI COMMERCIALI	
58	centro vendita o supermarket
59	mercato
60	esposizioni e fiere
61	
62	
SERVIZI TECNOLOGICI	
63	impianti idrici
64	impianti gas
65	impianti ENEL
66	mattatoi
67	impianti depurazione
68	impianti incenerimento
69	impianti trattamento rifiuti
70	pubbliche discariche
71	c.e.r.d.
72	
ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO	
73	stazione ferroviaria
74	stazione autolinee extraurbane
75	stazione rifornimento e servizio
76	porto
77	porto turistico
78	auto-porto
79	aeroporto
80	piazza
81	opere di arredo urbano
- Aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport -	
82	area gioco bambini
83	giardino pubblico di quartiere
84	impianti sportivi di base
85	impianti sportivi agonistici
86	parco urbano
87	campi da golf
88	campi da tennis
89	piscine
90	galoppatoi
91	percorsi attrezzati
92	parchi extraurbani
93	palestre e/o palazzetti dello sport
94	aree boscate pubbliche

- Aree per parcheggi -	
95	area a parcheggio
96	autorimesse
97	autosilo
98	
99	cimiteri

* Testo introdotto dalla Variante al PRG vigente (3° comma art. 50 L.R. 61/85) per “Assestamento della viabilità, delle aree a standard e degli ambiti contermini”, adottata con approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 05.04.2004 e in attesa di approvazione; in grassetto è evidenziata la modifica proposta in sede di controdeduzione alla osservazione.

Art. 65. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.a: ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dall’art. 4, comma a) e b) della L.S. 847/1964 e nell’articolo 3, II comma lettera a) del D.M. 2.4.1968 nr. 1444; in rapporto ad esse si applicano i seguenti parametri:

- l’intensità di utilizzo dell’area, nonché le funzioni accessorie all’edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18.12.75 “Norme tecniche relative alla edilizia scolastica”;
- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti massimi:
 - l’altezza dei fabbricati (H) non dovrà essere superiore a ml. 10,50;
 - la distanza dai confini (Dc) non deve essere inferiore a ml. 10,00;
 - la distanza dalle strade (Ds) non deve essere inferiore a ml. 10,00.

Art. 66. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.b: ZONE DI INTERESSE COMUNE

Le funzioni specifiche sono quelle definite dal combinato disposto del II comma, lettera b) art. 3 D.M. 2.4.1968 n. 1444 e lettere c), d), e), g), del II comma art. 4 L. 847/1965 e sono specificate con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G.C.

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- l’indice massimo di copertura (%Sc) non dovrà superare il 40% della superficie fondiaria (Sf);
- l’altezza massima (H) dovrà essere pari a ml. 12,00;
- la distanza minima dai confini (Dc) deve essere pari alla metà dell’altezza con un minimo di ml. 5,00;
- la distanza minima dalla strada dovrà essere pari a ml. 10,00;
- almeno il 30% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde e parcheggio.

Art. 67. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.c: AREA A PARCO GIOCO E SPORT

Le funzioni specifiche sono quelle definite dal combinato disposto del II comma, lettera c) art. 3 D.M. 2.4.1968 n. 1444 e lettere f), h), del II comma art. 4, L. 847/1965 e sono specificate con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G.

In queste zone devono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti alle destinazioni indicate con specifica simbologia nella cartografia di P.R.G., salvo indicazioni specifiche contenute nelle disposizioni particolari di zona.

Gli edifici e le attrezzature devono osservare le prescrizioni e le normative di legge che le riguardano.

Vanno osservati comunque i seguenti parametri urbanistici:

- l'indice massimo di copertura (%Sc) non dovrà superare il 20% della superficie fondiaria (Sf);
- la distanza minima dal confine (Dc) non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- la distanza minima dalla strada (Ds) non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere sistemato a verde pubblico.

La dotazione di parcheggi pubblici non dovrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria, in aggiunta a quelli di pertinenza dell'attività insediata.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione e ampliamento per aggiornamento funzionale senza variazioni di destinazione d'uso.

Per le abitazioni esistenti al momento dell'adozione del PRG è ammesso un ampliamento non superiore al 25% del volume esistente, con un massimo consentito di 150 mc. per adeguamento igienico-sanitario.

Art. 67.bis Z.T.O. F.c: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- ZTO F.c/8 Olmi

In questo ambito l'intervento di trasformazione urbanistica è subordinato all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) che interessa in modo unitario anche le Zto D.5/5 e Zto F.d/7 di Olmi. Il SUA, finalizzato al miglioramento dell'accessibilità nonché alla riorganizzazione degli spazi urbani, deve prevedere il riordino della viabilità anche attraverso la realizzazione di una bretella di collegamento tra via Milano e via Eraclea.

In tale zona sono ammesse destinazioni deputate al gioco e allo sport (palestra, piscina, centro benessere) e alcune destinazioni ricettive accessorie (da intendersi esclusivamente quali bar, ristorante e pizzeria). L'area a servizi, in proprietà privata, dovrà essere disciplinata da una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Tale convenzione regola l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo e deve stabilire obbligatoriamente:

- la realizzazione e cessione della bretella di collegamento tra via Milano e via Eraclea capace di convogliare nell'area già vincolata ad uso pubblico e indicata con il cartiglio F.d/7 di Olmi;
- la realizzazione e cessione di un percorso ciclo-pedonale lungo via Milano;
- la realizzazione e/o il completamento, finalizzati alla cessione, delle aree destinate ad uso pubblico nel rispetto dei parametri urbanistici imposti dall'art. 67 delle presenti Nda, prevedendo comunque un minimo di verde pubblico pari a 800 mq; per quanto riguarda la pavimentazione dei parcheggi pubblici si prescrive l'utilizzo di materiali di tipo permeabile;
- la realizzazione e/o il completamento, finalizzati alla cessione, delle aree già vincolate ad uso pubblico;
- la ripavimentazione, con relativa segnaletica stradale orizzontale e verticale, dell'intera viabilità di via Milano, di via Eraclea e della bretella di collegamento;

- la realizzazione lungo la viabilità di cui al punto precedente di una rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche munita di collettore fognario principale, pozzetti di ispezione e di caditoie di raccolta, nonché la realizzazione delle reti tecnologiche di servizio alle attività insediabili;
- la realizzazione dell'illuminazione pubblica lungo via Milano, via Eraclea e la bretella di collegamento nonché all'interno degli spazi ceduti e/o vincolati ad uso pubblico ricadenti all'interno del SUA;
- le modalità di rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità, che deve essere comunque subordinato all'esito favorevole del collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere stabilite nei punti precedenti, redatto da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'onere di tale prestazione professionale è a carico del privato;
- la produzione al Comune di un'adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno a realizzare quanto stabilito nei punti precedenti;
- le modalità di utilizzo e gestione delle strutture ricettive accessorie, che dovranno comunque configurarsi come attività complementari alla struttura sportiva (ad esempio prevedendo accessi unificati) e non come unità autonome.

E' concesso il solo aumento di superficie coperta una tantum pari a 150 mq al fine di permettere il collegamento tra i due corpi di fabbrica principali esistenti.

In questa Zto la superficie utile lorda massima è pari a 6620 mq. La superficie di vendita (SV) massima consentita è pari a 400 mq ed è legata alle attività ricettive accessorie ammesse.

Il numero massimo di piani viene fissato nella misura di 2 fuori terra per una altezza massima di 9,00 m e non sono ammesse sopraelevazioni agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante PRG.

La dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati deve rispettare i limiti minimi ai sensi degli artt. 20), 22) e 67) delle presenti NdA, in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

E' concesso il reperimento di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici all'esterno della presente Zto purché ricadenti all'interno del S.U.A. E' ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici in misura massima del 10%.

- ZTO F.c/9 - Olmi

In tale zona le previsioni del P.R.G. si attuano attraverso Strumento Urbanistico Attuativo. In assenza di piano ambientale vigente è comunque consentita la realizzazione di attrezzature sportive e delle volumetrie necessarie per gli edifici al servizio di tali attrezzature.

L'intervento dovrà essere esteso a tutta l'area soggetta a S.U.A che dovrà rispettare i seguenti parametri:

V (Volumetria massima ammissibile) = 1.500 mc

H (Altezza massima) = 3,00 m (1 piano)

Contestualmente all'intervento deve essere realizzato il parcheggio pubblico previsto dalla Variante P.R.G. della Variante P.R.G. approvata con DGR 3276 del 9/9/98 entro il perimetro di zona soggetta a piano attuativo così come individuato nelle tavole 9 e 12.

Art. 68. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.d: AREE A PARCHEGGIO

In queste zone sono previste le destinazioni di cui al II comma lettera d) art. 3 D.M. 2.4.1968 nr. 1444.

I parcheggi sono di norma da ricavarsi a unico livello corrispondente al piano di campagna. Il parcheggio a piano di campagna dovrà comunque sempre essere adeguatamente attrezzato con pavimentazione idonea, canalizzazione delle acque piovane, illuminazione, e arredato di

norma con alberatura di alto fusto a fronda ombrosa con preferenza per le essenze locali.

Art. 69. AMBITI E FASCE DI RISPETTO

Tali ambiti non si configurano né come zona territoriale omogenea, né come sottozona, ma appartengono alla rispettiva Z.T.O. in cui ricadono.

Tali zone e fasce di rispetto, indicate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G., sono destinate:

- al rispetto delle strutture per la viabilità (strade e ferrovie): strade e ferrovie (rispettivamente fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviaria);
- alla tutela idrogeologica e naturalistica dei corsi d'acqua (fascia di rispetto fluviale);
- alla protezione igienico-sanitaria delle aree cimiteriali (zona di rispetto cimiteriale);
- alla salvaguardia dell'assetto degli ambiti degli eventi monumentali (zona di rispetto monumentale);
- al distacco tra aree a destinazione funzionale diversa e tra loro non compatibili e al distacco dagli edifici e/o dalle strutture con sostanze pericolose (fascia di rispetto funzionale).

Gli ambiti e le fasce di rispetto si adeguano automaticamente alle modifiche delle fonti che originano il vincolo di rispetto.

In Z.T.O. A, B, C: all'interno delle zone di rispetto fluviale, stradale e ferroviario sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, con aumento di volume entro il limite di 100 mc. per questioni igienico sanitarie.

In Z.T.O. E: all'interno delle zone di rispetto fluviale, stradale e ferroviario sono ammessi gli interventi ai sensi art. 7 L.R. 24/85 e successive integrazioni e modificazioni.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sono possibili solo interventi previsti dal testo unico delle leggi sanitarie e dal regolamento di polizia mortuaria D.P.R. 285/10.09.90 e successive integrazioni e modificazioni. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico.

Nelle zone di rispetto monumentale:

- sugli edifici esistenti, sono possibili i soli interventi previsti dai gradi di protezione ed in assenza di grado di protezione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- nelle aree scoperte devono essere mantenute tutte le essenze arboree ed arbustive di pregio esistenti e/o costituenti insiemi vegetazionali e significativi.

Nelle fasce di rispetto stradale, fluviale e ferroviario finitime e assimilabili alle aree agricole sono ammessi gli interventi a-b-c-d dell'art. 7 L.R. 24/85 a condizione che non comportino l'avanzamento dell'edificio verso il limite da cui ha origine il vincolo.

In generale negli ambiti e nelle fasce di rispetto sono applicate le specifiche disposizioni di cui all'art.18 delle presenti Nda che individua le prescrizioni per singolo edificio di pregio storico, architettonico o ambientale.

All'interno di ambiti e fasce di rispetto, con l'esclusione degli impianti ammessi dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 285 del 30.04.1992) dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 495 del 16.12.1992) e successive modificazioni e integrazioni, non è consentita la nuova edificazione.

Le superfici comprese in dette zone possono essere computate ai fini del calcolo della estensione del fondo rustico in applicazione della L.R. 24/85.

In generale le superfici comprese nella fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

Gli interventi anche ai fini della coltivazione agraria che modificano lo stato e l'assetto idrogeologico o forestale dei luoghi, così come l'abbattimento o la piantumazione delle essenze di alto fusto, sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco che si esprime tenendo conto della compatibilità con la natura del rispetto da osservare.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 12 e 13 delle presenti N.d.A.

Sono fatte salve le approvazioni e i nulla-osta quando dovuti, nonché le prescrizioni sovraordinate.

Art. 69.bis. FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti gli interventi relativi a edifici per attività che prevedono tempi di permanenza delle persone superiori alle quattro ore giornaliere.

Per gli edifici che prevedono tempi di permanenza inferiori sono ammessi gli interventi previsti dalle singole norme di zona.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione e di restauro di edifici esistenti, nel rispetto delle singole norme di zona, è ammesso solo ed esclusivamente se è dimostrato che all'interno delle aree interessate da tali interventi sono rispettati i limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico, ai sensi della normativa vigente alla data di rilascio del permesso a costruire.

Le misurazioni dei campi elettrico e magnetico saranno effettuate seguendo i parametri dettati dalle normative vigenti.

Per gli edifici residenziali esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 6, L.R. 30.06.1993, n. 27, così come modificato dalla L.R. 09.01.2003, n. 1; eventuali successive modifiche legislative sono da intendersi automaticamente recepite dalle presenti norme.

Per gli altri edifici in cui non sono rispettati i limiti massimi di esposizione, sono consentiti, se conformi alle presenti norme di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione nonché la dotazione e l'adeguamento dei servizi igienici e di tutela della salute nei luoghi di lavoro.

Rimangono salve le concessioni edilizie e/o permessi a costruire rilasciati.

All'interno dei piani attuativi approvati rimangono salve le norme vigenti alla data della loro approvazione, fino alla scadenza della validità dei piani medesimi.

La rappresentazione grafica delle fasce di rispetto degli elettrodotti è indicativa. L'ampiezza della fascia di rispetto e le distanze minime degli edifici (esistenti o di progetto) dagli elettrodotti, ai fini del rispetto dei limiti massimi di esposizione, verranno determinate in base alle disposizioni legislative in materia vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire, a cui si fa riferimento anche per quanto non contemplato dal presente articolo.

Per quanto non contemplato si fa riferimento alle normative vigenti in materia.

Art. 69.ter. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Agli effetti della seguente norma sono valide le definizioni e i parametri definiti dalla LR 23/03, art. 3 commi 1) e 2) e art. 16 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi sul territorio relativi agli impianti di distribuzione stradale dei carburanti sono normati dal presente articolo in virtù delle competenze conferite ai comuni dal D.Lgs. 32/98 e successive integrazioni e modificazioni.

In seguito alle disposizioni contenute nella D.G.R. 4433/99, tale Variante al P.R.G. individua pertinenze stradali in cui è ammesso l'esercizio degli impianti, definite "aree distributori di carburante" al fine di permettere la chiusura degli impianti incompatibili con il territorio o di sanare situazioni con gravi e urgenti problematiche legate alla sicurezza o all'interesse pubblico sostenendo corretti riposizionamenti o delocalizzazioni.

Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti sono ammessi solo ed esclusivamente all'interno delle pertinenze stradali di servizio ai sensi del DPR 16 dicembre 1992 n 495, del DPR 16 settembre 1996 n 610 nonché del relativo regolamento di esecuzione e delle successive modificazioni ed integrazioni.

Sono considerate pertinenze stradali di servizio, oltre alle aree sulle quali sono installati gli impianti di distribuzione dei carburanti, anche le strutture per l'attività di assistenza meccanica e/o lavaggio degli autoveicoli e i servizi igienici relativi all'attività.

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti, in esercizio alla data di adozione della presente Variante PRG e individuati con apposito cartiglio "attività produttiva da confermare", devono comunque porre in essere le misure di adeguamento urbanistico e funzionale previste dalla normativa vigente in materia e da eventuali regolamenti comunali. Per gli impianti stradali di distribuzione carburanti individuati come "attività produttiva da confermare" e ricadenti all'interno di ambiti con "vincolo ambientale paesaggistico" non sono ammessi interventi di potenziamento.

In tutto il territorio comunale non sono ammessi nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, tuttavia è consentito il trasferimento degli impianti già in esercizio alla data di adozione della presente Variante PRG come definito dai commi successivi del presente articolo.

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti già in esercizio alla data di adozione della presente Variante PRG individuati con apposito cartiglio "attività produttiva da trasferire" sono soggetti alle prescrizioni dell'art 41bis delle presenti NTA.

Per tali impianti e nei casi precisati dalla LR 23/03 art. 17 e successive modificazioni ed integrazioni, il comune può ordinare la cessazione dell'attività o il trasferimento della stessa nelle modalità e nella tempistica prevista dalla normativa citata nel presente comma.

Il trasferimento delle attività deve avvenire preferibilmente all'interno delle aree individuate con apposito cartiglio "distributori di carburante". In alternativa la rilocalizzazione può avvenire nelle fasce di rispetto stradale comprese nelle zone agricole, con esclusione della zta E4, osservando una distanza di almeno 100 metri dai centri abitati e comunque mai all'interno delle fasce di rispetto fluviale, di elettrodotto o in presenza di coni visuali o di vincolo ambientale paesaggistico. Il comune si riserva la possibilità di negare l'autorizzazione alle richieste che ricadono in ambiti di pregio ambientale e paesaggistico non individuati dalla cartografia di PRG.

Nelle aree "distributori di carburante" sono vietati gli interventi di cui alla LR 24/85 art.3, art.5 e art.6.

Per l'area "distributori di carburante" in località Olmi, adiacente alla zona territoriale omogenea D2/6, devono essere predisposte opere di qualificazione dell'ambito in considerazione del contesto territoriale.

Il verificarsi di almeno uno dei seguenti eventi:

- a) cessazione dell'attività;
- b) trasferimento dell'attività;

c) revoca dell'autorizzazione da parte dell'autorità competente; comporta lo smantellamento e la rimozione dell'impianto, la realizzazione di interventi di ripristino dei luoghi e di sistemazione della strada e delle sue pertinenze, nonché verifiche sullo stato di inquinamento del suolo, da idrocarburi, conseguente ad eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dai piazzali di rifornimento. Tali opere sono a carico del privato e da effettuarsi nei tempi e nei modi previsti dalla DGR 4433/99 allegato I Titolo I capo 14 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo delle NTA valgono le normative vigenti in materia ed eventuali regolamenti comunali.

Art. 69. quater. IMPIANTI RADIOELETTICI

Vengono recepiti i contenuti del regolamento, delle N.T.A. e della Tavola 1 – Localizzazione aree del Piano di localizzazione degli impianti radioelettrici, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 28.07.2009. I contenuti del suddetto Piano devono ritenersi integrativi e modificativi delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Art. 70. AMBITO DI TUTELA: VERDE PRIVATO

Tali zone, indicate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G., non si configurano né come zona territoriale omogenea, né come sottozona, ma appartengono alla rispettiva Z.T.O. in cui ricadono. In tali ambiti è imposto il vincolo di non edificabilità, visto le caratteristiche floristiche ed arboree o il pregio paesaggistico-architettonico, pertanto le superfici non sono computabili ai fini della capacità edificatoria.

L'attuazione del P.R.G. e la conservazione del pregio ambientale è preferibilmente demandata alla iniziativa del privato proprietario delle aree stesse.

Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici di pregio di cui all'art. 18 delle presenti N.d.A., sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e successiva ricostruzione nel sedime che non comportano aumento di cubatura; è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per uso residenziale o per attività e servizi di interesse comune.

Gli interventi che modificano l'assetto paesistico dei luoghi e gli interventi di abbattimento o piantumazione di essenze di alto fusto sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'ente preposto.

La realizzazione degli interventi ammessi deve comunque essere conforme alle approvazioni, ai pareri favorevoli e alle prescrizioni di carattere superiore quando previsti dalla normativa.

Art. 71. (stralciato)

Art. 72. CONI VISUALI

Il P.R.G. individua con apposita grafia i Coni Visuali per salvaguardare le aree con rilevanti valenze paesaggistiche. All'interno delle relative fasce di rispetto è fatto divieto di realizzare qualsiasi intervento edificatorio e di trasformazione urbanistica, nonché di installare cartelli pubblicitari e ogni altra struttura deturpante l'ambiente o di impedimento alla vista.

Art. 72bis. PIRUEA.

Nelle aree indicate in cartografia con dicitura "Piruea/n." sono vigenti le norme dei rispettivi Programmi Integrati così come approvate nelle rispettive sedi.

PARTE TERZA
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 73. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Urbanistici Attuativi approvati, nonché di quelli adottati, o approvati in prima lettura dal Consiglio Comunale, anteriormente alla data di adozione delle presenti norme mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei periodi sotto definiti:

- periodo fissato nella relativa convenzione, se trattasi di piani di iniziativa privata;
- periodo fissato nel decreto di approvazione, se trattasi di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata;

I Piani Urbanistici Attuativi cui si applica la disposizione del comma precedente sono così individuati:

- piani per l'Edilizia Economica Popolare;
- piani di iniziativa privata.

Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, i suddetti piani attuativi potranno essere assoggettati:

- a varianti di assetto planivolumetrico, che non incidano sul dimensionamento in quanto a volumi edificabili, superfici coperte e spazi pubblici, nel rispetto della normativa vigente alla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, purché non siano in contrasto con le presenti norme in materia di organizzazione della rete stradale interna;
- a varianti sostanziali che costituiscano adeguamento alle indicazioni delle presenti norme, e in particolare a quelle che incidano sul dimensionamento del Piano Attuativo in quanto a volumi edificabili e spazi pubblici, nel rispetto della normativa di zona stabilita dal presente P.R.G.; in tale caso si dovrà procedere alla variazione delle relative convenzioni;
- le normative dei P.diL. sopraelencati possono essere derogate limitatamente all'indice di copertura fino al limite del 30%.

Art. 73bis. AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE GIÀ APPROVATE

Le autorizzazioni e concessioni edilizie approvate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza ordinaria.

Delle autorizzazioni e concessioni edilizie sono ammesse le varianti progettuali o che intervengono in corso d'opera, le quali rientrino nei limiti volumetrici consentiti dalle norme vigenti alla data dell'atto originario che abilitava l'intervento.

Le istanze di Concessione o di Autorizzazione soggette a vincolo paesistico ai sensi della L.S. 1497/39 e L. S. 431/84 presentate ed approvate dalla Commissione edilizia prima dell'adozione delle presenti norme seguono la normativa del PdiF o PRG vigente alla data della loro approvazione.

Sono sempre ammesse le varianti alle autorizzazioni e concessioni edilizie che costituiscano adeguamento alle indicazioni delle presenti norme.

TITOLO II DISPOSIZIONI FINALI

Art. 74. ABROGAZIONE DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.d.F.)

Il presente P.R.G. sostituisce il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvato dalla Giunta Regionale in data 27 maggio 1975 nr. 1728 e successive Varianti, i cui atti e disposizioni sono stati tutti recepiti definitivamente dal Comune di SAN BIAGIO di CALLALTA.

INDICE

PARTE PRIMA	1
DISPOSIZIONI GENERALI	1
TITOLO I	1
FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	1
Art. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.	1
Art. 2. CAMPO NORMATIVO	1
Art. 3. ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.	1
Art. 4. FINALITÀ DELLE PRESENTI NORME	2
Art. 5. DEROGHE ALLE PRESENTI NORME	2
TITOLO II	3
PARAMETRI E MODALITÀ DI CONTROLLO	3
Art. 6. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	3
Art. 7. VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA	6
Art. 8. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI	6
Art. 9. REGISTRO FONDIARIO	6
Art. 10. DISTANZA E DISTACCO TRA I FABBRICATI	7
Art. 11. DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA	7
Art. 12. FASCE DI RISPETTO DA STRADE E FERROVIA	8
Art. 13. DISTANZE MINIME DAI CORSI D'ACQUA	8
Art. 14. EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI	9
Art. 14 bis. INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA	9
TITOLO III	10
ATTUAZIONE DEL P.R.G.	10
Art. 15. MODI DI ATTUAZIONE	10
Art. 16. GLI STRUMENTI DI INTERVENTO EDILIZIO	10
Art. 17. GLI STRUMENTI DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	10
Art. 18. INTERVENTO DIRETTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE	11
TITOLO IV	19
DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E DI PARCHEGGI PRIVATI	19
Art. 19. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	19
Art. 20. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	21
Art. 21. MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI	22
Art. 22. PARCHEGGI PRIVATI	23
PARTE SECONDA	24
DISPOSIZIONI DI ZONA	24
TITOLO I	24
INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE	24
Art. 23. ZONIZZAZIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	24
TITOLO II	25
ZONE PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI	25
Art. 24. ZONE RESIDENZIALI. DESTINAZIONE D'USO	25
Art. 25. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DI CENTRO STORICO	26
Art. 26. Z.T.O. A. DISPOSIZIONI PARTICOLARI	27
Art. 27. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B	28
Art. 28. Z.T.O. B. DISPOSIZIONI PARTICOLARI	29

Art. 29.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	30
Art. 29.bis	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1/LC: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CONVENZIONATI	31
Art. 30.	Z.T.O. C.1: DISPOSIZIONI PARTICOLARI	31
Art. 31.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.2: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E P.E.E.P.	35
Art. 31.bis	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.2/PNC: PROGETTI NORMA	36
Art. 32.	Z.T.O. C.2: DISPOSIZIONI PARTICOLARI*	36
Art. 32 bis -	AREE SOGGETTE A FENOMENI DI ESONDAZIONE	38
Art. 33.	(stralciato)	39
Art. 34.	(stralciato)	39
TITOLO III		40
ZONE PER FUNZIONI PRODUTTIVE		40
Art. 35.	ZONE PRODUTTIVE	40
Art. 36.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.1: ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	40
Art. 37.	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.1: DISPOSIZIONI PARTICOLARI	41
Art. 38.	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.2: COMMERCIALI, DIREZIONALI E TERZIARIE**	43
Art. 39.	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.3: ATTIVITÀ RICETTIVE	45
Art. 40.	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.4: AGROINDUSTRIALI	46
Art. 41.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.5: PRODUTTIVA DI RICONVERSIONE	46
Art. 41bis.	ATTIVITÀ DA TRASFERIRE	47
Art. 41ter.	ATTIVITÀ DA BLOCCARE	48
Art. 42.	ZONE D.2., D.3., D.5 E ZONE SPARSE: DISPOSIZIONI PARTICOLARI	48
Art. 42bis.	VARIANTE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELLA L.R. 11 DEL 05.03.87.	49
Art. 42.ter	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.S.: PRODUTTIVE SPECIALI	50
TITOLO IV		52
ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE		52
Art. 43.	ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE	52
Art. 44.	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE: ZONE AGRICOLE	53
Art. 45.	ZONE AGRICOLE: OPERE DI URBANIZZAZIONE	53
Art. 46.	ZONE AGRICOLE: FABBRICATI RESIDENZIALI	54
Art. 47.	ZONE AGRICOLE: FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE	55
Art. 48.	CONCIMAIE	56
Art. 49.	SERRE	56
Art. 50.	VINCOLO DELLE SUPERFICI FONDIARIE	56
Art. 51.	PERTINENZE	57
Art. 52.	RECINZIONI IN ZONA AGRICOLA	57
Art. 53.	(stralciato)	58
Art. 54.	(stralciato)	58
Art. 55.	PIANO AGRICOLO AZIENDALE	58
Art. 56.	INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA	58
Art. 57.	SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE IN SOTTOZONE	59
Art. 58.	ZONA E.1: ZONE AGRICOLE DI PRODUZIONE TIPICA E	

	SPECIALIZZATA	59
Art. 59.	ZONE E.2: ZONE AGRICOLE ESTENSIVE	61
Art. 60.	ZONE E.3: ZONE AGRICOLE PER COLTURE INTENSIVE	61
Art. 60.bis	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E.3/PNE: PROGETTI NORMA	62
Art. 61.	ZONA E.4. CENTRI RURALI	62
Art. 62.	INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' LEGATE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO RUSTICO	63
Art. 63.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E.S. : AMBITI A TUTELA SPECIALE	64
TITOLO V		67
ZONE PER LE FUNZIONI PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO		67
Art. 64.	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO: F.a, F.b, F.c ed F.d *	67
Art. 65.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.a: ZONE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE	70
Art. 66.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.b: ZONE DI INTERESSE COMUNE	70
Art. 67.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.c: AREA A PARCO GIOCO E SPORT	70
Art. 67.bis	Z.T.O. F.c: DISPOSIZIONI PARTICOLARI	71
Art. 68.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.d: AREE A PARCHEGGIO	72
Art. 69.	AMBITI E FASCE DI RISPETTO	73
Art. 69.bis.	FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI	74
Art. 69.ter.	DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	75
Art. 69.quater.	IMPIANTI RADIOELETTRICI	76
Art. 70.	AMBITO DI TUTELA: VERDE PRIVATO	76
Art. 71.	(stralciato)	77
Art. 72.	CONI VISUALI	77
Art. 72bis.	PIRUEA.	77
PARTE TERZA		78
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI		78
TITOLO I		78
DISPOSIZIONI TRANSITORIE		78
Art. 73.	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI	78
Art. 73bis.	AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE GIÀ APPROVATE	78
TITOLO II		79
DISPOSIZIONI FINALI		79
Art. 74.	ABROGAZIONE DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.d.F.)	79
INDICE		80