

Comune di Monastier di Treviso
Provincia di Treviso
Regione del Veneto



piano regolatore generale

legge regionale 27 giugno 1985, n° 61

Norme di Attuazione

Paolo Furlanetto - urbanista

il sindaco:

il responsabile del servizio:

Monastier di Treviso,

il segretario:

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

INTRODUZIONE

APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il piano Regolatore Generale (P.R.G.) si applica in tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni delle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.

Il presente P.R.G. è stato elaborato secondo le vigenti leggi statali e regionali in materia di urbanistica e di edilizia, utilizzando la grafia e simbologia regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici, art. 104 L.R. 40/1980.

Il P.R.G. consta di due fasi:

- a) - analisi dello stato di fatto;
- b) - progetto.

Pertanto il piano risulta costituito da due serie di elaborati relativi alle due fasi sopracitate.

ELABORATI DEL P.R.G.

Gli elaborati dello stato di fatto sono i seguenti:

- Indagine conoscitiva dello stato di fatto finalizzata alla redazione del P.R.G. costituita da "Relazione dello Stato di fatto" e dalle seguenti tavole:

TAV. n. 1) - 1.1.	Ambiti Amministrativi sovracomunali (1: 50.000)
TAV. n. 2) - 1.2.	Ambiti Amministrativi comunali (1: 10.000)
TAV. n. 3) - 2.	Analisi storica dell'insediamento (1:25.000)
TAV. n. 4) - 2. bis	Analisi storica dell'insediamento di Fornaci (1: 2.000)
TAV. n. 5) - 4.	Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti (1: 25.000)
TAV. n. 6) - 5.	Pianificazione e programmazione comunali in atto (1: 5.000)
TAV. n. 7) - 6.1	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato (1: 10.000)
TAV. n. 8) - 6.2. a.	Classi d'età degli edifici residenziali (1: 10.000)
TAV. n. 9) - 6.2. b.	Numero dei piani degli edifici residenziali (1: 10.000)
TAV. n.10) - 6.2. c.	Tipologie degli edifici residenziali (1: 10. 000)
TAV. n.11) - 6. 2. d.	Distribuzione territoriale degli alloggi (1:10.000)

TAV. n.12) - 6. 3.	Attività ed attrezzature primarie (1: 10.000)
TAV. n.13) - 6. 3. bis	Indirizzi produttivi del settore primario (1:10.000)
TAV. n.14) - 6. 3. ter	Superfici aziendali (1:10.000)
TAV. n.15) - 6.3. quater	Tutela delle aziende agricole (1: 10.000)
TAV. n.16) - 6. 4.	Attività ed attrezzature secondarie (1: 10. 000)
TAV. n.17) - 6. 5.	Attività ed attrezzature terziarie (1: 10 . 000)
TAV. n.18) - 7.	Infrastrutture di collegamento (1: 10. 000)
TAV. n.19) - 8.	Opere di urbanizzazione - Infrastrutture tecnologiche a rete: FOGNATURE (1: 10. 000)
TAV. n.20) - 8. bis	Opere di urbanizzazione - Infrastrutture tecnologiche a rete: GAS - ACQUEDOTTO (1:10.000)
TAV. n.21) - 8. ter	Opere di urbanizzazione - Infrastrutture tecnologiche a rete: ENERGIA ELETTRICA (1:10 . 000)
TAV. n.22) - 9.	Opere di urbanizzazione ed impianti di interesse comune (1:10.000)
TAV. n.29) - 11.	Vincoli e servitù (1:10.000)
TAV. n. 30) - 12 .	Beni culturali (1:10. 000)

Il progetto risulta invece costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa.

- TAV. n. 31) - 13. 1. P.R.G. intero territorio comunale scala 1:5.000
- TAV. n. 32) - 13. 2. P.R.G. reti tecnologiche scala 1: 5.000
- TAV. n. 33) - 13. 2. bis P.R.G. reti tecnologiche scala 1: 5.000
- TAV. n. 34) - 13. 3. P.R.G. zone significative dei centri capoluogo e di frazione scala 1: 2.000
- TAV. n. 35) - 13. 4. P.R.G. quantificazione delle aree scala 1:5.000
- Norme tecniche di attuazione del P.R.G con schede attuative.
- Regolamento edilizio.

Nel caso si riscontrino differenze di indicazioni nelle diverse planimetrie, si farà riferimento alle indicazioni contenute nella planimetria avente scala maggiore.

TITOLO 1 - NATURA E SCOPI DELLE NORME DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1.1. - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuove costruzioni, il restauro e il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e degli impianti e di qualsiasi altra opera che comunque comporti mutamento dello stato fisico e morfologico del territorio comunale.

Art. 1.2. - FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

Qualsiasi intervento di cui al precedente art. 1.1. costituisce una modifica dell'ambiente, toccando l'interesse dell'intera collettività, pertanto le presenti norme hanno lo scopo di fornire all'Amministrazione Comunale gli strumenti atti a consentire un adeguato controllo sull'assetto del territorio.

Qualunque opera di intervento sul suolo, sui fabbricati, su manufatti di ogni genere, è sottoposta al regime concessorio od autorizzativo, ad eccezione di quelle previste per legge o elencate qui di seguito:

- a) - attività ed operazioni di coltura agricola con le specificazioni di cui all'art. 3.3;
- b) - manutenzione ordinaria come definita dall'art. 1.10, fatto salvo che le presenti norme non impongano direttive particolari di zona o per edifici individuali ai sensi della L.R. 24/1985 (e dell'art. 28 L.R. 61/1985);
- c) - interventi per i quali il Regolamento Edilizio prevede l'autorizzazione o la semplice denuncia al Sindaco (come da Regolamento Edilizio).

Art. 1.3. - TERMINOLOGIA URBANISTICA

Al fine di quantificare in modo corretto le opere realizzabili all'interno del territorio comunale, nel presente P.R.G. e in tutti gli strumenti urbanistici successivi, vengono adottati gli indici qui di seguito elencati:

St - SUPERFICIE TERRITORIALE, corrisponde ad un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

Sf - SUPERFICIE FONDIARIA, espressa in mq, è la superficie, misurata in proiezione orizzontale, sulla quale si applica l'indice di densità fondiaria; essa va intesa come l'area corrispondente alle unità di intervento edilizio o lotti, ovvero come area di intervento depurata delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e previste e delle parti eventualmente gravate da costruzioni preesistenti (vincolo della Sup. fondiaria, v. art.1.4).

Sc - SUPERFICIE COPERTA, espressa in mq, è la superficie individuata dalla proiezione, sul piano orizzontale del terreno, delle costruzioni, compresi i paramenti esterni, tutti i piani sovrastanti, comprese le logge ed i portici per intero, escluse le terrazze ed altre strutture a sbalzo o in aggetto, purché non costituiscano un volume chiuso e non oltre ml 1,20.

Su - SUPERFICIE UTILE, espressa in mq: risulta essere quella definita dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977;

V - VOLUME, espresso in mc, comprende tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno, con la sola esclusione di recinzioni, camini, cornicioni, poggiali e volumi tecnici; nel computo vanno compresi tutti gli avancorpi, le logge che eccedono di ml 1,20, i portici di uso privato, le scale aperte di larghezza superiore a ml 1,20;

H max. - ALTEZZA MASSIMA, espressa in ml viene misurata a partire dal marciapiede pubblico oppure dal piano di campagna naturale orizzontale o inclinato su cui insiste l'edificio stesso, fino all'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, preso nel punto medio se inclinato.

Hf max. - ALTEZZA MASSIMA di ciascuna fronte (proiettata in corrispondenza del filo esterno di balconi e aggetti praticabili), espressa in ml, e la differenza tra:
- il punto più basso fra il marciapiede e la quota media del terreno circostante ed il soffitto dell'ultimo piano praticabile (misurato nel punto medio se inclinato), ovvero l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile.

P - NUMERO DEI PIANI, numero dei piani coperti fuori terra, comunque praticabili, comprese cantine e soffitte.

It - INDICE TERRITORIALE, espresso in mc/mq., è il rapporto tra la somma di tutti i volumi e la superficie territoriale (V/St).

If - INDICE FONDIARIO, espresso in Mc/mq, è il rapporto tra la somma di tutti i volumi e la superficie fondiaria (V/Sf) .

Uf - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA, espresso in mc/mq, è il rapporto tra la superficie utile max. realizzabile e la superficie fondiaria.

Rc - INDICE DI COPERTURA, espresso in mq/mq., è il rapporto tra la superficie coperta degli edifici e la superficie fondiaria del lotto ad essi corrispondenti (Sc/Sf); viene espressa anche in valore percentuale (%).

A - NUMERO CONVENZIONALE DI ABITANTI, viene definito come il rapporto tra il volume edificato residenziale e la cubatura convenzionale attribuita a ciascun abitante, pari a 150 mc (V/150).

Viene inoltre definita la seguente terminologia relativa ai vari "distacchi" contemplati nelle norme:

Dc - DISTACCO DAI CONFINI, è la distanza misurata in proiezione orizzontale tra la sagoma definita dalla superficie coperta del fabbricato ed il confine di proprietà o di zona.

Df - DISTACCO TRA FABBRICATI, è la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le sagome definite dalla superficie coperta di fabbricati diversi o di corpi di fabbrica appartenenti ad un medesimo organismo edilizio.

Ds - DISTACCO DALLA STRADA, è la distanza misurata in proiezione tra la sagoma definita dalla superficie coperta del fabbricato ed il limite esterno di spazi pubblici esistenti o previsti destinati alla viabilità pubblica (strada, piazza, marciapiede, parcheggio, banchina, fosso).

Si precisa altresì che il distacco minimo dai confini che non diano su spazi pubblici, fissato dalle presenti norme, è derogabile con l'autorizzazione del confinante; ferma restando l'impossibilità di derogare al distacco tra fabbricati se non ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 D.M. 1444/68; tale autorizzazione verrà prodotta con pubblico atto e registrata nei termini di legge; resta valida la distanza minima fissata dal codice civile. La deroga è totale in caso di edificazione in appoggio o aderenza.

I distacchi dalle strade pubbliche e tra fabbricati si ritengono invece inderogabili, salvo che le presenti norme non precisino puntualmente la possibilità di deroga. Il Ds non va osservato per le strade private e le aree con servitù di passaggio.

Ve - VOLUME ESISTENTE, alla data di adozione del P.R.G., è il volume di ogni opera edilizia avente carattere di stabilità, anche con riguardo alle rifiniture e alla funzionalità adeguata all'uso.

Art. 1.4. - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Gli indici di cui al precedente art. 1.3 vengono applicati secondo le norme delle varie zone, dei vari tipi di fabbricato, nell'ambito dei differenti strumenti urbanistici; il P.R.G. prevede inoltre una densità minima ai sensi dell'art. 23 L.R. 61/1985.

L'utilizzazione totale degli indici esclude qualsiasi richiesta successiva di costruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, salvo trasformazioni o ricostruzioni che lascino inalterati gli indici suddetti, nei limiti consentiti per tali lavori agli articoli corrispondenti.

All'entrata in vigore del P.R.G., ogni volume esistente determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, che si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato contigue a quelle su cui insiste il fabbricato stesso, fino a raggiungere i valori degli indici, fondiario e di copertura, indicati per la zona corrispondente. Il volume e la superficie coperta esistenti verranno inoltre computati ai fini della valutazione delle possibilità edificatorie residue dell'area.

Art. 1.5. - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono qui di seguito elencate:

- a) - strade d'accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
- b) - la rete idrica costruita da acquedotto pubblico o consortile, salvo il caso in cui l'approvvigionamento avviene direttamente mediante pozzo o condotta privata autorizzati secondo le vigenti disposizioni in materia;
- c) - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) - la rete di pubblica illuminazione;
- e) - la rete di distribuzione del gas;
- f) - la rete telefonica;
- g) - la rete fognaria od equivalenti sistemi di allontanamento delle acque usate, comunque comprensivi dell'impianto di trattamento o di depurazione totale;
- h) - spazi di sosta e parcheggio pubblici, compresa la viabilità di accesso, previsti secondo standard;
- i) - spazi verdi liberi ed attrezzati destinati alla collettività, previsti secondo standard.

Art. 1.6. - PARCHEGGI

A precisazione di quanto anticipato nel presente articolo, per quanto concerne gli spazi destinati a parcheggio pubblico, questi dovranno rispettare gli standard di cui all'art. 25 della L.R.61/1985 e le prescrizioni contenute nella stessa relative alle diverse zone territoriali omogenee.

A completamento degli spazi a parcheggio pubblico, che sono individuati dal P.R.G. o che vanno individuati dai piani attuativi, se prescritto, per ogni singolo intervento dovrà essere previsto un adeguato spazio a parcheggio privato a servizio dei dipendenti, utenti, clienti, etc., come precisato di caso in caso dalle presenti norme.

Nelle aree suddette non è consentito computare la sede stradale d'accesso e lo spazio di manovra.

La dotazione precedente resta obbligatoria anche per interventi di ricostruzione e ristrutturazione, salvo casi di comprovata impossibilità per strutture preesistenti, nel qual caso gli spazi da destinare a parcheggio potranno essere in tutto od in parte autorizzati anche su aree esterne al fabbricato e comunque dovranno essere accorpati.

Le aree destinate a parcheggio privato, rispondenti a quanto sopra e di cui alla L. 122/1989, devono essere vincolate all'uso di parcheggio mediante abbinamento obbligatorio e indivisibile ad ogni alloggio od unità immobiliare, con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune, con atto da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare.

I parcheggi dovranno avere le seguenti dimensioni minime a seconda della destinazione:

- autovetture, minimo 2,50 x 5,00 ml;
- motociclette e biciclette, minimo 1,00 x 2,00 ml;
- autocarri, minimo 3,00 x 10,00 ml.

Nelle aree industriali e commerciali, eventuali posti parcheggio per autotreni verranno ottenuti con accoppiamento di due posti per autocarro (3,00 x 20,00 ml).

Art. 1.7. - VERDE PRIMARIO

E' la quota di spazio a verde pubblico rientrante nelle opere di urbanizzazione primaria e destinato a spazio gioco o a giardino pubblico di quartiere.

Nelle zone assoggettate a piano attuativo è compito del piano stesso prevedere suddetto spazio ai sensi dell'art. 25 e 26 L.R. 61/1985.

Art. 1.8. - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono qui di seguito elencate:

- a) - impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, ivi comprese le attrezzature accessorie scoperte;
- b) - attrezzature collettive urbane, quali mercati, centri commerciali, uffici pubblici, sedi di enti ed associazioni pubbliche, centri sociali e culturali, unità sanitarie ed assistenziali, edifici religiosi ed affini;
- c) - attrezzature per il tempo libero urbane, parchi urbani, impianti sportivi.

Per aree parzialmente o totalmente destinate ad insediamenti produttivi del settore secondario e terziario, le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto "b" comprendono, inoltre, i servizi aziendali collettivi, quali mense, sedi sindacali e di riunione, centri culturali, etc..

Le opere di urbanizzazione secondaria urbana e l'acquisizione delle relative aree sono realizzate dall'Amministrazione Comunale direttamente o tramite convenzione, attraverso i contributi proquota sulla base degli oneri corrispondenti deliberati.

Il P.R.G. determina per i quartieri e/o frazioni del territorio comunale urbanizzato e per le aree residenziali di nuova formazione le aree di urbanizzazione secondaria.

Gli strumenti urbanistici di attuazione di cui al titolo II delle presenti norme determinano l'esatta destinazione e localizzazione delle aree stesse all'interno dei perimetri di competenza, ovvero prevedono la loro sostituzione con contributo equivalente determinato tramite convenzione col Comune.

Art. 1.8.bis – ONERI DI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE

Negli interventi edilizi all'interno delle zto A e in altre zone solamente nel caso in cui non sia possibile la realizzazione degli standard a parcheggio nelle quantità previste dal PRG, può essere consentita dall'A.C. la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola ZTO o UMI. L'importo andrà determinato caso per caso, in relazione alla dimensione dell'intervento.

Nelle ZTO D le aree a verde potranno essere ridotte nelle quantità e nei modi di cui all'articolo 25 della LR 61. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico.

Il Comune, in caso di particolari situazioni locali, in sede di SUA, può in ogni caso consentire la monetizzazione degli standard.

Negli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento con aumento del numero degli alloggi e/o delle unità immobiliari, di cambio di destinazione d'uso con o senza aumento di numero di unità immobiliari è facoltà del Comune verificare lo stato dell'urbanizzazione e richiedere opere di urbanizzazione atte a supportare

adeguatamente gli interventi previsti. In particolare il Comune si riserva la facoltà di richiedere:

- l'adeguamento e/o la messa in sicurezza degli accessi carrabili e pedonali;
- l'arretramento delle recinzioni dal nastro stradale per la realizzazione del marciapiede e per la realizzazione delle opere sopra e sotto suolo;
- per la realizzazione di piste ciclabili, di parcheggi di uso pubblico, di opere di arredo e di messa in sicurezza.

Art. 1.8.ter – PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

Fatte salve le disposizioni previste dalla L 122/1989 negli interventi edilizi comportanti nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni in materia di parcheggi privati e pertinenziali.

a) per ogni alloggio progettato, avente superficie utile abitabile minima di mq 46 e massima di mq 80: un posto auto coperto, ricavato all'interno del corpo del fabbricato, e, in aggiunta, un posto auto da ricavare esclusivamente nello spazio esterno di pertinenza del fabbricato;

b) per ogni alloggio progettato, avente la superficie utile abitabile superiore a mq 80: un posto auto coperto, ricavato all'interno del corpo del fabbricato, e, in aggiunta, due posti auto da ricavare esclusivamente nello spazio esterno di pertinenza del fabbricato.

Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dalle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, come definita dal par. 1.3, allegato A) della DGR 12.04.2002, n. 897.

Ogni posto auto scoperto deve avere dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 = mq 12,50.

Tali posti auto costituiranno spazi pertinenziali ai sensi degli articoli 817, 818, 819 del Codice Civile; i medesimi non potranno in alcun caso essere alienati o comunque dati in uso, a qualsiasi forma, separatamente dall'alloggio e/o comunque per altre abitazioni diverse da quelle cui costituiscono pertinenza. Gli atti di compravendita stipulati in contrasto con la presente disposizione non saranno riconosciuti dall'Amministrazione Comunale anche per quanto concerne gli eredi e/o gli aventi causa a qualsiasi titolo.

La superficie del posto auto coperto dovrà rispettare le seguenti dimensioni minime: larghezza ml 3,00 e superficie mq 15,00.

Art. 1.9. - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Gli interventi infrastrutturali riguardano i seguenti impianti, con la sola esclusione dei tratti di servizio interno e locale:

- a) - rete idrica;
- b) - rete fognante e relativi impianti di smaltimento e/o depurazione totale;
- c) - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) - rete di distribuzione del gas;
- e) - rete telefonica;
- f) - condutture di servizio a zone industriali e portuali quali oleodotti, metanodotti ed affini;
- g) - rete viaria completa di svincoli, aree di sosta annesse, aree di servizio e di rispetto;
- h) - rete ferroviaria completa di linee, piazzali, svincoli, fabbricati di servizio, aree di rispetto, etc..

Gli interventi relativi alle opere di cui al presente articolo possono essere eseguiti secondo la procedura prevista per i Progetti Comunali Esecutivi, qualora non implicino variante alle previsioni di P.R.G. o di eventuali piani attuativi, nel qual caso dovranno seguire la procedura relativa alla variante dei suddetti strumenti.

Art. 1.10. - INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi possono riguardare:

- 1) fabbricati esistenti;
 - 2) fabbricati di nuova costruzione;
- 1) INTERVENTI EDILIZI SUL PATRIMONIO ESISTENTE, vanno individuati ai sensi della L. 457/1978 e sono così suddivisi:
- INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE (riparazione o sostituzione senza modifiche di infissi, grondaie e pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, intonaci, rivestimenti e tinteggiature, riparazioni e ammodernamento di impianti);
 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (parziali interventi di consolidamento o risanamento o sostituzione delle strutture interne ed esterne senza che vi siano variazioni di quote e misure; rifacimento di tramezzature; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni quali inferriate, lesene, vetrine dei negozi, etc. senza che vi siano variazioni dimensionali o formali degli stessi; con la conservazione delle destinazioni d'uso originarie).

- INTERVENTI DI RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO (consolidamento e risanamento generale delle strutture, ripristino dell'edificio secondo le caratteristiche formali, dimensionali e funzionali originarie, demolizione di superfetazioni, di sopraelevazioni a ampliamenti che nel tempo hanno mutato la caratteristiche proprie del manufatto, opere di rinforzo alle strutture tramite sottofondazioni o telai anche in materiali moderni, ripristino di elementi architettonici, realizzazione di adeguati servizi igienici ed impianti tecnici, purché sempre nel rispetto dei caratteri originari);
 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (trasformazione dell'organismo edilizio in un organismo parzialmente o completamente diverso da quello originario, tramite un insieme sistematico di opere che possono comportare anche trasformazioni distributive e d'uso);
 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (interventi rivolti a sostituire il preesistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con possibile modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale).
- 2) per tutti i FABBRICATI DI NUOVA COSTRUZIONE, compresi anche quelli conseguenti a demolizione e per l'ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti, laddove consentito, dovranno essere rispettate le norme specifiche di zona, di cui al Titolo IV della presente normativa.

Art. 1.11. - DESTINAZIONI D'USO

Il P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso preferenziali, quelle compatibili e quelle vietate.

Per ciascuna zona il P.R.G. stabilisce attraverso le presenti "Norme tecniche di attuazione" gli indici, le altezze e le tipologie degli edifici, i distacchi, gli standard. La destinazione d'uso originaria di un edificio può essere mutata, purché compatibile con il tipo di zona in cui l'edificio stesso è compreso; qualunque cambiamento della destinazione d'uso comporta rilascio della concessione secondo l'art. 76 L.R. 61/85.

Art. 1.12 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E STANDARD

In attuazione degli articoli 16 e 17 della LR 3 agosto 2004, n° 15 ed ai CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE PER L'INSEDIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI E NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA'

DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA, adottati dal Comune con DCC n° 45 del 28 novembre 2005 (d'ora in poi "CRITERI"), il PRG provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:

- esercizi di vicinato (articolo 13 LR 15/2004);
- medie strutture di vendita (articolo 14 LR 15/2004).

Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle seguenti zto: A, B, C, D.

Le medie strutture di vendita, come previste alle lettere a) e b) comma 1, articolo 17, LR 15/2004 e nel rispetto dei criteri adottati con delibera di CC n. 45 del 28 novembre 2005, sono ammesse nelle seguenti ZTO: B, C e D

DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Si premettono le seguenti definizioni:

Parcheggio effettivo: è la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli e depositi di varia natura; il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli.

Area libera: è la superficie scoperta del lotto ivi compresa, ad esempio, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Va inoltre conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Per le zone di espansione residenziale C2, di ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero o comunque di altro strumento idoneo allo scopo, e per le zone produttive di nuova formazione D2 e D3, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento, secondo quanto stabilito dai CRITERI, di medie strutture di vendita di cui alla lettera b), comma 1°, art. 17, LR n. 15/2004, dovrà avvenire, secondo l'obiettivo urbanistico di ciascuna zona, in sede di strumento urbanistico attuativo e nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 16, comma 2° lettera b) della LR 15/2004.

Nelle medesime zone, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento, secondo quanto stabilito dai CRITERI, di medie strutture di vendita di cui alla lettera a), comma 1°, articolo 17, LR 15/2004, dovrà avvenire, secondo l'obiettivo urbanistico di ciascuna zona, in sede di strumento urbanistico attuativo e nel rispetto dei parametri fissati all'articolo 16, comma 1, lett. b), della LR 15/2004, con

riferimento alle zone di espansione o di ristrutturazione urbanistica, precisando che per superficie di pavimento deve intendersi la superficie lorda dei vari piani, entro e fuori terra, avente destinazione commerciale (aree di vendita, magazzini, depositi, uffici per l'attività commerciale, servizi vari, ecc.).

DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

I. Nelle ZTO B e C1 l'insediamento di medie strutture di vendita è subordinato, oltre al rispetto dei CRITERI e delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi:

a) nella misura indicata all'articolo 16, comma 1°, lettera b) della LR 15/2004, con riferimento alle zone di completamento, per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera a), comma 1, art. 17, LR n. 15/2004, precisando che per superficie di pavimento deve intendersi la superficie lorda dei vari piani, entro e fuori terra, avente destinazione commerciale (aree di vendita, magazzini, depositi, uffici per l'attività commerciale, servizi vari, ecc.);

b) nella misura indicata all'articolo 16, comma 2°, lettera b) della LR 15/2004, con riferimento alle zone di completamento, per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera b), comma 1, art. 17, LR n. 15/2004, precisando che per superficie di pavimento deve intendersi la superficie lorda dei vari piani, entro e fuori terra, avente destinazione commerciale (aree di vendita, magazzini, depositi, uffici per l'attività commerciale, servizi vari, ecc.).

L'A.C., nel caso di comprovata impossibilità al reperimento degli standard a parcheggio e/o nel caso di medie strutture di dimensioni contenute, può concedere la monetizzazione.

II. Nelle zto D l'insediamento di medie strutture di vendita è subordinato, oltre al rispetto dei CRITERI e delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi:

a) nella misura indicata all'articolo 16, comma 1°, lettera b) della 15/2004, con riferimento alle zone di completamento, per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera a), comma 1, articolo 17, LR n. 15/2004, precisando che per superficie di pavimento deve intendersi la superficie lorda dei vari piani, entro e fuori terra, avente destinazione commerciale (aree di vendita, magazzini, depositi, uffici per l'attività commerciale, servizi vari, ecc.);

b) nella misura indicata all'articolo 16, comma 2°, lettera b) della 15/2004, con riferimento alle zone di completamento, per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera b), comma 1, articolo 17, LR n. 15/2004, precisando che per

superficie di pavimento deve intendersi la superficie lorda dei vari piani, entro e fuori terra, avente destinazione commerciale (aree di vendita, magazzini, depositi, uffici per l'attività commerciale, servizi vari, ecc.).

L'A.C., nel caso di comprovata impossibilità al reperimento degli standard a parcheggio e/o nel caso di medie strutture di dimensioni contenute, può concedere la monetizzazione.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 2.1. - STRUMENTI D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua attraverso:

- piani attuativi (P.A.);
- interventi edilizi diretti (I.E.D.).

I P.A. possono essere di iniziativa pubblica:

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

oppure possono essere Piani Attuativi di iniziativa privata:

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

I P.A., in sede di definizione esecutiva del progetto possono prevedere limitate variazioni di perimetro e trasposizioni di zona rispetto a quanto previsto dal P.R.G., purché nel rispetto della capacità insediativa del P.R.G. stesso.

Art. 2.2. - PIANI DI RECUPERO

Il P.R.G. prescrive con apposita perimetrazione il P.R. per alcune aree. I P.R., di iniziativa privata o pubblica, di cui alla L.R. 61/1985, art. 15, sono lo strumento di intervento atto al recupero del patrimonio edilizio esistente in aree dichiarate degradate, in qualsiasi zona territoriale omogenea esse siano collocate; quando prescritto, un P.R. approvato e condizione necessaria per poter procedere, attraverso I.E.D., a ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni ed edificazioni.

I P.R. dovranno essere costituiti dalla cartografia e della documentazione di cui all'art. 15 della L.R. 61/1985.

La concessione per le opere previste dal P.R.i.pr. verrà rilasciata dopo la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della stessa legge.

Art. 2.3. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I P.L., possono essere di iniziativa privata, o pubblica quando sono redatti d'ufficio dall'Amministrazione Comunale in seguito a mancato accordo tra i soggetti interessati ai sensi dell'art. 61 della L.R. 61/1985.

Essi rappresentano lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento di nuovi complessi a carattere residenziale, produttivo, commerciale o misto. Il progetto sarà formato dagli elaborati di cui all'art. 16 della L.R. 61/1985 oltre che dalla convenzione di cui all'art. 63 della stessa legge.

Art. 2.4. - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (I.E.D.)

L'intervento edilizio diretto e' consentito nelle zone omogenee indicate dal P.R.G., già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere dovranno costituire oggetto di concessione da parte dell'Amministrazione Comunale, eccezione fatta per i casi di cui all'art. 1.2 in cui sia prevista semplice autorizzazione.

Art. 2.5. - MAPPA DEL P.R.G.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere conservata una copia delle mappe catastali vigenti e aggiornate.

All'atto della presentazione di domande di concessione il richiedente dovrà presentare su base catastale gli interventi che intende eseguire, di qualunque natura essi siano, campendo il lotto o le unità aziendali, quando trattasi di area agricola, sulle quali è stata computata la superficie fondiaria per il calcolo delle possibilità edificatorie. All'atto del rilascio della concessione l'Ufficio Tecnico provvederà a riportare sulle mappe, in modo provvisorio, perimetri di pertinenza ed interventi; all'atto del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità, tali indicazioni verranno invece riportate in modo definitivo e il titolare della concessione potrà verificarne la corrispondenza alla realtà. Predette mappe rappresentano documento ufficiale del Comune ed hanno pieno valore per il rifiuto di nuove concessioni quando siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già sfruttate per precedenti costruzioni.

TITOLO III - NORME DI INTERVENTO

Art. 3.1. - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE

L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale che nell'aspetto via via assunto per l'azione antropica, è di interesse pubblico, pertanto l'Amministrazione Comunale, d'intesa con i vari organi competenti a livello provinciale, regionale e statale, ne cura la conservazione e lo sviluppo e l'utilizzo da parte della comunità al fine di garantire il benessere igienico e culturale della collettività.

Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica deve dunque adeguarsi a predetto principio.

Evitare la chiusura delle affossature a cielo libero; nelle nuove aree di espansione previste dal PRG dovranno essere previsti invasi tali da garantire un volume di accumulo per le acque piovane pari a 150 mc per ogni ettaro di superficie urbanizzata e le nuove aree a parcheggio dovranno essere realizzate con fondo drenante.

Art. 3.2. - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

La tutela dei corsi d'acqua, nonché di tutte le risorse idriche, nel territorio comunale, è garantita dalle leggi vigenti in materia ed in particolare vanno osservate le disposizioni di cui all'art. 27 della L.R. 61/1985 e della L.S. 431/1985, emanate a salvaguardia dell'ambiente e delle bellezze naturali. Leggi apposite si pongono inoltre l'obiettivo di garantire le preservazioni delle acque dai fattori di inquinamento e regolano l'uso delle risorse idriche.

E' pertanto vietato introdurre alterazioni nell'assetto idrologico del territorio, senza le prescritte autorizzazioni dei competenti organi statali e periferici.

Nel caso di progetti che riguardano aree contermini ai corsi d'acqua in gestione al Consorzio di Bonifica si dovrà preventivamente concordare il tipo e le modalità degli interventi da attuare con il Consorzio medesimo.

Nelle aree contermini ai corsi d'acqua in gestione al Consorzio di Bonifica o ad altro ente i relativi progetti dovranno essere preventivamente concordati con gli enti competenti in modo da rendere compatibile la fruizione delle risorse naturali con le esigenze legate alla manutenzione e sicurezza idraulica del territorio

Art. 3.3. - TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO

L'ambiente agricolo costituisce un bene economico, oltre che socio - culturale, e va pertanto tutelato.

Le zone agricole, definite alla lettera E) del D.M. 1444/1968, vengono definite dal P.R.G. secondo contenuti della L.R. 24/1985, sulla "tutela ed edificabilità delle zone agricole".

Le alberature eventualmente abbattute andranno ripristinate con essenze locali.

E' vietata la discarica o l'immagazzinamento all'aperto di rifiuti di qualsiasi genere, ivi compresi i rottami ferrosi.

Il P.R.G. tutela inoltre gli edifici rurali aventi caratteristiche di beni culturali tipici.

Art. 3.4. - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO

Anche l'ambiente urbano va tutelato, al fine di garantirne la vivibilità e salvaguardare ripristinare, ove necessario, la qualità della vita della popolazione residente.

La tutela delle aree urbane è garantita dall'osservanza della presente normativa, nonché dalle disposizioni e da quanto indicato dal Regolamento Edilizio, ovvero dall'osservanza dei contenuti del P.R.G.

In particolare la tutela del nucleo antico, il centro storico, sancita dalla L.R. 80/1980 e dalla L.R. 61/1985, è garantita dalle disposizioni relative alle zone territoriali omogenee di tipo "A".

Art. 3.5. - TUTELA DEL TERRITORIO CONTRO FATTORI DI INQUINAMENTO

Le funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, non espressamente riservate allo Stato e alla Regione, comprese quelle demandate all'Ufficio del Medico Provinciale, sono attribuite ai Comuni, che le esercitano attraverso il settore dell'Unità Sanitaria Locale di cui alla L.R. 13/1980.

All'Amministrazione Comunale spetta anche il controllo dell'ambiente ovvero dei fattori di inquinamento con riferimento:

- a) - all'inquinamento dell'aria;
- b) - all'inquinamento delle acque;
- c) - all'inquinamento del suolo;
- d) - all'inquinamento da rumore o da onde elettromagnetiche e da altri agenti fisici, fatte salve le competenze provinciali e statali di cui al D.P.R. 616/1977.

Al Comune spetta inoltre il compito di tutelare le condizioni igieniche degli edifici, in relazione alle diverse utilizzazioni e di controllare l'approvvigionamento idrico e l'allontanamento e smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di qualunque origine e

composizione, nonché dei fanghi, secondo i dettati della L. 319/1976, della L.R. 78/1980, e della L.R. 33/1985.

Art. 3.6. - SOTTOSUOLO, CAVE, POZZI

L'utilizzazione privata del sottosuolo è concessa esclusivamente per opere di fondazione, per l'installazione di serbatoi, per il ricavo di condotte e reti tecnologiche, impianti tecnici e per il ricavo di locali a servizio della residenza, quali cantine, ripostigli, garage, etc..

Il volume entro terra non verrà computato ai fini della valutazione delle possibilità edificatorie del lotto o dell'area e non concorrerà alla formazione della superficie coperta del fabbricato.

L'apertura di cave per attività estrattiva è subordinata alle vigenti leggi statali e regionali in materia.

Alla cessazione dell'attività estrattiva dette aree verranno incluse alla zona agricola con l'assoluto divieto di utilizzare le stesse per discariche o depositi che possano comunque inquinare le acque superficiali e sotterranee.

Ogni prelievo d'acqua mediante pozzo è soggetto ad autorizzazione comunale, e dei competenti organi, sulla base della vigente normativa statale e regionale in materia ed ogni richiesta dovrà essere accompagnata da uno studio idrogeologico formulato da tecnico abilitato.

TITOLO IV - NORME PER ZONE

Art. 4.1. - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

Le zone territoriali omogenee previste dall'art. 17 della L. 765/1967, sono definite dal D.M. LL.PP. 1444/1968 e dalla L.R. 61/1980.

Le varie zone vengono così classificate:

- zone A - comprendono quelle parti del territorio che sono interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, architettonico, ambientale;
- zone B - comprendono quelle parti di territorio che risultano edificate, ad esclusione delle aree contemplate come zona A e le case sparse;
- zone C - comprendono aree destinate dal P.R.G. alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale;
- zone D - comprendono le parti del territorio comunale che sono interessate da insediamenti industriali ed artigianali, da grosse strutture di vendita, da grosse strutture ricettive, e le zone che il P.R.G. ha destinato a tali insediamenti;
- zone E - comprendono le parti di territorio interessate dalla attività agricola;
- zone F - comprendono le parti di territorio destinate o utilizzate da attrezzature ed impianti di interesse generale di rango sovracomunale e comunale.

Art. 4.2. - ZTO A : DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO - AMBIENTALE

Si tratta delle parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o da parti di essi, che rivestono importanza per il carattere storico, artistico, ambientale, comprese quelle aree circostanti che si possono considerare parte integrante degli stessi agglomerati.

Le zone individuate dalle tavole di progetto come zone territoriali omogenee di tipo "A", sono localizzate in Fornaci. Oltre alla destinazione residenziale, sono consentite tutte le altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza, cioè attività professionali, piccolo commercio, albergo, ristorante, etc..

In queste zone sono sempre ammissibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della L. 457/1978 nel rispetto del grado di protezione assegnato.

Nella zonizzazione di P.R.G. sono delimitati sei isolati residenziali di ristrutturazione (A1, A2, A3, A4, A5, A6), che a loro volta sono suddivisi in ambiti indicati con le lettere dell'alfabeto come appare nella successiva Tab. 2.

In Tab. 1 sono definiti i GRADI DI PROTEZIONE, per mettere in relazione i caratteri dell'edificio con il TIPO DI INTERVENTO consentito.

Nelle SCHEDE (Allegato 1) sono definiti per ciascun isolato e ambito:

N° DELL'ISOLATO e la LETTERA DELL'AMBITO;

MODO DI INTERVENTO:

- intervento edilizio diretto (I.E.D.) assoggettato a concessione
- piano di recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.)
- piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.)

L'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (u.m.i) che se non è prescritta estensibile all'intero ambito, dovrà in ogni caso interessare edifici e parti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi, fino all'esaurimento dell'ambito stesso;

LE PRESCRIZIONI PARTICOLARI rilevabili dalle rappresentazioni grafiche di ciascun ambito con:

- i fabbricati o parti di fabbricati con indicato il grado di protezione che comporta il tipo di intervento ammesso;
- le eventuali demolizioni;
- lo sviluppo planivolumetrico della nuova cubatura;
- la destinazione e sistemazione delle aree libere.

Il Comune può stabilire che il modo di intervento per concessione edilizia singola o per piano di recupero di iniziativa privata siano sostituiti da un piano di recupero di iniziativa pubblica.

Gli interventi dovranno inoltre adeguarsi alle seguenti prescrizioni di carattere architettonico:

- eventuali nuovi corpi edificati dovranno essere inseriti nell'ambiente esaltandone la semplicità e facendo uso di materiali tradizionali e dovranno essere a pianta semplice;
- il tetto dovrà essere a falde contrapposte o a padiglione, mentre coperture piane saranno consentite purché non prospicienti spazi pubblici o comunque non visibili da questi;
- lo sporto del tetto non dovrà superare i 50 cm;
- il manto di copertura dovrà essere in tegole curve o coppi di laterizio o comunque di materiale simile nell'aspetto;
- le tinteggiature degli edifici dovranno essere perlopiù di tonalità chiara; in ogni caso le tonalità delle stesse saranno scelte su campione di concerto con l'Ufficio tecnico comunale, previo parere della Commissione Edilizia Comunale.
- gli aggetti e gli sporti di facciata non potranno essere superiori a cm 20, qualora non in contrasto con le distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;
- i serramenti esterni e relativi oscuri dovranno rispettare le forme, i materiali ed i colori tradizionali;

- le recinzioni prospicienti spazi pubblici dovranno rispettare le preesistenze eventuali (se antiche), mentre quelle nuove non dovranno occludere la vista e superare l'altezza di 1,50 ml; altrettanto dicasi per le recinzioni su spazi privati e interni.

Inoltre i progetti di P.R. e di I.E.D. dovranno essere corredati di adeguata documentazione grafica e fotografica da cui sia rilevabile, sia per lo stato attuale che per il progetto, ogni particolare architettonico interno ed esterno di rilievo, i materiali costruttivi, le finiture e le caratteristiche dell'intorno ed eventuale ricerca storica.

E' inoltre ammesso, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o di recupero e comunque ammessi dal grado di protezione di edifici esistenti, posti lungo le strade pubbliche o accessibili dalla pubblica via, per i quali si prevede la realizzazione di portici di uso pubblico, il recupero del volume del portico medesimo.

TAB. 1 - (parte prima)

GRADI DI PROTEZIONE ED INTERVENTI

Grado di protezione	Caratteri dell'edificio
1	Edifici di notevole valore storico artistico dei quali interessi il ripristino dei valori originari in ogni loro parte interna e esterna.
2	Edifici di valore storico artistico dei quali interessi la conservazione di elementi interni ed esterni costituenti un tutto, organico senza tuttavia investire la totalità dell'organismo.
3a	Edifici di valore storico ambientale particolarmente rilevanti per il loro rapporto col contesto ambientale esistente, dei quali interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni.
3b	Edifici di valore storico ambientale da tutelare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente, dei quali interessi la conservazione degli elementi morfologicamente rilevanti.
4a	Edifici privi di caratteri particolari, dei quali interessa la conservazione del filo di fabbrica e dell'altezza dei fronti prospicienti spazi pubblici.
4b	Edifici privi di caratteri particolari, dei quali interessa la conservazione del filo di fabbrica.
5a	Edifici privi di caratteri particolari, per i quali, in caso di demolizione con ricostruzione, interessa un adeguamento ai fili di fabbrica dei paramenti prospicienti gli spazi pubblici
5b	Edifici privi di caratteri particolari, e motivo di disturbo per l'assetto urbanistico

TAB. 1 (parte seconda)

GRADI DI PROTEZIONE ED INTERVENTI

grado di protezione	tipo di intervento
1	<p>RESTAURO - L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con una destinazione d'uso uguale o compatibile a quella originaria; ogni modificazione deve avvenire secondo i metodi ed i criteri del restauro scientifico; verranno eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente; è ammessa la possibilità di installare servizi e angoli cottura aerati ed illuminati artificialmente;</p> <p>l'altezza minima dei locali, anche se abitabili, rimarrà pari allo stato preesistente (fatta salva approvazione autorità sanitaria competente).</p>
2	<p>RISANAMENTO CONSERVATIVO - L'intervento deve mirare alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia e costruttivi; l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservazione delle facciate esterne, della volumetria, della copertura, delle decorazioni interne ed esterne; - la conservazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, in quanto legati all'assetto tipologico distributivo dell'edificio; - la conservazione ed il ripristino delle aperture esterne originarie; - la possibilità di inserire nell'edificio collegamenti verticali, anche meccanici, purché volumi tecnici non sporgano dalla copertura; - la possibilità di inserire servizi igienici ed angoli cottura aerati artificialmente; - possibilità di assumere una altezza minima per i locali abitabili di 240 cm; - l'eliminazione delle superfetazioni e degli ampliamenti avvenuti in epoca recente.
3a	<p>RISTRUTTURAZIONE PARZIALE tipo A - E' prescritta la conservazione ed il restauro di tutti gli elementi esterni, ancorché poco rilevanti, mentre è consentita la completa ristrutturazione interna, fatto salvo il rispetto di eventuali elementi interni rilevanti.</p> <p>Non e' ammesso aumento di volume.</p>
3b	<p>RISTRUTTURAZIONE PARZIALE tipo B - E' prescritta la conservazione ed il restauro degli elementi esterni morfologicamente rilevanti.</p> <p>Non e' ammesso aumento di volume.</p>
4a	<p>DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - Conservazione del filo di fabbrica e dell'altezza dei fronti su spazi pubblici.</p>
4b	<p>DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - Con la conservazione del solo filo di fabbrica</p>
5a	<p>DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - Sulla base di un nuovo filo di fabbrica.</p>
5b	<p>DEMOLIZIONE - Senza ricostruzione</p>

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B

Art. 4.3. - ZTO B: RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Nelle zone residenziali di completamento, l'edificazione è ammessa con intervento diretto mediante concessione edilizia salvo prescrizione di un piano attuativo o obbligo di progettazione unitaria nei lotti ineditati, come indicato nelle tavole di PRG.

La nuova edificazione nelle zone B è limitata ai lotti ineditati, come si evince dal dimensionamento e si consente un aumento del 20 % fino a un massimo di 150 mc per i fabbricati unifamiliari esistenti alla data di adozione del P.R.G. In ogni caso l'edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere mancanti di urbanizzazione primaria, prescritte dal Comune in sede di rilascio della Concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle a servizio della residenza: negozi ed esercizi pubblici, istituti di credito o di assicurazione, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private, laboratori artigianali di servizio, intese come attività non moleste di complemento alle esigenze della residenza, con riferimento all'inquinamento da rumore e all'aria, nonché alle acque.

Sono esclusi depositi di merci non facenti parte integrante di strutture di vendita o pubblici esercizi e ogni altra attività che possa recare, a giudizio del Comune, molestia.

Se il P.R.G. sottopone all'obbligo di un piano attuativo, il P.A. deve:

- prevedere aree per servizi nelle misure e secondo le modalità previste dalla L.R. 61/85;
- fissa, anche per interventi di ristrutturazione, la dotazione minima di parcheggi privati di cui all'art. 18 della L. 765/67:
 - 1 posto auto per alloggio, con un minimo di 15 mq ogni 100 mq di S.U.;
 - inoltre:
 - 80 mq ogni 100 mq di S.U., per uffici;
 - 1 posto auto per 1 camera con un minimo di 10 mq ogni 100 mq di S.U., per strutture ricettive; 100 mq ogni 100 mq di S.U. per sale di spettacolo.

Valgono inoltre le seguenti norme:

tipologia edilizia: edificio isolato, a schiera, in linea, mono o plurifamiliare, multipiano;

Sf minima: mq 500;

If: massimo mc/mq. 1,50;

Rc: massimo mq/mq 1/3;

H max: ml 9,50;

P: n. 3 fuori terra;

Dc: non inferiore a ml 5,00, è tuttavia consentita la costruzione in aderenza o in appoggio, nel rispetto dei punti precedenti;

Ds: non inferiore a ml 7,00 o in allineamento con le preesistenze;

Df: non inferiore a ml 10,00;

Le tinteggiature esterne degli edifici dovranno essere perlopiù di tonalità chiara; in ogni caso le tonalità delle stesse saranno scelte su campione di concerto con l'Ufficio tecnico comunale.

Per gli edifici con più' unità indipendenti (bifamiliari), l'aumento deve intendersi complessivo per l'intero edificio.

Se un edificio esistente ha un volume, o sup. coperta, superiori a quanto consentito dagli indici di zona, il suo mantenimento è consentito mediante ristrutturazione, ma se il volume viene demolito, e fatto obbligo, per la nuova costruzione, del rispetto degli indici di zona.

Le norme contenute nel presente articolo vengono modificate come di seguito precisato per due zone note come "lottizzazione Ronfini - Rizzardi" e "lottizzazione (spontanea) Castelletto".

Lottizzazione Castelletto

Al fine di favorire l'edificazione dei lotti liberi e per favorire un migliore allineamento degli edifici sugli assi stradali interni, vengono così modificati gli indici:

8) Ds: non inferiore a ml 5.00.

Lottizzazione Ronfini - Rizzardi (vedi SCHEDA normativa – Allegato 2)

Trattandosi di una lottizzazione in fase di completamento e già in buona parte attuata, si ritiene di non doverla penalizzare con nuovi indici più restrittivi, pertanto restano valide le norme contenute nel presente articolo eccezione fatta per "If" che viene disciplinato secondo la scheda specifica.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C

Art. 4.4.1. – ZTO DI TIPO C.1

In queste zone l'edificazione è ammessa con intervento diretto mediante concessione edilizia singola, ovvero mediante Piano di Lottizzazione ove prescritto dalle tavole di P.R.G..

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle a servizio della residenza: negozi ed esercizi pubblici, istituti di credito o di assicurazione, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private, laboratori artigiani di servizio.

Sono esclusi depositi di merci non facenti parte integrante di strutture di vendita o pubblici esercizi e ogni altra attività che possa recare, a giudizio del Comune, molestia.

Valgono inoltre le seguenti norme:

tipologia edilizia: edificio isolato, a schiera, in linea, mono o plurifamigliare;

Sf minima: mq 500;

If: massimo mc/mq 1,50;

Rc: massimo mq/mq 1/3;

H max: ml 9,50;

P: n. 3 fuori terra;

Dc: non inferiore a ml 5,00;

Ds: non inferiore a ml 7,00;

Df: non inferiore a ml 10,00;

Per gli edifici unifamiliari esistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammesso un aumento di volume del 20% fino a un massimo di 150 mc, solo per chi ha già saturato l'indice fondiario.

Per la zona C.1/1 l'intervento diretto è subordinato ad apposita convenzione tra aventi titolo e Comune, che preveda tempi, modalità e garanzie per la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione e cessione del parcheggio pubblico con soluzione di accesso carrabile compatibile con l'incrocio stradale e con l'area a parcheggio della Banca di Credito Cooperativo. Il parcheggio pubblico potrà essere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

I P.L. dovranno prevedere adeguati spazi a parcheggio pubblico (3,50 mq/ab) e a verde pubblico primario (5+3=8,00 mq/ab) ai sensi art. 25-26 L.R. 61/85. Dovrà essere inoltre prevista una dotazione minima di parcheggio privato ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122; inoltre per le altre destinazioni d'uso compatibili con la zona dovranno essere previste aree per servizi nelle misure e nelle modalità stabilite dalla L.R. 61/85.

Art. 4.4.2. - ZTO C.2: RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE

In queste zone l'edificazione è ammessa con intervento diretto mediante concessione edilizia, purchè esista un P.L. approvato.

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle a servizio della residenza: negozi ed esercizi pubblici, istituti di credito o di assicurazione, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private, laboratori artigiani di servizio.

Sono esclusi depositi di merce non facente parte integrante di strutture di vendita o pubblici esercizi e ogni altra attività che possa recare, a giudizio del Comune, molestia. Eccetto per le zone C2 disciplinate al successivo capoverso, per le zone residenziali di nuova formazione valgono le seguenti norme:

tipologia edilizia: edificio isolato, a schiera, in linea, mono o plurifamiliare, multipiano;

Sf minima: mq 500;

It: massimo mc/mq 1,50;

Rc: massimo mq/mq 1/3;

H max: ml 9,50;

P: n. 3 piani fuori terra;

Dc: non inferiore a ml 5,00;

Ds: nella misura stabilita dall'articolo 27 L.R. 61/85;

Df: non inferiore a ml 10,00;

Per gli edifici unifamiliari esistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammesso un aumento di volume del 20% fino a un massimo di 150 mc.

I P.L. dovranno prevedere adeguati spazi a parcheggio pubblico (3.50 mq/ab) e verde pubblico primario (5+3=8 mq/ab) ai sensi artt. 25-26 L.R. 61/85. Dovrà' essere inoltre prevista una dotazione minima di parcheggio privato, ai sensi della L. 24 marzo 89 n. 122; inoltre per le altre destinazioni d'uso compatibili con la zona dovranno essere previste aree per servizi nelle misure e secondo le modalità stabilite dalla L.R. 61/85.

Zto C2/1 zona è assoggettata a PEEP vigente; si applicano le norme di cui al PEEP approvato.

Zto C2/2 zona è assoggettata a PP vigente; si applicano le norme di cui al PP approvato che rimane efficace solo in tale ambito.

Zto C2/3 zona assoggettata a obbligo di PEEP. Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione del PEEP.

Zto C2/4 zona assoggettata a obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) esteso all'intera zona; dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

It = 1,00 mc/mq;

H max = 7,50 ml;

tipologia case unifamiliari, bifamiliari, case a schiera e in linea

realizzazione del collegamento viario, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG;

realizzazione del verde in modo da integrarsi con le previsioni del PEEP e da collocarsi preferibilmente lungo il Fiume Meolo.

Zto C2/5 zona assoggettata a obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) esteso all'intera zona; dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

tipologia case a schiera, case in linea, case a blocco;

realizzazione dei collegamenti viari, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG;

realizzazione del verde in modo da integrarsi con le previsioni del PEEP e delle aree limitrofe.

Zto C2/6 zona assoggettata a obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) esteso all'intera zona; dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

$I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$;

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$;

tipologia case unifamiliari, bifamiliari, case a schiera e in linea;

realizzazione del collegamento viario, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG;

realizzazione del verde in modo da integrarsi con le previsioni delle zone limitrofe.

Zto C2/7 zona assoggettata a obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) esteso all'intera zona e alla porzione di zona Fc/12 come indicata negli elaborati di piano; dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

$I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$;

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$;

tipologia case unifamiliari, bifamiliari, case a schiera e in linea;

realizzazione del collegamento viario, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG;

realizzazione del verde in modo da integrarsi con le previsioni del PEEP e da collocarsi preferibilmente percorso ambientale lungo la Fossa Bruna. La porzione di zona Fc/12 compresa entro l'ambito soggetto a SUA è vincolante in termini di quantità e non di localizzazione. In sede di SUA l'area a verde pubblico andrà anch'essa localizzata principalmente lungo il sopraccitato corso d'acqua. Dovrà essere inoltre acquisito il nulla osta della Provincia per quanto riguarda la viabilità di accesso.

Zto C2/8 zona assoggettata a obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) esteso all'intera zona; dovranno essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

$I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$;

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml}$;

tipologia case unifamiliari, bifamiliari, case a schiera e in linea;

realizzazione del collegamento viario, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG, ivi compresa la realizzazione del ponte sul Fiume Meolo;
realizzazione del verde in modo da integrarsi con le previsioni delle zone limitrofe e da collocarsi preferibilmente lungo il Fiume Meolo.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D

Art. 4.5. - NORME GENERALI PER LE ZTO D1, D2 E D3

Il PRG classifica del zto D in tre diverse sottozone:

Le zone D1 e D2 destinate ad edifici per l'industria, l'artigianato di produzione e commercio all'ingrosso, o a edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio; le zto D3 destinate ad edifici e strutture a carattere ricettivo e turistico.

Potranno comunque essere escluse quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia ed essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali vicine.

Nelle zone D1 e D2 sono consentite altre costruzioni inerenti al processo produttivo (officine, uffici, laboratori di ricerca e sperimentazione); è inoltre concessa la possibilità di realizzare ambienti o costruzioni per il soggiorno diurno e notturno di personale di sorveglianza o di personale che, comunque per necessità di lavoro, deve risiedere entro l'ambito del complesso produttivo.

E' anche ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza e custodia, che dovrà soddisfare alle norme igieniche per le abitazioni oltre che alle seguenti disposizioni particolari:

- l'alloggio dovrà essere ricavato nel corpo dell'edificio principale ed avere un accesso proprio;
- la massima cubatura consentita è di 450 mc;
- dovrà essere previsto uno spazio a giardino ad esso contiguo e riservato, di almeno 400 mq

Ad ogni attività insediata in queste zone dovrà essere assicurata tutta la serie di servizi tecnologici (acqua, luce, telefono, ...). Il regime degli scarichi dovrà comunque sottostare alle disposizioni della L. 319/1976 e ad eventuali direttive a carattere regionale.

Nelle zone D1, l'edificazione avviene mediante l'intervento edilizio diretto, previo rilascio di apposita concessione.

Nelle zone D2, di nuova formazione, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Sono individuate, in grafia di PRG, le zto D nelle quali è vigente uno SUA o obbligatoria la sua preventiva approvazione.

E' ammesso l'intervento anche per porzioni di territorio inferiori rispetto a quelle individuate in grafia di PRG purché sia sempre garantito il collegamento viario tra le eventuali parti e nel rispetto dell'integrazione delle opere di urbanizzazione.

Per le destinazioni commerciali si richiama il rispetto del D.Lgs 114/1998 e della LR 15/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4.6. - ZTO D.2: INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE, COMMERCIO ALL'INGROSSO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO ALLE IMPRESE - DI NUOVA FORMAZIONE

Eccezion fatta per le sottoelencate zone D2, le destinazioni sono quelle previste al precedente art. 4.5.

Valgono inoltre le seguenti norme:

tipologia edilizia: edificio isolato, in linea, di tipo industriale;

Sf minima: mq 1.000;

Rc: massimo 50%;

H = ml 10,00 (esclusi eventuali impianti tecnologici quali camini, antenne, attrezzature tecnologiche, vani ascensore e montacarichi, pannelli fotovoltaici, ecc.).

P: n. 2 fuori terra;

Dc: non inferiore a ml 10;

Ds: distanza dalle strade comunali ml10; per le altre strade nella misura stabilita dall'art. 27 l.r. 61/85;

Df: non inferiore a ml 10 e comunque non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici;

parcheggi: all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari ad almeno 20 mq ogni 100 mq di S.U., e comunque non inferiore al 10% della Sf.;

verde: all'interno del lotto deve essere riservata a verde alberato un'area pari ad almeno il 10% della Sf.

I Piani Attuativi devono prevedere adeguate aree pubbliche a standards ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 61/1985 art. 25 ed in particolare almeno il 10% della St dovrà essere destinato ad opere di urbanizzazione primaria ed almeno il 10% ad opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di insediamenti di modesta entità, queste ultime possono essere monetizzate tramite convenzione.

Per la zona D.2/1 - Dal Ben magazzini - è ammesso l'intervento diretto, la cui concessione edilizia è subordinata ad apposita convenzione.

L'ampliamento, è ammesso nei limiti della scheda specifica, nel rispetto degli standard e delle altre opere di urbanizzazione necessarie e nel limite della linea di massimo inviluppo.

Per la zto D2/1 valgono, inoltre, le disposizioni di cui alla Scheda Normativa specifica.

In sede di progetto di ampliamento della grande struttura di vendita esistente, l'intersezione tra le SS.PP. n. 64 e n. 60 dovrà essere attrezzata a rotatoria e dovranno essere adeguatamente progettati gli accessi e i percorsi all'interno del lotto, con l'obiettivo della massima sicurezza nei riguardi della circolazione veicolare (ad es. due accessi di sola entrata ed uscita in destra rispettivamente sulla S.P. n. 64 e sulla S.P. n. 60, sfruttando la rotatoria per le manovre di inversione).

All'interno della zto D2/3 speciale valgono le disposizioni di cui agli articoli 2 e 5 del DPR 447/1998 e al provvedimento approvato in sede di conferenza di servizi n. 3074 del 17.02.2005 e Prot. N. 4024 del 02.03.2005 e del 11.03.2005. In tale zona, in sede di presentazione di progetto, dovrà essere prevista la realizzazione di un'ideale quinta arborea di separazione e protezione da eventuali inquinanti atmosferici (chimico-fisici / gas – rumori) sui lati promiscui dell'area CERD.

Art. 4.7. - ZTO D.1: INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE, COMMERCIO ALL'INGROSSO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO ALLE IMPRESE - DI COMPLETAMENTO

Nelle aree con preesistenze, che sono considerate aree produttive di completamento, sono ammesse la ristrutturazione e il risanamento. Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni saranno consentiti nel rispetto degli indici e degli standards di cui al precedente articolo 4.6. (ad eccezione delle aree a servizi pubblici); le preesistenze verranno computate e nel caso di eccedenza dei volumi questi potranno essere assoggettati a soli lavori di ristrutturazione e risanamento oltre che di ordinaria e straordinaria manutenzione, mentre, nel caso ne venga prevista la demolizione, il nuovo edificio dovrà rispettare gli indici dell'area.

Nelle aree con preesistenze, che sono considerate di completamento sono ammesse la ristrutturazione ed il risanamento. Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni saranno consentiti nel rispetto degli indici e degli standards di cui al precedente art. 4.6.(ad eccezione delle aree a servizi pubblici); le preesistenze verranno computate e nel caso di eccedenza dei volumi questi potranno essere assoggettati a soli lavori di ristrutturazione e risanamento, oltre che di ordinaria e straordinaria manutenzione, mentre nel caso ne venga prevista la demolizione, il nuovo edificio dovrà rispettare gli indici dell'area.

Si dovranno prevedere aree per servizi nella misura e secondo le modalità previste dalla L.R. 61/85. "Nel caso di edifici adibiti ad attività commerciale e artigianato di servizio situati in zone non apposite e individuati con apposita grafia (attività produttiva da

confermare) si concede l'ampliamento del 20% rispetto alla superficie esistente alla data di adozione del P.R.G. destinata allo svolgimento delle attività.

Per la zona D1/3., a seguito di interventi di ristrutturazione ed a fronte del reperimento degli spazi a standards previsti dall'art. 25 della L.R. 61/85, sono ammesse anche le destinazioni commerciali e terziarie in ragione del 25% della superficie coperta massima ammissibile e lotto minimo d'intervento pari a 1.000 mq Di preferenza le destinazioni commerciali dovranno esser dislocate sul fronte di via Pralongo.

Art. 4.8. - ZTO D.3: STRUTTURE RICETTIVE

Le zone devono essere esclusivamente destinate ad edifici e strutture a carattere ricettivo (alberghi, hotel, ...) ivi comprese relative attrezzature (campi da tennis, piscina, parcheggio, ...).

Valgono le seguenti norme:

tipologia edilizia: edificio isolato, a schiera, in linea, multipiano;

If: massimo mc/mq 2,5;

Rc: massimo 1/3;

H max: ml 17,00;

P: n. 5 fuori terra;

Dc: non inferiore a ml 5,00, comunque non inferiore a metà altezza dell'edificio;

Df: non inferiore a ml 10,00 e comunque non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici;

Ds: non inferiore a ml 10,00;

parcheggi: all'interno del lotto di pertinenza dovrà essere disponibile a parcheggio un'area pari ad 1 posto auto ogni camera comunque non meno di mq 100 ogni 100 mq di S.U.

verde: all'interno del lotto deve essere riservata a verde alberato o a parco l'area scoperta non destinata a parcheggio e relativi spazi di accesso e manovra; è consentita la realizzazione di piscine e campi per il tennis, previa richiesta di concessione.

Nelle aree con preesistenze sono ammesse la ristrutturazione ed il risanamento; eventuali ampliamenti e nuove costruzioni dovranno rispettare gli indici di cui al presente articolo, computando anche le preesistenze.

Per la zto D3/1 - Park Hotel – sono prescritte le seguenti ulteriori norme che prevalgono su quelle generali contenute nel presente articolo:

- obbligo di Progettazione unitaria estesa all'ambito individuato in grafia di PRG e comprendente la limitrofa zto Fb/1;

- verifica e adeguamento delle dotazioni di standard a parcheggio, la cui superficie non dovrà essere inferiore a 1/3 della Sf dell'intero ambito sottoposto a PU, al lordo degli spazi di manovra;

- ai fini della massima sicurezza nei riguardi della circolazione veicolare l'accesso al parcheggio in prossimità delle SS.PP. n. 64 e n. 61 dovrà essere attrezzato con sola entrata e uscita in destra.

Per la zto D3/2 – Ai Contorni – sono prescritte le seguenti ulteriori norme che prevalgono su quelle generali contenute nel presente articolo:

- obbligo di Progettazione unitaria estesa all'intero ambito individuato in grafia di PRG;

- $Rc = 0,124 \text{ mq/mq}$;

- $H = 7,50 \text{ ml}$ – 2 piani fuori terra;

- superficie a parcheggi = 40% della Sf;

- superficie a verde = 40% della Sf;

- nell'ambito dell'area classificata a verde privato entro la P.U., potranno essere assentite unicamente strutture di servizio dell'attività principale, quali verande, piccoli edifici in cotto, legno, metallo e legno, ad un piano, fino al raggiungimento di una superficie coperta massima di mq 1.000, compreso l'esistente;

Art. 4.9. - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI

Nelle aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi approvati valgono le norme in essi contenute sino a decadenza, revoca o variazione degli stessi in adeguamento della normativa prevista dal P.R.G. per le zone di appartenenza.

Art.4.10. - ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il P.R.G. individua nelle tavole di progetto, con apposita simbologia, le attività produttive.

Queste vengono distinte in:

a) - attività da confermare;

b) - attività da bloccare;

c) - attività da trasferire.

- ATTIVITA' DA CONFERMARE, se ricade in apposita zona, salvo indicazione diversa, la conferma è automatica, mentre è individuata con apposita grafia se ricade al di fuori della zonizzazione di tipo D; in questo ultimo caso sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, anche interventi di razionalizzazione con spostamenti di volumi e di superficie coperta con possibilità di ampliamento del 20% della superficie adibita a produzione alla data di adozione del P.R.G.;

- ATTIVITA' DA BLOCCARE, è quella attività che, ricadendo in zone particolari, non rende auspicabili ampliamenti, di qualunque entità essi siano, pertanto sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia interna, con intervento diretto;
- ATTIVITA' DA TRASFERIRE, è quella che, ricadendo fuori zona ed essendo in contrasto con le zone circostanti, oppure che, pur ricadente in zona apposita, risulta particolarmente nociva, in relazione alle lavorazioni in essa effettuate, o per le esalazioni, va trasferita in luogo diverso.

Art.4.11. - ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE ART. 30 LR 61/1985

Il P.R.G. individua, con apposita simbologia, assoggettando a Scheda Normativa specifica, le attività produttive confermate ai sensi dell'articolo 30 della LR 61/1985.

Si applicano le disposizioni contenute nella scheda che prevalgono sulle norme generali di zona (Allegato 5).

Gli edifici di cui al presente articolo dovranno essere compatibili con le relative norme igieniche.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL TIPO E

Art. 4.12. - NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Le zone agricole sono destinate all'esercizio diretto della agricoltura o delle attività ad essa connesse (allevamenti, anche a carattere industriale, piscicoltura, coltivazioni in serra).

In tali zone sono consentite tutte quelle costruzioni, ivi compresa la residenza, che sono a servizio diretto dell'attività agricola (stalle, silos, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, serre, depositi e magazzini).

Ogni nuova costruzione, sia a carattere residenziale che produttivo, dovrà sottostare a quanto previsto dalla L.R. 24/1985. La stessa legge regola eventuali ampliamenti, ma, in particolare, Per gli annessi rustici il limite massimo del rapporto di copertura viene ridotto al 3% , fatte salve le altre disposizioni della L.R. 24/85 art. 6. I nuovi annessi dovranno inoltre essere accorpati fra di loro e all'esistente che concorre alla valutazione del rapporto di copertura.

Per quanto concerne gli edifici rurali rilevati quali manufatti da sottoporre a tutela, e di cui all'art. 4.29 delle presenti norme, per ognuno di essi viene definito il tipo di intervento consentito.

Per gli edifici rurali, individuati ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85, sia residenziali che annessi, esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 24/85 ovvero esistenti a marzo '85, e non più utilizzati ad uso agricolo, al fine di favorirne il recupero, sono consentiti tutti quegli interventi atti ad adibirli a residenza, pur se non connessa alla conduzione del fondo, e ad uso terziario di carattere non produttivo, purché non molesto e compatibile con l'ambiente circostante; sono comunque fatte salve le varie disposizioni di legge e quelle contenute nelle presenti norme inerenti alla tutela dell'ambiente agricolo.

Gli interventi sull'esistente e le nuove costruzioni dovranno inoltre, per quanto possibile e concesso dal tipo di utilizzo, essere eseguiti in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale secondo quanto sancito dalla succitata L.R. 24 e dovranno inoltre soddisfare le seguenti norme:

- le coperture delle nuove costruzioni dovranno essere a due falde (eccezionalmente a quattro falde), e comunque adeguarsi alla tipologia rurale locale e a quanto tradizionalmente fatto in passato; le falde dovranno avere una pendenza da un minimo del 30 % ad un massimo del 45 %; saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto.
- gli sporti del tetto dovranno conformarsi per tipo e dimensioni e quanto tradizionalmente fatto in passato e non superare i 50 cm di aggetto sulle fronti principali e i 10 cm sui lati;
- la pianta dovrà essere semplice, evitando slittamenti parziali dei fronti;

- le terrazze vanno evitate;
- eventuali porticati devono essere inglobati nel volume dell'edificio, salvo che si tratti di annessi rustici, nel qual caso è permesso il ricavo della "teggia";
- i serramenti dovranno, almeno nel tipo e nell'aspetto, conformarsi alle forme tradizionali;
- i camini dovranno conformarsi alle forme tipiche locali;
- le murature potranno essere lasciate in mattoni a faccia a vista oppure dovranno essere usati intonaci e rivestimenti esterni che richiamino nell'aspetto quelli tradizionali.

Edifici quali ad esempio stalle per allevamenti industriali, serre, etc., dato il particolare tipo di struttura, non sono tenuti ad adeguarsi alle sopraesposte norme che si intendono riferite alla residenza rurale e ai piccoli annessi, pur tuttavia, compatibilmente a funzione e strutture dovranno essere inseriti nell'ambiente esaltandone la semplicità.

Nel caso di nuovi annessi rustici è prescritta la presentazione di una Relazione agronomica, a firma di agronomo o agrotecnico.

La relazione agronomica, dovrà contenere la seguente documentazione:

- planimetria catastale dell'intera proprietà con superfici e colture in atto alla data di presentazione;
- planimetria delle infrastrutture di servizio di tutti gli impegni edilizi esistenti;
- relazione di spesa di investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo, alle colture ed alle attrezzature di produzione e ai tempi di esecuzione;
- la qualifica del richiedente e la relativa documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- l'indicazione della consistenza occupazionale dell'azienda specificando gli occupati a tempo pieno, quelli a tempo parziale, quelli già residenti sui fondi.

Per i fabbricati valgono le seguenti norme:

H max : ml 7,50;

P : n. 2 fuori terra;

Dc : non inferiore a ml 10,00 per edifici residenziali e annessi;

Df : non inferiore a ml 10,00;

Ds : nella misura stabilita dall'art. 27 L.R. 61/85.

Per gli allevamenti aziendali connessi con la produzione del fondo valgono le seguenti norme:

H max = 7,50 ml;

Dc = 40 ml;

Df = 30 ml;

Df residenziali di terzi = 50 ml;

Ds = nella misura stabilita dall'art. 27 L.R. 61/85.

Gli allevamenti zootecnici intensivi sono definiti dalla DGR 22 DIC 1989, n. 7949.

Per gli allevamenti aziendali zootecnici intensivi valgono le seguenti norme e comunque nel rispetto del disposto dalla DGR 22 DIC 1989 n. 7949:

H max = 7,50 ml;

Dc di proprietà' =

per allevamenti suinicoli 390 ml;

per allevamenti avicunicoli e zootecnici 290 ml;

Df = 50 ml;

Df residenziali di terzi =

per allevamenti suinicoli 400 ml;

per allevamenti avicunicoli e zootecnici 300 ml;

Ds = 75 ml;

D nuclei abitati =

per allevamenti suinicoli 750 ml;

per allevamenti avicunicoli e zootecnici 500 ml;

D dalle Z.T.O. A - B - C - F =

per allevamenti suinicoli 1.000 ml;

per allevamenti avicunicoli e zootecnici 700 ml.

Le aree di pertinenza degli allevamenti dovranno essere piantumate con specie tipiche con H minima 2,00 ml a mascheramento degli impianti.

Per detti allevamenti zootecnici è ammessa una distanza dai confini di proprietà, inferiore a quella stabilita dai commi precedenti del presente articolo ma sempre nel rispetto dei minimi fissati dal DGR 22 dicembre 1989 n. 7949, a fronte di parere conforme dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, del settore igiene pubblica e di un atto di assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto a sensi di legge, prima del rilascio delle concessione.

Per gli allevamenti esistenti sono consentiti solamente interventi di natura manutentiva anche con il solo scopo di migliorare l'aspetto estetico ed il riordino delle aree di pertinenza con assoluta esclusione di ogni ampliamento dell'attività' zootecnica intesa come aumento del numero dei capi allevati.

L'ampliamento è ammesso qualora si dimostri il rispetto delle norme sopra citate.

L'attività' edificatoria prevista dalle rispettive ZTO ricadenti nell'intorno di allevamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. farà' riferimento alle distanze date dalla DGR 22 dicembre 1989, n. 7949.

Art. 4.13 - SOTTOZONE TIPO E.1

Trattasi di aree agricole caratterizzate da colture tipiche o specializzate.

In esse sono consentiti interventi di restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamenti, nonché la demolizione e ricostruzione con rispetto della sagoma originaria dell'edificio (solo per motivi statici e di incolumità pubblica), ai sensi art. 4 L.R. 24/1985, per quanto concerne la residenza, mentre per gli annessi rustici sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni secondo le norme dell'art. 6 stessa legge e i parametri di cui al precedente articolo 4.12.

Gli interventi su edifici esistenti in fregio a strade e a zone umide dovranno conformarsi all'art. 7.

Art. 4.14. - SOTTOZONE TIPO E.2

Trattasi di aree agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, sia in relazione al tipo di coltura, sia in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Per gli edifici residenziali sono consentiti, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro, anche l'ampliamento (art. 4 L.R. 24) e la nuova edificazione (art. 3 stessa legge).

Per quanto riguarda gli annessi sono consentiti l'ampliamento e la nuova edificazione secondo le disposizioni dell'art. 6 L.R. 24/1985 e i parametri di cui al precedente articolo 4.12.

Per gli edifici esistenti in fregio a strade e zone umide sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 7 stessa legge.

Art. 4.15. - SOTTOZONE TIPO E.3

Trattasi di aree agricole caratterizzate da un elevato frazionamento della proprietà, e da preesistente edificazione sparsa, per cui già compromesse sono utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali.

Per quanto riguarda la residenza, sono consentiti, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro, anche l'ampliamento (art. 4 L.R. 24) e la nuova edificazione (art. 3) anche senza che siano soddisfatte le superfici minime delle colture per l'edificazione della residenza (art. 5).

Sono inoltre consentiti l'ampliamento e la nuova costruzione di annessi rustici secondo le disposizioni dell'art. 6 L.R. 24. Per gli edifici esistenti in fregio a strade e a zone

umide sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 7 stessa legge. Vanno inoltre rispettati i parametri di cui al precedente articolo 4.12.

Art. 4.16 - IMPIANTI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALE

Gli impianti di tipo agro-industriali sono quelle strutture non collegate funzionalmente ad un specifico fondo rustico e destinate alla conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli o a servizio dell'agricoltura.

Tali impianti, situati in zona agricola, sono disciplinati da apposite schede di attuazione allegate alle presenti Nda del PRG.

Art. 4.16bis - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO

Il PRG individua, con apposita grafia, gli edifici non più funzionali al fondo agricolo per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei limiti e nelle prescrizioni contenute nelle SCHEDE di progetto allegate alle presenti Nda.

Il recupero dei fabbricati deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le norme di cui al precedente articolo 4.12.

Tale recupero dovrà avvenire secondo le prescrizioni contenute nella SCHEDA di progetto.

Dovrà essere istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione e la non locazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.

Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, di cui al presente articolo, comporta il divieto di nuovi annessi rustici, riferiti all'azienda agricola stessa.

In ogni caso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi potranno avvenire a seguito di presentazione di un progetto esteso all'intero ambito, da sottoporre a concessione edilizia, previa verifica della legittimità dei volumi stessi.

Nella SCHEDA di progetto degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono indicate tutte le altre condizioni per il loro recupero.

Gli edifici di cui al presente articolo dovranno essere compatibili con le relative norme igieniche.

Art. 4.16ter - NORME PER LA REALIZZAZIONE DI SERRE

In area agricola è ammessa la realizzazione di protezioni delle colture e di serre funzionali alla forzatura o semiforzatura delle colture orticole e alla produzione e coltivazione di materiali di propagazione nel settore orto-floro-frutticolo e delle piante ornamentali.

La realizzazione di serre è disciplinata dall'articolo 6 della LRV 24/85, dalla LRV 19/1999 e dalla DGR 3316 del 28 settembre 1999.

Ai fini della presente normativa si definiscono:

- protezioni colturali: strutture temporanee, di altezza massima inferiore a ml 1,50, funzionali alla protezione di colture;
- serre mobili: strutture temporanee, di altezza massima non superiore a ml 3,50, funzionali alla protezione di colture;
- serre fisse: strutture permanenti, con o senza strutture murarie fuori terra, funzionali alla protezione di colture;
- area di pertinenza: ciascun ambito fisico omogeneo individuato aerofotogrammetricamente dagli elementi della carta tecnica regionale, appartenente alla stessa azienda agricola e compresa nello stesso territorio comunale oggetto dell'istanza.

Disposizioni per le protezioni colturali

Possono essere realizzate senza alcun adempimento formale rispettando una distanza dai confini non inferiore alla altezza massima della protezione.

Il titolare ha l'obbligo di rimuovere le protezioni al termine del normale periodo di protezione e di smaltire i materiali di copertura secondo le norme previste per i rifiuti derivanti da attività agricola.

Disposizioni per le serre mobili

Le serre mobili possono essere realizzate esclusivamente per la protezione e la copertura delle colture previa comunicazione al Comune.

E' ammissibile la copertura di una superficie non superiore al 50% dell'area di pertinenza così come precedentemente definita.

Nella comunicazione il titolare dovrà dichiarare le effettive coltivazioni previste, i periodi di protezione, la durata massima di persistenza della struttura, che non dovrà comunque superare complessivamente un tempo di sei mesi nel corso di un anno solare, e l'impegno a rimuovere ogni elemento della serra entro il periodo assentito. A garanzia dell'esatta realizzazione delle opere e dell'osservazione degli impegni, la ditta dovrà

produrre apposita polizza fidejussoria il cui importo sarà definito sulla base dei costi previsti per la rimozione delle opere ed il ripristino delle aree.

La comunicazione può essere presentata in qualsiasi momento e ha validità per l'anno solare in corso; ferme restando le altre disposizioni, sono esonerate dalla comunicazione le serre mobili che coprono un'area di pertinenza complessivamente inferiore a 300 mq. Deve essere rispettata una distanza dai confini di proprietà e di zona non inferiore a ml 5,00. Il titolare ha l'obbligo di smaltire i materiali di copertura secondo le norme previste per i rifiuti derivanti da attività agricola.

Disposizioni per le serre fisse

La realizzazione di serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra, è soggetta a rilascio di permesso di costruire.

Ferme restando le disposizione oggettive di seguito specificate, sono esentati dall'obbligo di richiedere il permesso di costruire gli imprenditori agricoli muniti di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui all'art 2 della legge regionale 19/1999 e iscritti alle sezioni vivaista e/o produttore dell'apposito elenco tenuto dal servizio fitosanitario regionale.

E' ammissibile la copertura di una superficie non superiore al 30% dell'area di pertinenza così come precedentemente definita.

Si applicano le seguenti disposizioni:

- altezza (H) \leq 5 ml;
- distanza dai confini (Dc): non inferiore all'altezza H, con un minimo di ml 5,00;
- distanza da zone (Dz) \geq 10.00 ml (dalle ZTO A, B, C, F, E4 e Verde Privato);
- distanza da residenze (Da/a) \geq 10 ml (5 ml se all'interno dello stesso fondo rustico).

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi il programma di investimento aziendale; la relazione dovrà evidenziare le modalità di conduzione, il piano colturale, le dotazioni aziendali (capitali e lavoro), l'idoneità tecnica della struttura e una valutazione di fattibilità economica e commerciale.

Il progetto deve rispettare l'orientamento e la trama dell'assetto fondiario esistente. Ciascuna area di pertinenza dovrà essere dotata di elementi lineari di ricostituzione del paesaggio agrario tipico della zona di bassa pianura trevigiana.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto alla costituzione di un vincolo registrato di destinazione della struttura esclusivamente alla funzione di protezione e copertura delle colture.

Il rilascio del permesso di costruire deve essere accompagnato da una apposita convenzione nella quale saranno stabilite le modalità di realizzazione del progetto, le caratteristiche dell'opera, nonché la durata della permanenza delle serre e delle

protezioni. A garanzia dell'esatta realizzazione delle opere e dell'osservazione degli impegni, la ditta dovrà produrre apposita polizza fidejussoria il cui importo sarà definito sulla base dei costi previsti per la rimozione delle opere ed il ripristino delle aree.

Qualora vengano meno le necessità funzionali e organizzative che giustificano la utilizzazione di serre fisse, e comunque allorché le strutture rimangano inutilizzate, senza motivate giustificazioni, per due anni consecutivi, il titolare dovrà rimuovere ogni struttura fissa e ricostituire le potenzialità agroambientali del suolo.

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono equiparate agli annessi rustici.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F E STANDARDS

Art. 4.17. - CARATTERI E NORME GENERALI PER LE ZTO DI TIPO F E STANDARDS

Ricadono in queste le aree destinate ad attrezzature e servizi a carattere generale di pubblico interesse sia a gestione pubblica che privata.

Esse vengono individuate, assieme alla precisa destinazione, nella cartografia del P.R.G., ma alcune di esse - casa di cura, pesa pubblica, consorzio agrario, centrale Enel, stazione di servizio, a carattere sovracomunale e particolare - non concorrono alla valutazione complessiva degli standards. Le aree a standards (primari e secondari), che rivestono interesse comunale, si suddividono in più gruppi:

- "aree per l'istruzione" asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore;
- "aree per attrezzature di interesse comune"
 - religiose (chiese, conventi, parrocchiali);
 - istituzioni socio - culturali (biblioteca, centro sociale);
 - istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, sala da ballo);
 - istituzioni assistenziali (casa di riposo);
 - istituzioni sanitarie (farmacia, poliambulatorio);
 - servizi amministrativi (municipio, uffici pubblici, sportelli bancari);
 - servizi di pubblica sicurezza;
 - servizi telecomunicazioni (uff. postale, telefono pubblico);
 - servizi commerciali (mercato);
 - servizi tecnologici (acquedotto, impianti gas - rete elettrica depurazione fognaria);
 - autoparco attrezzato.

Alcune di queste aree, destinate ad attrezzature tecnologiche e ad impianti di interesse pubblico, che non rientrano nel computo degli standard, sono classificate zto Fe.

- "aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport" aree gioco, giardini pubblici, impianti sportivi, parco urbano.

Le strutture ricettive, pur individuabili come attrezzature di interesse pubblico, come d'altro canto strutture commerciali tipo supermercato, etc., sono fatte rientrare in zona di tipo "D".

Nelle zone "F" non sono consentiti edifici a carattere residenziale, eccezion fatta per le abitazioni destinate al personale di custodia, ai religiosi addetti alle istituzioni relative, agli addetti che devono risiedere all'interno del complesso.

Ogni attrezzatura dovrà adeguarsi alla legislazione in materia specifica.

Valgono le seguenti norme:

- Dc: non inferiore a ml 5;
- Df: non inferiore a ml 10;
- Ds: non inferiore a ml 7.

Art. 4.18. - AREE PER L'ISTRUZIONE - zto Fa

Queste aree sono destinate ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e scolastica:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media inferiore.

Connesse agli edifici scolastici sono inoltre consentite costruzioni a carattere sportivo, ricreativo, culturale anche di uso polivalente, per l'intera cittadinanza.

E' ammessa una abitazione per il personale di custodia avente un volume non superiore a 450 mc.

Valgono inoltre le seguenti norme:

If: massimo mc/mq 2,50;

H max: ml 7,50;

P: n. 2 fuori terra.

Dovranno inoltre essere previsti parcheggi interni in misura non inferiore a 20 mq ogni 100 mq di Su.

Il distacco dai confini, ed in particolar modo dalle strade, dovrà consentire la creazione di eventuale zona alberata adeguata a svolgere una funzione di filtro per i rumori.

Art. 4.19. - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – zto Fb

Esse sono destinate ad attrezzature varie di interesse comune, da quelle religiose a quelle tecnologiche (v. art. 4.17. presenti norme).

Concorrono alla formazione degli standards le attrezzature religiose, amministrative municipali, socio culturali (sala pubbliche riunioni, biblioteca, centro sociale), sanitarie di ambito locale.

In tutte sono consentite le costruzioni e le strutture relative e connesse all'utilizzo specifico.

Valgono inoltre le seguenti norme:

If: massimo mc/mq. 2,50;

H max: ml 12,50;

P: n. 3 fuori terra.

Sono ammesse altezze maggiori per costruzioni particolari, quali torri, serbatoi, campanili.

Dovranno inoltre essere previsti parcheggi in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 di Su.

Per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino al 20% della Su esistente, in deroga alle presenti norme.

Per la casa di cura e centro servizi socio-sanitari "Giovanni XXIII" e l'autoparco, di interesse sovracomunale, sono emanate apposite norme rispettivamente all'art. 4.21 e all'art. 4.21.bis .

Per la zona Fb/8 l'intervento è subordinato a progettazione unitaria estesa all'ambito individuato dal PRG e ad apposita convenzione tra aventi titolo e Comune, nella quale dovranno essere previsti tempi, modalità e garanzie per la demolizione dei volumi impropri posti nella zona a verde privato (tutti gli edifici impropri e le superfetazioni esistenti ad eccezione dell'edificio principale), per la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico sul fronte di Via Roma (zto Fd/14) e per l'adeguamento degli accessi carrabili alle aree, con l'obiettivo della massima sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Il Comune si riserva altresì, in sede di convenzionamento, di richiedere ulteriori opere di urbanizzazione ritenute necessarie.

Valgono le seguenti ulteriori norme:

- gli standard a verde e a parcheggio sono previsti in misura non inferiore e al 60% della Sf, con la prevalenza degli spazi a parcheggio alberato.

Art. 4.20. - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT - zto Fc

Sono aree verdi destinate al gioco, allo sport o a giardino e/o parco pubblico.

Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo, quali bar, chioschi per ristoro, tettoie, pergolati, servizi igienici, attrezzature ricreative, vasche, voliere, etc.; sono inoltre consentite piantumazioni di alberature ed il ricavo di percorsi pedonali e ciclabili.

I parametri e gli indici edilizi, ovvero gli standard specifici richiesti, sono definiti, di volta in volta, in relazione al tipo di attrezzatura e di impianto, nell'ambito dell'approvazione del progetto dell'opera pubblica.

Gli impianti tecnologici eventualmente necessari dovranno essere previsti interrati o comunque opportunamente mascherati con terrapieni ed alberature o cespugli.

Gli impianti di cui al presente art. possono essere realizzati dall'Amministrazione Pubblica o da enti Privati, previa concessione. I privati si impegneranno all'esecuzione delle opere secondo quanto disposto dall'Amministrazione Comunale, a proprie spese, a gestire l'impianto rispettando i fini sociali dello stesso e garantendo al Comune il controllo perpetuo sul servizio.

Per la nuova zto Fc/13, area attrezzata a parco, gioco e sport, privata, di interesse pubblico, destinata ad attrezzature sportive e ricreative di proprietà privata e

convenzionata con il Comune, valgono le seguenti ulteriori disposizioni che prevalgono sulle norme generali previste dal PRG per tali zone.

La zona è destinata ad attività sportive e ricreative di interesse pubblico, ed in particolare per la realizzazione e gestione, da parte del privato proponente, di un impianto natatorio coperto, con vasche di dimensione regolamentare (C.O.N.I.) con relativi servizi, per la pratica del nuoto agonistico, del nuoto terapeutico e per l'idroterapia. Ed inoltre, per la realizzazione di campo gioco di calcetto, e per altre attività sportive e ricreative all'aperto.

Per gli edifici valgono le seguenti norme:

- Rc = 0,30 mq/mq;
- H max: ml 7,50 - P: n. 2 fuori terra;
- Dc: non inferiore a ml 5,00;
- Ds: non inferiore a ml 7,00.

Valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- la superficie destinata a parcheggio non potrà essere inferiore al 25% della superficie complessiva della zona e dovrà essere adeguatamente erborata e adeguatamente pavimentata;
- il progetto dovrà comprendere anche l'adeguamento della tratta stradale di via Pisani, dall'incrocio su via Vallio all'accesso alla nuova zto Fc/13 (ricalibratura e allargamento dell'attuale sede stradale con la previsione della pista ciclabile e relative opere);
- dovrà essere garantito il corretto deflusso e smaltimento delle acque meteoriche;
- nell'ambito della P.U., data la valenza ambientale e paesaggistica del sito e del territorio circostante, le aree a verde costituiscono elemento di particolare attenzione e saranno perciò definite mediante elaborati progettuali specifici e il progetto dovrà essere corredato da uno studio di impatto ambientale (SIA).

La P.U. è estesa anche all'area classificata a verde privato. In tale area sono presenti edifici per i quali sono ammesse attività ricettive e/o pubblici esercizi, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

La P.U. dovrà essere accompagnata da apposita convenzione con il privato proponente, nella quale saranno stabilite le modalità, i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi, di realizzazione delle aree a standard e delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria atte a sostenere gli interventi previsti, con particolare riguardo alla sistemazione della viabilità di accesso alla struttura, relativamente alle tratte di via Pisani e di via Vallio interessate dal traffico veicolare di attrazione. In particolare la convenzione dovrà stabilire gli oneri a carico del privato proponente per il finanziamento dell'opera pubblica di adeguamento stradale, nonché le modalità di uso della piscina per i cittadini residenti nel Comune di Monastier di Treviso e per gli studenti delle scuole comunali dell'obbligo.

Art. 4.20bis - AREE PER PARCHEGGI – zto Fd

Il PRG individua le aree destinate ai parcheggi.

Nella realizzazione dei parcheggi dovranno essere utilizzati materiali drenanti.

Art. 4.21 - CASA DI CURA E CENTRO SERVIZI SOCIO SANITARI “GIOVANNI XXIII”

Trattasi di una attrezzatura a carattere sanitario di interesse comune. Il suo ruolo, pur trattandosi di una struttura a gestione privata, riveste comunque grande interesse pubblico e carattere territoriale extracomunale, pertanto l'area di sua pertinenza non concorre alla formazione degli standards, pur essendo individuata dal PRG.

Valgono le seguenti norme:

obbligo di PU esteso a tutte le zto D3/1 e Fb/1;

If: massimo mc/mq 2,5;

Rc: massimo 1/3;

H max: ml 17,00 - P: n. 5 fuori terra per l'ambito nord-ovest, delimitato da apposita linea di massimo inviluppo per edifici di altezza fino a ml 17,00, riportata nelle tavole di PRG;

H max: ml 9,00 - P: n. 2 fuori terra per l'ambito compreso tra la linea di massimo inviluppo e la linea di massimo inviluppo dell'edificazione;

Dc: non inferiore a ml 5,00, comunque non inferiore a metà altezza dell'edificio (o dell'eventuale corpo prospiciente al confine);

Ds: non inferiore a ml 7,00, comunque non inferiore a metà altezza dell'edificio;

Df: non inferiore a ml 10,00, comunque non inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici;

parcheggi: all'interno dell'area dovranno essere previsti parcheggi ad uso pubblico in quantità non inferiore a 1/3 della Sf, al lordo degli spazi di manovra;

verde: deve essere riservata a verde alberato o a parco l'area scoperta non destinata a parcheggio con relativi spazi di accesso e manovra; è consentita la realizzazione di piscina e campi per il tennis e altre attrezzature sportive, ricreative e riabilitative, previa richiesta di concessione; la superficie destinata a verde non potrà essere inferiore a 1/3 della Sf;

gli standard a verde e a parcheggio, nelle quantità di cui ai commi precedenti, possono essere calcolate complessivamente per l'intero ambito territoriale comprendente le zto D3/1 e Fb/1.

Sono ammesse la ristrutturazione ed il risanamento; eventuali ampliamenti e nuove costruzioni dovranno rispettare gli indici di cui al presente articolo,

comutate anche le preesistenze. Nel caso di ampliamenti o di nuove costruzioni gli interventi sono assoggettati all'obbligo di una progettazione unitaria, estesa all'intero ambito e comprendere tutti gli immobili preesistenti e la zto D3/1. La progettazione unitaria dovrà inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- - realizzazione di parcheggi, alberati, nella parte fronte strada provinciale, e/o in altre localizzazioni che dovranno essere meglio definite in sede di PU, anche a copertura dell'eventuale fabbisogno della zto D3/1;
- - realizzazione di un accesso attrezzato al parcheggio con la contestuale messa in sicurezza del tratto stradale antistante gli insediamenti (da concordare con gli uffici competenti della Provincia;
- - progetto di sistemazione degli spazi a verde interni e adiacenti.

La progettazione dovrà tenere in debita considerazione la compatibilità degli interventi con le vicine preesistenze storiche e paesaggistiche, che sarà verificata mediante presentazione di uno studio di impatto ambientale che contenga, ove possibile, gli elementi tecnici previsti dalla VIA e che costituirà specifico elaborato progettuale finalizzato a garantire tale compatibilità.

Valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere garantito il corretto deflusso e smaltimento delle acque piovane, anche mediante la realizzazione di nuovi fossati e di aree verdi con funzioni di volumi di invaso e adeguati sistemi di raccolta, trattamento e di smaltimento delle acque dei piazzali e dei parcheggi e comunque nel rispetto delle Linee guida della Provincia di Treviso "La gestione delle acque meteoriche e degli scarichi a livello degli Enti Locali", del DLgs 152/1999, della L 142/1990, della LR 33/1985 e della LR 15/1985;
- nell'ambito della P.U., data la valenza ambientale e paesaggistica del sito e del territorio circostante, le aree a verde costituiscono elemento di particolare importanza e saranno perciò definite mediante elaborati progettuali specifici;
- data la fragilità idrogeologica del sito la P.U. dovrà essere accompagnata da una specifica perizia idrogeologica.

Tra gli elaborati di progetto dovrà essere prodotto uno specifico elaborato che permetta di valutare il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovo volumi, mediante le tecniche del fotomontaggio, della simulazione tridimensionale e/o del rendering.

La P.U. dovrà essere accompagnata da apposita convenzione nella quale saranno stabilite le modalità, i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi, di realizzazione delle aree a standard e delle altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria atte a sostenere gli interventi previsti.

Art. 4.21.bis - PARCHEGGIO AUTOTRENI ATTREZZATO (AUTOPARCO)

La sua attivazione e gestione sono subordinate ad apposita convenzione tra il Comune e il consorzio degli autotrasportatori.

L'area è soggetta a piano attuativo preventivo, il cui ambito si estende obbligatoriamente alla zona D.1/12 e alle fasce di verde privato. Oltre quelli fissati dall'art. 4.17 che precede, valgono i seguenti parametri:

Rc: massimo 10%;

Su: massimo 15% in rapporto alla Sf;

H max: ml 6,00;

P: n. 2 fuori terra.

Sono ammesse costruzioni per la manutenzione e lo stoccaggio delle merci, per gli uffici direzionali e una abitazione del custode non superiore a mq 120 di superficie utile lorda.

Non sono previsti standard derivanti dal piano urbanistico attuativo.

ZONE E FASCE DI TUTELA E RISPETTO

Art. 4.22. - CARATTERI GENERALI DELLE ZONE E FASCE DI TUTELA E RISPETTO

Sono quelle parti di territorio in cui ogni attività è subordinata alla protezione e alla salvaguardia dell'attività o dell'ambiente, delle zone adiacenti o della zona stessa.

Il vincolo può essere parzialmente od assoluto e derivare dal P.R.G. o da altre leggi statali e regionali.

Vengono stabilite delle norme atte a tutelare dall'edificazione le fasce di territorio lungo le strade ed i corsi d'acqua e la zona circostante al cimitero.

Inoltre per gli edifici significativi per carattere storico - culturale - artistico - ambientale, la tutela di un adeguato intorno garantisce il mantenimento dell'originario rapporto edificio - ambiente e conserva la libera visuale verso lo stesso.

Nelle zone di rispetto, con particolare riferimento a quelle di tutela di edifici monumentali e ambiti paesaggistici di pregio, è vietata la nuova edificazione.

Art. 4.23. - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Fuori dalle aree edificate come individuate dal P.R.G., sono previste delle fasce di rispetto adiacenti alle strade, nelle quali è fatto divieto di edificazione per una profondità variabile in relazione al tipo di strada (v. successiva tabella 4).

In particolare tale fascia di rispetto viene mantenuta lungo tutta la Via Lombardia, Via Giovanni XXIII e Via Barbarana, anche nelle zone edificate (zonizzazioni di piano).

Tale rispetto è introdotto al fine di consentirne l'eventuale creazione o ampliamento di spazi per il traffico veicolare e pedonale, ai sensi del D.M. 01 aprile 1968, vi è consentita la creazione di parcheggi e, a titolo precario, la realizzazione di impianti di distribuzione di carburante.

Per le costruzioni ricadenti all'interno di tali fasce, sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e risanamento; è consentito l'ampliamento per il solo adeguamento dei servizi igienici, purché non vi sia avanzamento della fronte prospiciente alla strada.

In zona agricola ci si regola secondo l'art. 7 L.R. 24/1985. La fascia di rispetto di Via Contarina è di 50,00 ml. Le disposizioni di cui all'art. 27 L.R. 61/85 sono prevalenti rispetto alle indicazioni di P.R. nel caso di minore distanza o omessa individuazione nella cartografia di piano.

TAB. 2 - RISPETTI STRADALI

Tipo di strada	Definizione	Profondità fascia di rispetto
A	autostrade, raccordi autostradali	60 ml
B	strade statali di grande comunicazione e traffico elevato	40 ml
C	altre strade statali, provinciali con larghezza > 10,50 ml altre strade statali, comunali con larghezza > 10,50 ml	30 ml
D	altre provinciali e comunali di interesse locale	20 ml

note: la fascia di rispetto va misurata dal ciglio stradale, ovvero dal limite esterno della banchina; in presenza di scarpata o fosso la loro larghezza va aggiunta a succitata fascia di rispetto.

Art. 4.24. - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono zone destinate alle attrezzature a carattere cimiteriale e sono assoggettate al vincolo assoluto di inedificabilità, ad eccezione di piccole costruzioni a carattere precario per vendita fiori. Il vincolo si estende per 200 ml da muri perimetrali del cimitero, a meno di apposita riduzione decretata dal competente organo.

Art. 4.25. - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono stabilite nelle misure e nei casi previsti dall'art. 27 L.R. 61/85, che prevalgono su minori od omesse indicazioni cartografiche del P.R.G. Inoltre, per i fiumi Vallio e Meolo, non esclusi dal vincolo paesaggistico con provvedimento regionale del 06 giugno 1986 n. 104, al di fuori delle aree edificate valgono le seguenti norme:

- a) per una fascia di 50,00 ml (art. 27 L.R. 61/1985) sono possibili i seguenti interventi su manufatti esistenti: restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna; le nuove edificazioni sono consentite soltanto per la creazione di piccoli depositi agricoli di altezza non superiore a 2,50 ml. Sono altresì consentite attività' di acquacoltura, la realizzazione di coperture stagionali per la protezione e la forzatura delle colture;

b) per una fascia tra i 50,00 ed i 100,00 ml, oltre agli interventi di cui al precedente punto a), sono consentiti nuovi interventi per la realizzazione di annessi rustici con un limite di sup. coperta pari al 2% della sup. del fondo ed in ottemperanza alle altre norme contenute all'art. 6 L.R. 24/1985;

c) per una fascia compresa tra i 100,00 ed i 150,00 ml oltre agli interventi di cui ai precedenti due punti a) - b) sono consentiti nuovi interventi per la realizzazione di residenze agricole nel rispetto della L.R. 24/1985.

Sempre per i due fiumi succitati e per una fascia di 150,00 ml entrambe le sponde, ai sensi della L. 431/1985, qualsiasi intervento che interessi l'aspetto esterno del patrimonio esistente o che consta in nuova edificazione o ampliamento, dovrà essere sottoposto anche ai competenti organi provinciali per la tutela dell'ambiente, esclusi gli interventi entro le fasce edificate come individuate dal P.R.G..

Art. 4.26. - FASCE DI RISPETTO RETI TECNOLOGICHE

Pur non puntualmente rilevate in sede di progetto del P.R.G., esistono delle fasce entro cui l'edificazione deve sottostare a specifiche norme, in relazione al tipo di rete che interessa l'area edificabile.

Tali fasce di rispetto, di elettrodotti, gasdotti, oleodotti, etc. sono definite con normative particolari emanate dagli enti di gestione competenti.

Codeste norme vanno in ogni caso rispettate e nel caso di richiesta di concessione il concessionario è tenuto a riferire la presenza di reti ed impianti tecnologici.

Art. 4.26bis - FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Il PRG con apposita grafia riporta, in via cautelativa e indicativa, le fasce di rispetto degli elettrodotti.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti si applicano le disposizioni di cui alla LR 3 giugno 1993, n. 27 e alla LR 22 ottobre 1999, n. 48, all'art. 98 della L 28 gennaio 2000, n. 5, alla L 9 gennaio 2003, n. 1 e ai DPCM 8 luglio 2003 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alla Deliberazioni della Giunta Regionale 1526/2000, 3407/2000 e 1432/2002, oltre alle norme contenute nei commi del presente articolo. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici nei quali si svolgano attività che comportino tempi di permanenza delle persona inferiori alle quattro ore giornaliere.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono vietate le nuove costruzioni, l'ampliamento e la ristrutturazione di quelle esistenti, ad eccezione di quelle che non comportano tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore (quali ad esempio gli annessi agricoli e/o gli edifici produttivi destinati a magazzini e depositi non presidiati), ovvero

ampliamenti di abitazioni esistenti destinate esclusivamente a locali accessori per garage, servizi igienici, porticati, depositi, magazzini, cantine, impianti tecnici, ecc.; sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.

In ogni caso anche all'interno di tali fasce è consentita l'edificazione in conformità alle presenti NTA nell'ipotesi in cui sia dimostrato, a cura del richiedente, il rispetto delle norme di cui all'articolo 4 della LR 27/1993 e comunque della vigente normativa.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono computabili agli effetti dell'edificabilità secondo gli indici delle stesse zone; la volumetria espressa da dette aree potrà essere utilizzata in altre aree con medesima destinazione di zona, con esclusione delle zone sottoposte a vincolo.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di fruire di idonea area nella medesima zto potrà essere assentito l'accorpamento / trasferimento di cui sopra anche in zto E2 e E3.

Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle attività non compatibili con quelle compatibili nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di zona.

Art. 4.27 - VERDE PRIVATO

Entro le zone individuate come verde privato è vietata qualsiasi edificazione, eccezion fatta per l'installazione di arredi quali panche, fontane, vasche, uccelliere, ecc. e piccole attrezzature connesse alla pratica del giardinaggio, quali serre non industriali (da giardino) e piccoli depositi attrezzi inseriti in modo decoroso e tale da non creare impatto visivo, di altezza non superiore a ml 2,20; la cubatura realizzabile è di 0,01 Mc/mq con un massimo di 50,00 Mc per ogni unità. Per questi volumi sono consentiti materiali costruttivi limitati a ferro o legno e vetro.

Entro tali zone, se già a parco o giardino alberato è obbligatorio il mantenimento della situazione originaria, favorendo l'impianto di patrimonio arboreo, salvo comprovata necessita di uso diverso, compatibilmente con una immagine generale di decoro, in relazione anche alle aree contermini. Non sono consentite attività che richiedano stoccaggio di materiali di qualsiasi natura, sono consentite le colture arboree e la floricoltura e la commercializzazione del prodotto.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone e assoggettati a grado di protezione, si applicano le discipline previste dal PRG.

Per gli edifici esistenti e legittimi, non assoggettati a grado di protezione, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia. E' altresì ammesso il loro recupero, mediante progetto unitario esteso all'intero fondo di pertinenza, con cambio di destinazione d'uso da produttivo o annesso agricolo a

residenza, con possibilità di accorpamento nell'edificio principale o in unico sedime. Detti interventi dovranno essere eseguiti in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale secondo quanto previsto dal comma 6° del precedente art. 4.12. In ogni caso, la cubatura realizzabile prevista dal comma 1° del presente articolo, è applicabile ad esclusione degli ambiti interessati da edifici tutelati con Gradi di Protezione 1 e 2.

Per la zona a verde privato posta tra la fossa Bruna e la zto B/2 caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi da trasferire, in quanto ritenuti impropri e non compatibili con il carattere ambientale della zona, si prescrive che il loro recupero potrà avvenire mediante interventi di ristrutturazione o di demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento di una volumetria massima corrispondente ad un indice pari a 1,00 mc/mq.

L'intervento potrà essere realizzato anche a stralci purchè preceduto da un Progetto Unitario che dovrà prevedere l'integrale demolizione dei volumi impropri esistenti e sottoposto ad una apposita convenzione nella quale saranno stabiliti i tempi e le modalità da rispettare nella attuazione delle opere e dei lavori e che nella ricomposizione dei volumi edilizi, sia posta debita attenzione agli aspetti igienici e di sicurezza degli ambienti costruiti e non.

Art. 4.28 - MONASTERO

Restano in vigore le prescrizioni stabilite con Decreto del Ministero Per i Beni Culturali e Ambientali del 30/06/1983, il quale individua l'antico Monastero e l'intero complesso ai sensi della L. 1089/1939.

E' indicato il grado di protezione 1 e il tipo di intervento consentito è il restauro.

Art. 4.29.- BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI INDIVIDUATI AI SENSI DELLE L.R. 61/1985 E L.R. 24/1985

Il P.R.G. individua i beni ambientali ed architettonici del territorio anche non vincolati a norma delle vigenti leggi. In particolare lo strumento urbanistico prevede la tutela ai sensi dell'art. 28 L.R. 61/1985 di alcuni edifici di particolare pregio dal punto di vista architettonico e ambientale; trattasi di alcune ville antiche per le quali vengono altresì definiti gli ambiti di rispetto, tesi a garantire la fruizione visiva del complesso e nei quali si fa obbligo del mantenimento degli elementi caratteristici dell'ambiente (piantumazioni, rapporto aree verdi - aree edificate, eventuali corti, parchi, etc.).

Lo stesso spirito, benché informato all'art. 10 L.R. 24/1985, ha portato all'individuazione di edifici rurali antichi, fra cui alcuni palazzetti ed analogamente a quanto fatto per le ville anche per questi edifici è stato definito un intorno.

In tutti i manufatti individuati sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di risanamento; sono altresì consentiti in ogni caso interventi di restauro, anche fisiologico, e di manutenzione ordinaria, nei quali si dovranno comunque utilizzare materiali tradizionali.

La possibilità di intervenire diversamente dipende dai singoli casi e viene definita nella successiva tab. 5, che fa riferimento alla tab. 1, presenti norme.

In generale non saranno consentiti interventi che modificchino l'aspetto e le volumetrie a meno che queste modificazioni siano indispensabili per riportare l'edificio alle condizioni originarie.

Valgono le disposizioni di cui al precedente art. 4.12. della presente normativa, nonché le definizioni degli interventi definite all'art. 4.2.

Le trasformazioni d'uso devono conformarsi alla L.R. 24/1985. Ove consentita la ristrutturazione, i porticati e le tegge degli annessi rustici delle case rurali potranno essere modificati ai fini funzionali, purché sia salvo l'aspetto formale, ovvero si garantisca comunque la lettura di tali elementi. Nel caso di porticati a tutta altezza, con fienile o granaio affacciati ad essi, all'interno, al primo piano (caso fig. a), si potrà chiudere il piano suddetto con una finestratura allineata con quello sottostante, in modo da conservare la volumetria originaria del portico. Se il fienile o granaio s'affacciano direttamente all'esterno (caso fig. b), vi si potranno ricavare dei locali chiusi purché il tamponamento venga arretrato rispetto al filo esterno del fabbricato, in modo da ricavare una loggia che consenta una puntuale lettura del prospetto originario.

Inoltre i progetti di interventi su ville e case rurali di cui al presente art. dovranno essere corredati di adeguata documentazione grafica e fotografica da cui sia rilevabile sia per lo stato attuale che per il progetto, ogni particolare architettonico interno ed esterno di rilievo, i materiali costruttivi, le finiture e le caratteristiche dell'intorno ed eventuale ricerca storica.

Art. 4.29bis - PERCORSI DI INTERESSE AMBIENTALE

Nelle tavole di PRG sono individuati alcuni tracciati viari di tipo ciclo pedonale, definiti di interesse ambientale e che sono finalizzati alla fruizione delle zone di pregio ambientale ed alla loro integrazione con le altre parti centrali del territorio comunale.

Sono da considerarsi elementi propri dell'impianto da tutelare tutte quelle parti che integrano l'oggetto della tutela quali: sentieri e carrarecci interpoderali, fossi, scoli,

filari arborei, siepi a delimitazione dei fondi, manufatti e annessi che costituiscono testimonianza dell'assetto insediativo che nel tempo è andato consolidandosi.

La realizzazione di tali percorsi è subordinata all'approvazione di progetti approvati dall'Amministrazione, che dovranno essere informati alle norme di cui alla DGR 27 dicembre 1991, n. 8018.

In fregio ai percorsi in questione dovrà essere posta particolare cura al mantenimento ed alla integrazione di elementi arborei nel tempo rimossi operando anche mediante l'istituto del convenzionamento con le proprietà interessate prospicienti la strada.

ELENCO EDIFICI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L.R. 24/1985 E DELL'ART. 28
DELLA L.R. 61/1985 DA SOTTOPORRE A TUTELA

TAB. 3 - EDIFICI INDIVIDUATI AI SENSI L.R. 24/1985

rif. scheda "B"	destinazione d'uso	localizzazione	proprietà	grado di protezione
5)	Res.za Rurale ora annessi	Via Casaria Chiesa Vecchia	Ninni	2
12)	Latteria ora annessi	Via Casaria Chiesa Vecchia	Ninni	3a
20)	Res.za Rurale	Via Cimitero Chiesa Vecchia	Ninni	1
23)	Res.za Rurale	Via Vallio Chiesa Vecchia	Feltrin	2
35)	Villa att. agricole	Via Pralongo Fornaci	Az.Collalto	2
39)	Villa res. agricola	Via Castelletto Fornaci	Granzotto	3a
43)	Villa	Via Pralongo	Scrinzi	3a
1)	barchessa	Via Roma Chiesa Vecchia	Guerretta	3a
2)	res. rurale ora annessi	Via Pozzetto S.P. Novello	Pavan	2
4)	res. rurale ora annessi	Via Giacomelli S.P. Novello	Miatto	2
6)	Annessi rustici	Via Casaria Chiesa Vecchia	Ninni	3a
9)	res. agricola res. trattoria	Via Roma Chiesa Vecchia	Ninni	3a
10)	res. rurale	Via Serafini Chiesa Vecchia	Ninni	3a
13)	res. rurale ora annessi	Via Casaria Chiesa Vecchia		2

segue Tab. 3

rif. scheda "B"	Destinazione d'uso	Localizzazione	proprietà'	grado di prot.ne
14)	res. rurale ora annessi	Via Pisani Chiesa Vecchia	Toppan	3a
15)	Annessi ora officina	Via Roma Chiesa Vecchia	Ninni	3a
17)	Palazzetto res. rurale	Via Roma Chiesa Vecchia	Ninni	2
18)	res. rurale	Via Vallio Chiesa Vecchia	Minuzzo	3a
24)	res. rurale	Via Vallio Chiesa Vecchia	Moro	3a
25)	Palazzetto res. rurale	Via Vallio Chiesa Vecchia	Carnio	2
26)	res. rurale	Via Vallio Chiesa Vecchia	Collalto	3a
27)	res. ora annessi rurale	Via Bosco S.P. Novello	Dussin	2
28)	res. rurale	Via Barbaranella S.P. Novello	Azzolin	2
30)	Villa res. rurale	Via Barbarana S.P. Novello	Cuzzolin	2
31)	res. rurale	Via Pavani Pralongo	Cincotto	2
32)	Palazzetto ora res. rurale	Via Pralongo Pralongo	Moro	2
33)	res. rurale	Via Pralongo Pralongo	Brisotto	2
34)	res. rurale ora annessi	Via Pavani Pralongo	Bortoluz	2
40)	res. rurale	Via Mesteghe Fornaci	ex Puia	3a
41)	res. rurale	Via Mesteghe Fornaci	Botter	3a
42)	res. rurale	Via Pralongo	Lovisetto	2

TAB. 4 - COSTRUZIONI INDIVIDUATE AI SENSI L.R. 61/1985 ART. 28

rif. sch. "B"	destinazione d'uso	Localizzazione	Proprietà	V. tab.
21)	residenza	Via Emilia Via Roma Fornaci	Levi	3b
29)-38)	capitello	Via Barbaranella Pralongo		1
3)	Villa Veneta	Via Barbarana S.P. Novello	Albrizzi	1
7)	Villa	Via Trevisetto Zevi Chiesa Vecchia		2
8)	Palazzetto	Via S.Pietro Novello Via S.Pietro Novello		2
11)	Villa Veneta	Via Serafini Chiesa Vecchia	De Michel	2
19)	Villa Veneta ora Hotel	Via Giovanni XXIII	Casa di cura Tramonti	2
22)	Villa	Via Brusoni Fornaci	Levi	2
36)	Villa res/ laboratorio	Via Castelletto Fornaci	Botter	2
37)	barchessa laboratorio	Via Castelletto Fornaci	Soc.Veneta stampaggio	2

ZONE PER LA VIABILITA'

Art. 4.30 - GENERALITÀ SULLE ZONE PER LA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono sia gli assi stradali destinati alla viabilità meccanica e sia piste ciclabili e percorsi destinati alla viabilità pedonale.

Pertanto le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade;
 - i nodi stradali;
 - i parcheggi;
 - i percorsi pedonali;
- fanno inoltre parte della viabilità le zone di rispetto stradale di cui al precedente art. 4.23, il cui vincolo ha lo scopo di favorire eventuali opere stradali e allargamenti della sede viaria che si rendessero necessari in futuro per sopravvenute nuove esigenze.

Art. 4.31. - VIABILITÀ STRADALE

Sono di competenza dell'Amministrazione Comunale le strade comunali, le strade interne alle lottizzazioni ovvero la rete capillare pubblica, ai sensi del Nuovo Codice della Strada Dlgs 30 aprile 1992 n° 285 e successive modificazioni.

Sono strade private, anche se con vincolo di servitù di passaggio, le strade vicinali e sono considerate come accesso privato, ovvero private, le strade che non servono più di tre lotti edificati. Queste non dovranno rispettare la normativa sulle larghezze. Le strade interne alle nuove lottizzazioni residenziali se non sono a fondo cieco dovranno avere una carreggiata di almeno 6,00 ml ed essere dotate di marciapiede di almeno 1,50 ml su ambo i lati. Le strade a fondo cieco dovranno avere carreggiata di almeno 6,00 ml ed essere fornite di almeno un marciapiede da 1,50 ml oppure da due di almeno 0,75; al termine di dette strade deve essere prevista una piazzola per l'inversione di marcia degli autoveicoli nella quale deve essere inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a 12,00 ml L'Amministrazione potrà richiedere l'alberatura lungo suddette strade.

PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Art. 4.32 - PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI

Sono soggetti ad apposita autorizzazione gli elementi e i manufatti, quali le pompeiane, costituiti da serie di sostegni formati da intelaiature verticali ed orizzontali in legno,

metallo, ecc., senza copertura fissa, con i seguenti limiti dimensionali e le seguenti caratteristiche:

- 20 mq misurati in proiezione orizzontale, con un'altezza massima di ml 2,50.
- è ammesso un solo manufatto per lotti fino a 800 mq. Nel caso di lotti di dimensione superiore a 800 mq potranno essere assentiti anche due o più manufatti.

Sono assentibili, inoltre, mediante apposita comunicazione, la posa di manufatti (cassette prefabbricate) realizzati in legno da adibire a gioco per i bambini o a ripostiglio per gli attrezzi da giardino, a condizione che non vengano superati i seguenti limiti dimensionali e le seguenti caratteristiche:

- 6 mq di superficie coperta ed un'altezza massima di ml 2,50, un'altezza minima pari a ml 2,20 ed una superficie di aerazione ed illuminazione pari ad almeno 1/30 di quella della superficie di pavimento;
- i manufatti dovranno essere privi di ancoraggi e pavimentazione fissa ed essere realizzati in legno.

Entrambe le tipologie di manufatti non sono computabili ai fini del volume, della superficie coperta e delle distanze dai fabbricati. Andrà osservata una distanza minima di ml 1,50 dai confini, derogabile solo previo atto di assenso, sottoscritto dal confinante, e ml 3,00 dai fabbricati, ovvero in aderenza al fabbricato. L'ubicazione a margine delle strade, che non potrà essere inferiore di ml 3,00, andrà valutata caso per caso, in relazione al contesto ed alla possibile conflittualità con la sicurezza del traffico.

Ai fini del rispetto del decoro urbano i manufatti di cui al presente articolo dovranno essere realizzati e collocati in modo coerente al fabbricato principale ed inserirsi in modo armonioso nel lotto. Il Comune e l'Ufficio Tecnico in particolare potrà dare, caso per caso, indicazioni in tal senso. Particolare attenzione dovrà essere riservata ai materiali di rivestimento e di copertura e all'uso di tinte adeguate al contesto ambientale, in modo da salvaguardare le prospettive principali e le aree a verde di pregio. Il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione fotografica e corredato da un fotomontaggio del manufatto da realizzare.

Art. 4.33 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Gli standards edilizi e le caratteristiche tecniche ed igienico sanitarie delle abitazioni, dei locali abitabili derivano:

- dal DM 5 luglio 1975;
- dalla legge 27 maggio 1975, n. 166, articoli 18 e 19;
- dalla legge 8 agosto 1977, n. 513, articolo 19;
- dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, articolo 43;
- del DM Sanità 9 giugno 1999.

Ogni alloggio dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 46.

Per i locali abitabili degli edifici adibiti ad attività ed uso collettivi è prescritta l'altezza minima di ml 3,00 salve disposizioni particolari in materia.

Per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché, la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza media di ml 2,20.

Articolo 4.34 - PUBBLICITA' STRADALE

La messa in opera di cartelli pubblicitari di qualunque carattere o tipo lungo le strade è disciplinata dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n° 285 Nuovo Codice della Strada.

Entro il perimetro del Centro Abitato è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari. Potranno essere rilasciati unicamente permessi per l'installazione di cartelli segnaletici e di interesse pubblico locale e/o di insegne di esercizio, ovvero di altre tipologie di manufatti appositamente previsti dall'Amministrazione Comunale.

Sono consentiti i cartelli stradali d'indicazione e le affissioni, anche pubblicitarie, sulle superfici all' uopo destinate dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del comma precedente.

L'installazione di cui sopra dovrà rispettare gli obblighi previsti dalle vigenti disposizioni di legge, tutte le volte in cui i cartelli siano sostenuti da strutture portanti la cui sicurezza possa interessare la pubblica incolumità.

TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 5.1. - NORME DI SALVAGUARDIA

Dalla data di adozione da parte del Comune delle presenti norme, si applicano le "misure di salvaguardia" di cui alla L.R. 61/1985 art. 71.

Art. 5.2. - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI ALLE PRESENTI NORME

Per le costruzioni esistenti in contrasto con le disposizioni delle presenti norme o con la destinazione del P.R.G., non è ammessa alcuna modifica o restauro o ampliamento, se non sia contemporaneamente previsto l'adeguamento dell'immobile a tutte le citate disposizioni.

Art. 5.3. - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

Le presenti norme approvate dall'Autorità competente, entrano in vigore secondo la procedura prevista dalla L.R. 61/1985, capo III.

Art. 5.4. - NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte quelle disposizioni esistenti ed ogni altra emanata dal Comune che sono incompatibili e contrarie con le presenti norme.

Art. 5.5 – DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (stralciato dalla Regione)

Art. 5.6. - SANZIONI PENALI

Per le contravvenzioni alle norme presenti si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Art. 5.7. - EDIFICI PUBBLICI

Per gli edifici a destinazione pubblica e non più utilizzati, è ammesso il cambio di destinazione d'uso conformemente alle destinazioni ammesse, per la zona in cui ricade.

SOMMARIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

INTRODUZIONE	1
TITOLO 1 - NATURA E SCOPI DELLE NORME DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	3
Art. 1.1. - FINALITA' DELLE NORME.....	3
Art. 1.2. - FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA	3
Art. 1.3. - TERMINOLOGIA URBANISTICA	3
Art. 1.4. - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	6
Art. 1.5. - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	6
Art. 1.6. - PARCHEGGI.....	7
Art. 1.7. - VERDE PRIMARIO.....	7
Art. 1.8. - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	8
Art. 1.8.bis – ONERI DI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE	8
Art. 1.8.ter – PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIAL	9
Art. 1.9. - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.....	10
Art. 1.10. - INTERVENTI EDILIZI.....	10
Art. 1.11. - DESTINAZIONI D'USO	11
Art. 1.12 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	11
VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E STANDARD	11
DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	12
DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	12
DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	13
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	15
Art. 2.1. - STRUMENTI D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.	15
Art. 2.2. - PIANI DI RECUPERO	15
Art. 2.3. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	15
Art. 2.4. - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (I.E.D.).....	16
Art. 2.5. - MAPPA DEL P.R.G.	16
TITOLO III - NORME DI INTERVENTO.....	17
Art. 3.1. - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE.....	17
Art. 3.2. - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	17
Art. 3.3. - TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO	17
Art. 3.4. - TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO	18
Art. 3.5. - TUTELA DEL TERRITORIO CONTRO FATTORI DI INQUINAMENTO	18
Art. 3.6. - SOTTOSUOLO, CAVE, POZZI	19
TITOLO IV - NORME PER ZONE.....	20

Art. 4.1. - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.).....	20
Art. 4.2. - ZTO A : DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO - AMBIENTALE	20
MODO DI INTERVENTO:	21
TAB. 1 - (parte prima).....	23
GRADI DI PROTEZIONE ED INTERVENTI.....	23
TAB. 1 (parte seconda).....	24
GRADI DI PROTEZIONE ED INTERVENTI.....	24
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B	25
Art. 4.3. - ZTO B: RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	25
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C	27
Art. 4.4.1. – ZTO DI TIPO C.1	27
Art. 4.4.2. - ZTO C.2: RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE	28
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D	31
Art. 4.5. - NORME GENERALI PER LE ZTO D1, D2 E D3	31
Art. 4.6. - ZTO D.2: INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE, COMMERCIO ALL'INGROSSO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO ALLE IMPRESE - DI NUOVA FORMAZIONE	32
Art. 4.7. - ZTO D.1: INDUSTRIA, ARTIGIANATO DI PRODUZIONE, COMMERCIO ALL'INGROSSO, ARTIGIANATO DI SERVIZIO, ATTIVITA' COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO ALLE IMPRESE - DI COMPLETAMENTO	33
Art. 4.8. - ZTO D.3: STRUTTURE RICETTIVE	34
Art. 4.9. - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI.....	35
Art.4.10. - ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	35
Art.4.11. - ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE ART. 30 LR 61/1985.....	36
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL TIPO E.....	37
Art. 4.12. - NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE	37
Art. 4.13 - SOTTOZONE TIPO E.1	40
Art. 4.14. - SOTTOZONE TIPO E.2.....	40
Art. 4.15. - SOTTOZONE TIPO E.3.....	40
Art. 4.16 - IMPIANTI DI TIPO AGRO-INDUSTRIALE.....	41
Art. 4.16bis - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO AGRICOLO ...	41
Art. 4.16ter - NORME PER LA REALIZZAZIONE DI SERRE	42
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F E STANDARDS	45

Art. 4.17. - CARATTERI E NORME GENERALI PER LE ZTO DI TIPO F E STANDARDS	45
Art. 4.18. - AREE PER L'ISTRUZIONE - zto Fa	46
Art. 4.19. - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE – zto Fb	46
Art. 4.20. - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT - zto Fc	47
Art. 4.20bis - AREE PER PARCHEGGI – zto Fd	49
Art. 4.21 - CASA DI CURA E CENTRO SERVIZI SOCIO SANITARI “GIOVANNI XXIII”	49
Art. 4.21.bis - PARCHEGGIO AUTOTRENI ATTREZZATO (AUTOPARCO).....	51
 ZONE E FASCE DI TUTELA E RISPETTO	 52
Art. 4.22. - CARATTERI GENERALI DELLE ZONE E FASCE DI TUTELA E RISPETTO.....	52
Art. 4.23. - FASCE DI RISPETTO STRADALE.....	52
Art. 4.24. - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	53
Art. 4.25. - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	53
Art. 4.26. - FASCE DI RISPETTO RETI TECNOLOGICHE.....	54
Art. 4.26bis - FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	54
Art. 4.27 - VERDE PRIVATO	55
Art. 4.28 - MONASTERO.....	56
Art. 4.29.- BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI INDIVIDUATI AI SENSI DELLE L.R. 61/1985 E L.R. 24/1985.....	56
Art. 4.29bis - PERCORSI DI INTERESSE AMBIENTALE.....	57
 ELENCO EDIFICI INDIVIDUATI AI SENSI DELLA L.R. 24/1985 E DELL’ART. 28 DELLA L.R. 61/1985 DA SOTTOPORRE A TUTELA	 59
TAB. 3 - EDIFICI INDIVIDUATI AI SENSI L.R. 24/1985	59
TAB. 4 - COSTRUZIONI INDIVIDUATE AI SENSI L.R. 61/1985 ART. 28.....	61
 ZONE PER LA VIABILITA’	 62
Art. 4.30 - GENERALITÀ SULLLE ZONE PER LA VIABILITA’	62
Art. 4.31. - VIABILITÀ STRADALE.....	62
 PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	 62
Art. 4.32 - PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI	62
Art. 4.33 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI.....	63
Articolo 4.34 - PUBBLICITA’ STRADALE	64
 TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	 65
Art. 5.1. - NORME DI SALVAGUARDIA	65
Art. 5.2. - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI ALLE PRESENTI NORME....	65
Art. 5.3. - ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	65
Art. 5.4. - NORME ABROGATE.....	65

Art. 5.5 – DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	65
Art. 5.6. - SANZIONI PENALI.....	65
Art. 5.7. - EDIFICI PUBBLICI	65

ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

ALL. 1	SCHEDE INTERVENTI NELLE ZTO A
ALL. 2	SCHEDE ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI
ALL. 3	SCHEDE PdL RONFINI – RIZZARDI
ALL. 4	SCHEDE EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO – ART. 4 E 7 LR 24/1985
ALL. 5	SCHEDE ATTIVITA' PRODUTTIVE – ART. 30 LR 61/1985

* * *