

COMUNE DI SAN DONÀ DI PIAVE

**Variante Piano degli Interventi per le zone agricole
ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004 n. 11
Norme Tecniche Operative**

Norme Tecniche Operative

Norme allineate con la Variante al PI per le zone agricole

Le variazioni sono evidenziate in rosso

TITOLO I°	DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1.	Elementi costitutivi della V.P.R.G.	4
Art. 2.	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	6
Art. 3.	Contenuti e campo di applicazione della V.P.R.G.	7
TITOLO II°	DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI	8
Art. 4.	Definizioni urbanistiche	8
Art. 5.	Destinazioni d'uso	13
Art. 6.	Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo all'interno delle zone di degrado.	15
TITOLO III°	ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.	17
Art. 7.	Modalità di attuazione	17
Art. 8.	Strumenti di Attuazione	17
Art. 9.	Contenuti e procedure degli S.U.A.	17
Art. 10.	Comparto	18
Art. 11.	Intervento diretto	19
Art. 12.	Progetti norma	19
Art. 13.	Perequazione fondiaria	21
Art. 14.	Perequazione urbanistica	22
Art. 15.	Credito edilizio	23
	Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	24
	Rilocalizzazione dello <i>jus aedificandi</i>	24
	Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	25
	Vincolo di utilizzo a forestazione	25
	Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali	26
	Interventi soggetti a compensazione urbanistica	26
TITOLO IV°	DISCIPLINA DEL TERRITORIO	27
CAPO I°	Il sistema ambientale	27
Sezione I ^a	Le fragilità	27
Art. 16.	Le penalità ai fini edificatori	27
	Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione	27
	<i>Direttive</i>	28
	<i>Direttive</i>	29
	<i>Direttive</i>	30
	<i>Direttive</i>	31
	Classe di compatibilità III – Terreni non idonei	31
Art. 17.	Le aree soggette a dissesto idrogeologico	31
	Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	31
	Aree con subsidenza di rilevanza molto alta	31
Art. 18.	Norme di Tutela idraulica	32
Sezione II ^a	Le zone agricole	35
Art. 19.	Disciplina delle zone agricole	35
	Edificabilità in Zona Agricola	37
	Ambiti di Integrità Fondiaria, Paesistica e Ambientale	38
	Allevamenti Zootecnici Intensivi	38
	Serre Fisse	39
	Manufatti per il ricovero di piccoli animali	39
Art. 20.	Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa	39
Art. 21.	Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	41
Art. 22.	Ambiti di riqualificazione e riconversione.	42
Sezione II ^a	Ambiti di Tutela	43
Art. 23.	Ambiti di tutela del paesaggio	43
	Contesti figurativi	43
	Rete degli itinerari di interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale	43
	Filari e viali alberati	44

Grandi alberi	44
Coni visuali	45
Art. 24. Ambiti di tutela ambientale	46
Corridoi ecologici	46
Ambiti preferenziali di forestazione – parco campagna	46
Aree boscate	47
Fasce tampone	47
Paleoalvei	48
Geosito	48
Varchi infrastrutturali	48
Biotopi e aree di particolare pregio naturalistico	49
Art. 25. Norme di Tutela ambientale	49
Art. 26. Ambiti di formazione dell’ambiente boschivo	50
Art. 27. Golene	51
Sezione III ^a I beni culturali	52
Art. 28. Ambiti di tutela storico-monumentale	52
Pertinenze scoperte da tutelare	52
Edifici con valore Storico testimoniale	52
Manufatti idraulici di interesse storico	53
Permanenze morfologiche della bonifica integrale	53
Siti con ritrovamenti archeologici	53
Agrocenturiato	54
ambito archeologico di Heraclia –Strada Romana	55
Art. 29. Ville e giardini di valore storico ambientale	55
Art. 30. Primo grado di protezione	56
Art. 31. Secondo grado di protezione	57
Art. 32. Terzo grado di protezione	57
Art. 33. Quarto grado di protezione	58
Sezione IV ^a Vincoli e Fasce di Rispetto	59
Art. 34. Aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/2004	59
Art. 35. Fasce di rispetto	59
Fasce di rispetto stradali	60
Fasce di rispetto ferroviarie	61
Fasce di rispetto cimiteriali	61
Fascia di rispetto dalla discarica	61
Fasce di rispetto dai depuratori	61
Fasce di rispetto degli elettrodotti	61
Fasce di rispetto dai metanodotti	62
Fascia di servitù militare	62
Fascia di servitù idraulica relativa all’idrografia	62
Fasce di rispetto fluviale	62
CAPO II ^o Il sistema insediativo	64
Sezione I ^a Zonizzazione	64
Art. 36. Zone «A»	64
Art. 37. Zone "B"	65
Art. 38. Sottozone "C1"	68
Art. 38 Bis. Sottozone "C1.1"	69
Art. 39. Sottozone "C2"	70
Sezione II ^a Servizi ed impianti di interesse comune	72
Art. 40. Zone «F»	72
Art. 41. Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive	72
Art. 42. Parcheggi, aree e spazi pubblici o ad uso pubblico	76
Art. 43. Aree destinate ad attrezzature ed impianti speciali	78
CAPO III ^o Il sistema produttivo	79

		<i>Indice</i>
Art. 44	Zone "D1"	79
Art. 45	Zone "D2"	80
Art. 45 bis	Zone „D2.1“	80
Art. 46	Zone "D3"	81
Art. 47	Zone "D4"	81
Art. 48	Insedimenti produttivi in sede impropria	82
CAPO IV°	Il sistema relazionale	84
Art. 49	Prescrizioni generali e comuni	84
		84
Art. 50	Piste ciclabili	85
Art. 51	Impianti per la distribuzione di carburante	85
Art. 52	Disposizioni in materia di impatto acustico	85
Art. 53	Localizzazione delle infrastrutture per telefonia mobile, i ponti radio e gli impianti DVB-	85
H	87	
Art. 54	Norme transitorie e finali	87
ALLEGATO 1		88
	<i>Abaco dei tipi edilizi:</i>	88

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Elementi costitutivi della V.P.R.G.

1. La Variante Generale al Piano Regolatore Generale del comune di San Donà di Piave è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

Analisi

a) elaborati di analisi, in scala 1:5000

- Tav. 1 Ambiti amministrativi e pianificazione sovracomunale
- Tav. 2 Mosaico dei Piani
- Tav. 3 Morfologia del costruito
- Tav. 4 Sistema idrografico
- Tav. 5 Sistema insediativo: area urbana di San Donà
- Tav. 6 La costruzione del territorio
- Tav. 7.a-b La pianificazione comunale in atto
- Tav. 8 Ambiti amministrativi comunali
- Tav. 9 Infrastrutture di collegamento
- Tav. 10 Assetto morfologico della maglia dei tracciati
- Tav. 11 Il funzionamento della città: Reti tecnologiche
- Tav. 12 Il funzionamento della città: Reti tecnologiche
- Tav. 14 Il funzionamento della città: la localizzazione delle funzioni
- Tav. 15 Il funzionamento della città: sintesi
- Tav. 16.a-b Il funzionamento della città: i servizi pubblici
- Tav. 17.a-c Destinazione d'uso prevalente degli edifici
- Tav. 18.a-c Destinazione d'uso al piano terra degli edifici
- Tav. 19.a-c Numero dei piani degli edifici
- Tav. 20.a-c Tipologie edilizie
- Tav. 21.a-c Distribuzione territoriale degli alloggi
- Tav. 22.a-c Densità fondiaria
- Tav. 23.a-c Volumetrie case uni-bifamiliari
- Tav. 24.a-c Età degli edifici
- Tav. 27 Numero dei piani degli edifici: intero territorio
- Tav. 28 Tipologie edilizie: intero territorio
- Tav. 29 Distribuzione territoriale degli alloggi: Capoluogo
- Tav. 30 Densità fondiaria: intero territorio
- Tav. 31 Volumetrie case uni-bifamiliari: intero territorio
- Tav. 32 Età degli edifici: intero territorio
- Tav. 12.a.1-2 Analisi storica dell'insediamento: la morfologia del costruito
- Tav. 12. B Rilievo dei prospetti del Centro Storico

b) Schede:

- Schede A;
- Schede B;

Progetto

c) Relazione, comprensiva dei seguenti allegati:

- Allegato 1: gli elaborati grafici
 - Allegato 2: individuazione e conferma degli standard urbanistici
- d) Norme Tecniche di Attuazione.
- e) Allegati alle N.T.A.:
- Allegato 1: Abaco dei tipi edilizi;
 - Allegato 2: Repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, delle Schede urbanistiche, degli S.U.A. e dei Progetti norma
 - Allegato 3: Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali;
 - Allegato 4: Dizionario delle componenti architettoniche;
 - Allegato 5: Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico;
- f) Elaborati grafici di progetto:
- V.P.R.G. intero territorio comunale: n° 6 tavole in scala 1:5000:
- tav. 13.1.1 V.P.R.G. San Donà nord (su base catastale);
 - tav. 13.1.2 V.P.R.G. San Donà sud, Chiesanuova (su base catastale)
 - tav. 13.1.3 V.P.R.G. Fossà, Cittanova (su base catastale);
 - tav. 13.1.4 V.P.R.G. Isiata, Passarella, Palazzetto (su base catastale)
 - tav. 13.1.5 V.P.R.G. Zona industriale nord, Grassaga (su base catastale);
 - tav. 13.1.6 V.P.R.G. Santa Maria di Piave (su base catastale);
- V.P.R.G. intero territorio Comunale: n° 6 tavole in scala 1:5000:
- tav. 13.1.a V.P.R.G. San Donà nord (su base C.T.R.);
 - tav. 13.1.b V.P.R.G. San Donà sud, Chiesanuova (su base C.T.R.)
 - tav. 13.1.c V.P.R.G. Fossà, Cittanova (su base C.T.R.);
 - tav. 13.1.d V.P.R.G. Isiata, Passarella, Palazzetto (su base C.T.R.)
 - tav. 13.1.e V.P.R.G. Zona industriale nord, Grassaga (su base C.T.R.);
 - tav. 13.1.f V.P.R.G. Santa Maria di Piave (su base C.T.R.);
- V.P.R.G. zone significative: n° 7 tavole in scala 1:2000:
- tav. 13.3.1 V.P.R.G. San Donà ovest;
 - tav. 13.3.2 V.P.R.G. San Donà centro;
 - tav. 13.3.3 V.P.R.G. Calvecchia, via del Molino;
 - tav. 13.3.4 V.P.R.G. San Donà est, Fiorentina;
 - tav. 13.3.5 V.P.R.G. San Donà sud;
 - tav. 13.3.6 V.P.R.G. Frazioni - Sinistra Piave;
 - tav. 13.3.7 V.P.R.G. Frazioni - Destra Piave;
- V.P.R.G. zone significative: n° 1 tavola in scala 1:1000:
- tav.13.4 Disciplina particolareggiata del Centro Storico;
- g) Elaborati grafici illustrativi: quadro d'unione dei progetti norma e dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, n° 3 tavole in scala 1:5000
- tav. 13.5.1 San Donà di Piave;
 - tav. 13.5.2/a-b Frazioni;
- h) Verifica del dimensionamento.
- i) Regolamento Edilizio

1) Piano Comunale di settore per la localizzazione delle infrastrutture per telefonia mobile, i ponti radio e gli impianti DVB-H¹

Art. 2. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Hanno valore prescrittivo le tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 n° 13.1.1-6 V.P.R.G. - *Zonizzazione*, in scala 1:5000, nonché le tavole di progetto n° 13.3.1-7 V.P.R.G. - *Zonizzazione*, in scala 1:2000., e 13.4.1 - *Disciplina particolareggiata del Centro Storico*, in scala 1:1000. La tavola 13.5.1-2 - *Quadro d'unione dei progetti norma e dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita* ha solo un valore illustrativo, serve a fornire un utile quadro di riferimento relativo alla morfologia degli interventi.

2. Nell'allegato 1 alle N.T.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1, i disegni contenuti nell'abaco dei tipi edilizi hanno solo valore illustrativo, servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle: sono vincolanti invece le norme scritte relative ad ogni classe tipologica.

Nell'allegato 2 alle N.T.A. (Repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, delle Schede urbanistiche, degli S.U.A e dei Progetti norma), di cui alla lettera e) del precedente art. 1, hanno valore prescrittivo i seguenti elementi:

- Allegato 2a: i parametri prescrittivi contenuti nella Tabella 1 - Repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita (numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente ed S.n.p. massima);
- Allegato 2b: i parametri prescrittivi contenuti nella Tabella 2 - Dimensionamento delle schede urbanistiche nel centro urbano di San Donà (superficie pubblica o ad uso pubblico, superficie a parcheggio pubblico, S.n.p. massima), nonché, negli *schemi normativi*, il perimetro di massimo inviluppo, gli allineamenti obbligatori, la localizzazione dei portici e dell'area pubblica o ad uso pubblico, nonché le altezze massime; i disegni contenuti negli *schemi illustrativi* hanno solo valore illustrativo, servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle.
- Allegato 2c: i parametri prescrittivi contenuti nella Tabella 3 - Dimensionamento degli S.U.A. residenziali (superficie a verde attrezzato, superficie a parcheggio, S.n.p. massima, S.n.p. minima destinata ad E.R.P.).
- Allegato 2d: i parametri prescrittivi contenuti nella Tabella 4 - Dimensionamento dei Progetti norma residenziali (superficie totale a verde e servizi pubblici, a parcheggio, destinata ad F1, S.n.p. massima, S.n.p. minima destinata ad E.R.P., indice di riequilibrio ecologico), i parametri prescrittivi contenuti nella Tabella 5 - dimensionamento dei progetti norma a destinazione mista (Superficie a verde pubblico, a parcheggio, S.n.p. massima, S.n.p. minima destinata ad E.R.P.), nonché i parametri prescrittivi contenuti nella Tabella 6 - Dimensionamento dei progetti norma produttivi, commerciali e destinati alla logistica (superficie a verde pubblico, a parcheggio, rapporto di copertura). La definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie netta di pavimento massima, né può

¹ Lettera aggiunta con delibera di C.C. n. 134 del 22/12/2008 "Piano Telefonia Mobile"

essere ridotta la superficie destinata a parcheggio, verde e servizi pubblici. I disegni contenuti negli *schemi illustrativi* hanno solo valore illustrativo, servono solo a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverli.

3. Ha altresì valore prescrittivo l'allegato 3 alle N.T.A - *Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*.

4. L'allegato 4 alle N.T.A. (*Dizionario delle componenti architettoniche*) ha il valore di supporto agli interventi sugli apparati decorativi ed architettonici degli edifici del centro storico (*prima parte: gli stilemi architettonici degli edifici civili*), su quelli di valore storico testimoniale di carattere rurale (*seconda parte: gli stilemi degli edifici rurali*) nonché più in generale sulla classificazione tipologica degli edifici rurali stessi (*Repertorio tipologico per gli edifici rurali di valore storico testimoniale*). Nei singoli interventi edilizi possono essere adottate soluzioni formali diverse purché adeguatamente motivate e documentate in relazione alla loro tipicità ovvero in relazione alla loro significativa presenza nell'edificio o gruppo di edifici oggetto di intervento.

5. Ha inoltre valore prescrittivo l'allegato 5 alle N.T.A., di cui alla lettera e) del precedente art. 1. (Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico).

Art. 3. Contenuti e campo di applicazione della V.P.R.G.

1. Il presente strumento urbanistico costituisce la Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di San Donà di Piave ai sensi dell'art. 49 della L.R. 27 giugno 1985, n° 61.

2. Il campo di applicazione del P.R.G. è costituito dal territorio del comune di San Donà di Piave, così come precisamente individuato nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1.

3. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente compreso nel campo di applicazione del presente P.R.G..

4. Le presenti norme, comprensive degli allegati di cui alle lettere c) e d) del precedente art. 1, prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma del regolamento edilizio, del regolamento d'igiene, di altri regolamenti comunali.

5. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati gli interventi di cui alla Variante al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 5 marzo 1987 n. 11, approvata con D.G.R. n. 3823 del 28 ottobre 1997, per i quali continuano a valere le norme ivi contenute. Sono state individuati altresì gli *interventi edilizi su insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 30 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61* di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 5 marzo 1985, n° 24, approvata con D.G.R. N. 6267 del 5 dicembre 1995, per i quali continuano a valere le norme ivi contenute.

TITOLO II° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

Art. 4. Definizioni urbanistiche

1. Si riportano di seguito le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione del P.R.G.:

- a) *Superficie territoriale (S.T.):* è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione della V.P.R.G ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria; la S.T. è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dalla V.P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
- b) *Superficie fondiaria (S.F.):* è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative) pubbliche. Nei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita la *superficie fondiaria equivalente* corrisponde alla superficie fondiaria che effettivamente determina lo *jus aedificandi* assegnato, richiedendo la parte residua l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia, che ne esclude l'utilizzo ai fini edificatori.
- c) *Superficie coperta (S.C.):* è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali, con esclusione degli elementi edilizi in aggetto senza sovrastanti corpi chiusi fino ad uno sbalzo di ml. 1,50 (tettoia, terrazza, balcone, sporti di gronda): oltre sono interamente computati. Non concorrono alla formazione della superficie coperta:
 - i bersò, pompeiane, pergolati e gazebi con superficie massima lorda di pianta mq. 25,00, altezza massima ml. 3,50, privi sia di qualsiasi elemento impermeabile di copertura: oltre sono interamente computati. Tali costruzioni possono essere realizzate nella misura massima di 25 mq per unità abitativa avente area di pertinenza esclusiva; la distanza minima dei confini dovrà essere non inferiore a ml 1.50;
 - le bussole d'ingresso ricavate in aggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di mq. 3,00: oltre sono interamente computate.
 - le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne;
 - le legnaie e le casette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,50 e per una superficie lorda massima di mq 6,00: oltre sono interamente computate. Tali costruzioni possono essere realizzate nel numero massimo di una per abitazione avente area di pertinenza esclusiva. Le distanze da rispettare per l'edificazione dovranno essere: ml. 1.50 dai confini di proprietà.
- d) *Superficie lorda (S.L.):* si intende la superficie coperta di ogni piano edificato fuori terra. La superficie lorda non comprende la superficie dei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml. 1,00, misurati all'estradosso del solaio.

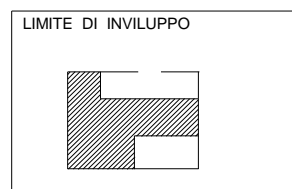
e) *Superficie netta di pavimento (S.n.p.):* per superficie netta di pavimento (S.n.p.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre; la superficie netta di pavimento non comprende:

- la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nelle tipologie condominiali, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq 18 per alloggio e con altezza massima di ml. 3,00: oltre si computa la differenza.
- La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2.50: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi: oltre sono interamente computati.
- I bersò, pompeiane, pergolati e gazebi con superficie massima lorda di pianta mq. 25,00, altezza massima mt. 3,50, privi sia di qualsiasi elemento impermeabile di copertura che tamponatura perimetrale: oltre sono interamente computati.
- I portici pubblici e condominiali, nonché quelli ad uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 15% della S.n.p. dell'alloggio di pertinenza: oltre sono interamente computati.
- Le superfici tecniche come definite dall'art. 81 del Regolamento Edilizio, i sottotetti non praticabili né agibili (in ogni caso il punto più basso non deve essere superiore a ml 0,50 e l'altezza media non deve essere superiore a ml 1,60, e non devono essere raggiungibili con scale fisse), nonché i sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, ai sensi della L.R. 6 aprile 1999 n. 12.
- Gli ingressi condominiali fino a 6,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 6,00 mq ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori.
- Nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala fino ad un'altezza massima di ml. 1,90, se praticabile, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, esclusi i pianerottoli di sbarco sul piano.
- Le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili.
- Le vasche antincendio.
- Le legnaie e le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a ml. 2,50 e per una superficie lorda massima di mq 6,00 per unità abitativa avente area di pertinenza esclusiva: oltre sono interamente computate.
- La superficie dei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml. 1,00, misurati all'estradosso del solaio.

Per gli interventi da attuare sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G. la Superficie netta di pavimento degli spazi accessori e di servizio, come definiti alle lettere b) e c) del terzo comma dell'art. 69 del Regolamento Edilizio di altezza non superiore a ml. 2,10, viene computata al 60%.

All'interno delle «aree con maggiore difficoltà idraulica», come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1, si applica il disposto di cui al comma 6 del successivo art. 25.

- f) *Altezza dei fabbricati (H)*: è la differenza tra la quota zero e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile. La quota zero è riferita alla quota del marciapiede della strada prospiciente o, dove non esiste la strada, è riferita alla quota + 50 rispetto alla media del piano campagna, a sistemazione effettuata. Nel caso di strade prospicienti in rilevato, la quota di riferimento sarà quella del piano medio di campagna. I piani interrati e seminterrati non sono computati ai fini della determinazione del numero massimo consentito di piani fuori terra. All'interno delle «aree con maggiore difficoltà idraulica», come individuate negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1, si applica il disposto di cui al comma 6 del successivo art. 25.
- g) *Volume delle costruzioni (V)*: per volume delle costruzioni s'intende lo spazio determinato dalla S.n.p. moltiplicata per l'altezza di ogni vano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio soprastante, senza considerare eventuali travature a vista.
- h) *Indice di edificabilità territoriale (I.T.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (S.t.) interessata dall'intervento.
- i) *Indice di edificabilità fondiaria (I.F.)*: è la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s.f.) interessata dall'intervento.
- j) *Indice di utilizzo (I.U.)*: è la superficie lorda massima costruibile per mq. o ha. di superficie fondiaria (s.f.) interessata dall'intervento.
- k) *Rapporto di copertura (R.C.)*: è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (s.c.) e la superficie fondiaria (s.f.).
- l) *Limite di inviluppo*: per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici.
- m) *Distanza dai confini (D.C.)*: per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale di ciascuna parte dell'edificio (esistente o di progetto) ed il confine, misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso, esclusi gli sporti in aggetto fino a 1,50 m. Le distanze tra corpi di fabbrica di cui al presente articolo si applicano a qualsiasi volume edilizio emergente dal sottosuolo, indipendentemente che tale opera costituisca o meno superficie netta di pavimento, ai sensi dell'articolo 4 delle presenti norme.
- n) *Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.F.)*: per distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti si intende la distanza minima che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale delle pareti finestrate e le pareti degli edifici che si fronteggiano.
- o) *Raggio minimo (R.M.)*: è la distanza tra i fabbricati intesa come raggio minimo che intercorre tra i vertici della proiezione orizzontale degli edifici circostanti.



- p) *Distanza dalle strade (D.S.)*: è la distanza minima, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); a tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitati va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.
- q) *Aree a parcheggio*: si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; ai fini dei rapporti di cui al successivo art. 42 in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50.
- r) *Unità edilizia*: per unità edilizia s'intende un organismo architettonico individuale per il suo impianto distributivo completo e autonomo. L'autonomia è data dalla divisione, da cielo a terra, da altre unità anche contigue, come ad esempio nel caso di edifici in linea o a schiera.
- s) *Organismo edilizio*: per organismo edilizio s'intende un insieme organico anche di più unità edilizie facenti parte della stessa tipologia edilizia.
2. Per le definizioni stradali si fa riferimento all'art. 3 del Nuovo Codice della strada.
3. Per le definizioni proprie delle zone agricole si fa riferimento all'art. 2 della L.R. 24/85.
4. Si definiscono di seguito le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457:
- a) *Manutenzione ordinaria*: costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:
- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);
 - sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.;
 - costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
 - interventi descritti nella circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16 novembre 1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.
- Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti, e non devono comunque comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche.
- b) *Manutenzione straordinaria*: costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-

sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Deve sempre trattarsi, anche quando si procede alla sostituzione di parti strumentali degli edifici, ad una operazione sempre finalizzata allo scopo di conservare l'esistente con interventi del tutto singoli e non coordinati in un insieme di opere, nel qual caso si configurerebbe come intervento di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
 - sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazioni e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi dai preesistenti, aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine di esposizioni merci;
 - realizzazione di nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.
- c) *Restauro*: costituiscono interventi di restauro quelli riguardanti edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario, nell'ambito dei beni culturali ed ambientali, volti alla conservazione ed al ripristino di tali beni, nella loro inscindibile unità storico-culturale, salvaguardandone le peculiari connotazioni.
- d) *Risanamento conservativo*: costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli disciplinati nel secondo comma del successivo art. 30.
- e) *Ripristino tipologico*: costituiscono interventi di ripristino tipologico quelli disciplinati nel secondo comma del successivo art. 31.
- f) *Ristrutturazione edilizia*: gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché gli interventi disciplinati al secondo comma del successivo art. 32. Eccettuato il caso degli edifici vincolati, ovvero di quelli di carattere storico testimoniale, soggetti a grado di protezione, la concessione per ristrutturazione può prevedere anche la demolizione con successiva ricostruzione. La demolizione di pareti interne ad edifici esistenti non costituisce incremento della Superficie netta di pavimento.
- g) *Ampliamento*: consiste in un aumento del volume e/o della S.n.p. del fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche, ed è equiparato alla nuova edificazione. Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria. In particolare per «ampliamento degli edifici esistenti nelle zone residenziali B, C1 e C2», di cui ai successivi art. 37, 38 e 39, si intende l'ampliamento, realizzabile anche in più fasi, di ciascun edificio (inteso come organismo edilizio, e non come singola unità abitativa), esistente alla data di

adozione della V.P.R.G. anche se nel periodo di salvaguardia è stato oggetto di interventi di riqualificazione. L'ampliamento fino a 220 mq di S.n.p. non può essere concesso alle "dipendenze" staccate degli edifici principali (costruzioni accessorie quali, rimesse, tettoie, magazzini, garage, parcheggi coperti o comunque pertinenze non autonomamente utilizzabili), la cui superficie netta di pavimento va sommata a quella dell'edificio principale. L'ampliamento del 20%, non è ripetibile. La costruzione di nuova Superficie netta di pavimento all'interno di edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., compresa la realizzazione di soppalchi o di interpiani, non si configura come ampliamento degli stessi. La possibilità di ampliamento di cui all'art. 4 della L.R. 24/85, realizzabile anche in più fasi è riferita a ciascun edificio (inteso come organismo edilizio, e non come singola unità abitativa). Il volume aggiuntivo può essere realizzato sia in aderenza che staccato dall'edificio.

- h) *Nuova costruzione*: si definisce «nuova costruzione» l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.
- i) *Demolizione*: la demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente. La demolizione dell'immobile può rientrare nell'ambito della ristrutturazione, con i limiti di cui alla precedente lettera f), se è finalizzata all'immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime ovvero all'esterno delle eventuali fasce di rispetto di cui al successivo art. 35. Negli altri casi la ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione. Ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse, comprese le recinzioni, e dei materiali utilizzabili.
- j) *Ristrutturazione urbanistica*: costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- k) Ai fini delle modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze, limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali ed orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica si applica quanto previsto dalla L.R. 21/96.

Art. 5. Destinazioni d'uso

1. Il presente P.R.G. stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni della presente variante.

2. Si definisce modifica della destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle classi o gruppi di destinazioni d'uso.

3. Per le nuove costruzioni realizzate nelle zone agricole, ai sensi del quarto comma dell'art. 12 della L.R. 24/85, non sono ammesse variazioni neppure parziali

della destinazione d'uso; per le costruzioni esistenti sono consentite invece le variazioni di destinazione d'uso compatibili con la zona agricola stessa.

4. Il riferimento alle destinazioni principali sottintende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.

5. Annessi e garage di pertinenza (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89), nonché i magazzini, quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi nelle destinazioni d'uso principali di cui al punto 8.

6. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio.

7. Qualora nell'attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che segue, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati:

8. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV "Disciplina del territorio".

- *Residenze*: permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive
- *Annessi rustici*.
- *Complessi commerciali*: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross, medie strutture di vendita superiori a mq 1000, grandi strutture di vendita come definite dalla LR 9 agosto 1999, n. 37.
- *Terziario diffuso*: con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) *pubblici esercizi* (esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti e di bevande; esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione; esercizi in cui la ristorazione e/o la somministrazione di bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago; esercizi per la somministrazione di bevande non alcoliche),
 - b) *commercio al dettaglio* (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a mq 1000, o di superficie maggiore in caso di ampliamento, concentrazione o accorpamento di presistenti esercizi di vendita, nei limiti fissati dalla L.R. 13 agosto 2004, n. 15)²),
 - c) *uffici* (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, agenzie varie, servizi bancari ed assicurativi),
 - d) *artigianato di servizio* (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa.),
 - e) *sedi di associazioni* (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali),
 - f) *attrezzature per lo spettacolo* (cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park).
- *Strutture ricettive alberghiere* (alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, residenze d'epoca), come definite dalla L.R. 27 giugno 1997, n. 26 e successive modifiche ed integrazioni.

² Modifica introdotta con delibera di C.C: n. 27 del 02/05/2011

- *Strutture ricettive extralberghiere* (esercizi di affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, strutture ricettive – residence, attività ricettive in residenze rurali, case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie per turisti, case religiose di ospitalità, centri soggiorno studi), come definite dalla L.R. 22 ottobre 1999, n. 49) e successive modifiche ed integrazioni.
- *Complessi ricettivi all'aperto*: villaggi turistici, campeggi, campeggi-villaggio, campeggi di transito, come definiti dalla L.R. 16 dicembre 1999, 56.
- *Attività agrituristiche*, come definite dalla L.R. 18 aprile 1997, n. 9 e successive modifiche ed integrazioni.
- *Complessi direzionali*: centri di attività terziarie private e pubbliche.
- *Artigianato di produzione e industrie*: attività dirette alla produzione di beni in forma organizzata, compresi i laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.
- *Attività logistica*: l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati all'artigianato di produzione, alle industrie, ai complessi commerciali, nonché alle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.
- *Servizi ed attività di interesse comune*: per l'istruzione, istituzioni religiose, culturali, associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, servizi tecnologici, autorimesse (pubbliche e private).

Art. 6. Limiti di distanza per gli interventi a completamento del limite di inviluppo all'interno delle zone di degrado.

1. Nei casi di interventi di demolizione con ricostruzione, ampliamento e/o sopraelevazione, ovvero accorpamento di superfetazioni edilizie o di fabbricati accessori, a completamento del limite di inviluppo degli edifici esistenti all'interno delle zone B e C1 classificate come "zone di degrado", la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, all'interno delle zone di degrado medesime, non deve essere inferiore a mt. 10.00 come stabilito dall'art. 9 del DM 1444/1968.

2. Nel caso l'intervento preveda la fuoriuscita o il sopravanzamento rispetto al limite di inviluppo degli edifici esistenti, oltre al rispetto di quanto previsto dal precedente comma relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà per la parte che fuoriesce o sopravanza, ovvero è ammessa la costruzione ad una distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante, fatto salvo il rispetto delle distanze di cui al comma precedente; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.

3. Nel caso degli interventi di cui al primo comma, sono ammesse distanze inferiori dalla strada rispetto a quelle minime di zona purché gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e siano ricompresi all'interno di un P.U.A.

4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi che

TITOLO 1° DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

contengano previsioni planivolumetriche. Tali deroghe alle distanze sono applicabili alle sole categorie previste dall'art. 9 del DM 1444/1968.

TITOLO III° ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

Art. 7. Modalità di attuazione

1. La presente variante si attua attraverso Strumenti Urbanistici Attuativi, interventi diretti ed opere pubbliche.

2. Il comparto, di cui all'art. 18 della L.R. 61/85, è lo strumento per la realizzazione coordinata degli interventi previsti dalla presente variante al P.R.G. e dagli strumenti urbanistici attuativi.

Art. 8. Strumenti di Attuazione

1. Sono Strumenti Urbanistici Attuativi del Piano Regolatore Generale (SUA) ai sensi dell'art. 11 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61:

1.1 I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- d) Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.);

1.2 I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- b) il Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.R.I.Pr.).

2. Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- a) concessioni edilizie L. n° 10/77, L.R. n° 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) autorizzazioni edilizie L. n° 10/77, L.R. n° 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) denuncia di inizio attività L. n° 662/96, L. 443/2001.

3. Lo Strumento Urbanistico Attuativo si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio espressamente indicate dalla presente Variante al P.R.G..

4. La formazione ed attuazione dei Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di parti del territorio comunale è disciplinata dalla L.R. 1 giugno 1999, n. 23 in attuazione dell'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

Art. 9. Contenuti e procedure degli S.U.A.

1. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare i caratteri, i contenuti e le procedure di approvazione stabilite dalle relative leggi.

2. La convenzione "tipo" per gli strumenti attuativi di iniziativa privata di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto prescritto dalla legge regionale stessa, dovrà contenere la determinazione dei termini temporali per la realizzazione delle opere in esso previste, non superiori a 10 anni, scaduti i quali si farà automaticamente riferimento alle destinazioni di zona ed alle modalità di edificazione previste dal P.R.G. vigente in quel momento; prima della scadenza dei termini temporali il Consiglio Comunale può prorogare la validità e l'efficacia degli S.U.A di iniziativa privata per un periodo non superiore a 5 anni.

3. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i perimetri degli S.U.A. adottati e/o vigenti; entro il periodo di validità di tali piani urbanistici attuativi, ai sensi degli artt. 58, 59 e 60 della L.R. 61/85 le destinazioni d'uso e i tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.

4. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui alla presente Variante Generale, anche con le modalità di cui al successivo comma 6.

5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste secondo le modalità previste nella convenzione allegata lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto (concessione ed autorizzazione), altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo Strumento Urbanistico Attuativo.

6. Per alcuni Strumenti Urbanistici Attuativi a prevalente destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione non sono state ancora completamente realizzate, ovvero in cui la maggior parte degli edifici non è stata ancora completata, nella tabella 3 dell'Allegato 2c alle N.T.A. (*Repertorio degli Strumenti Urbanistici Attuativi Vigenti*) sono indicate le carature urbanistiche attribuite, con valore prescrittivo, a cui far riferimento per la parte rimasta inattuata, decorso il termine previsto per l'attuazione degli S.U.A. medesimi (superficie a verde attrezzato, superficie a parcheggio, S.n.p. massima, S.n.p. minima destinata ad E.R.P.). Gli interventi dovranno in ogni caso assicurare la dotazione minima di spazi pubblici o a uso pubblico di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste, sulla base della S.n.p. effettivamente prevista in sede attuativa.

Art. 10. Comparto

Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi è consentita la formazione di Progetti di comparto (P.C.) come strumento di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85.

1. Il Progetto di Comparto, compresa la delimitazione dell'area di intervento, non può essere in variante al P.R.G..

2. La presente variante al P.R.G. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) dell'art. 1 le aree assoggettate ad intervento unitario attraverso la formazione del comparto (perimetro di Comparto obbligatorio), nonché i perimetri delle *Unità Minime di Intervento*, i cui contenuti normativi sono stabiliti dai parametri prescrittivi contenuti nella *Tabella 2 – Dimensionamento delle schede urbanistiche nel centro urbano di San Donà* dell'allegato 2b alle N.T.A. nonché dagli *schemi normativi* delle schede urbanistiche medesime, che rappresentano a tutti gli effetti un Comparto ai sensi dell'art. 18 della L.R. 61/85; ulteriori delimitazioni potranno essere stabilite da uno Strumento Urbanistico Attuativo, da un Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale. Con la stessa procedura potranno essere apportate modifiche al perimetro delle Unità Minime di Intervento e dei Comparti obbligatori di cui alla presente Variante, ferme restando le carature urbanistiche relative alle aree destinate a servizi pubblici e la Superficie netta di Pavimento massima.

3. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale, quando riguardino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che sono a carico del soggetto attuatore secondo quanto previsto dall'art. 86 della L.R. 61/85, e sono corredati da apposita convenzione, ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/85.

4. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso acquisire al Demanio Comunale le aree previste per le opere infrastrutturali comprese nei Progetti di Comparto, ai sensi delle vigenti norme sull'esproprio, a prescindere dalla procedura di attuazione di cui al primo comma del presente articolo.

5. Le aree a servizi pubblici indicate nelle singole schede urbanistiche rappresentano la quantità minima localizzabile all'interno dell'ambito di ciascun intervento, tuttavia gli interventi dovranno in ogni caso assicurare la dotazione minima di spazi pubblici o a uso pubblico di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste, sulla base della S.n.p. effettivamente prevista in sede attuativa.

Art. 11. Intervento diretto

1. L'intervento diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo Strumento Urbanistico Attuativo, o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'intervento diretto è consentito solo dopo l'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, o del progetto di comparto, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In ogni caso l'intervento diretto all'interno dei perimetri delle Unità Minime di Intervento deve essere conforme alle prescrizioni ivi contenute.

2. Gli strumenti di intervento diretto sono: il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività

3. La presente variante al P.R.G. individua nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) dell'art. 1 i "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" assoggettati ad intervento diretto secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita: numero di lotti equivalenti, superficie fondiaria equivalente ed S.n.p. massima*).

4. E' possibile frazionare il lotto a S.n.p. predefinita fino ad un massimo di lotti urbanistici pari al numero indicato nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A., colonna - N. lotti equivalenti -. In ogni lotto equivalente è possibile edificare più edifici, purché ognuno di questi sia costituito da una S.n.p. maggiore di 100 mq.

Art. 12. Progetti norma

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati i perimetri dei progetti-norma all'interno dei quale gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A) di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni contenute dell'Allegato 2d alle N.T.A. (*repertorio dei Progetti norma*) come precisato nel comma 3 del precedente art. 2, nonché, per i progetti-norma con superficie netta di pavimento a destinazione residenziale, delle prescrizioni di cui all'articolo successivo.

2. Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai progetti-norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, piazze, ecc.) nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purché in adiacenza. Il valore di tali aree ed opere di urbanizzazione sarà scomputato con la procedura ed ai sensi del primo comma dell'art. 86 della L.R. 27.6.1985 n° 61. In ogni caso, la cessione delle aree e la realizzazione delle opere specificamente previste da ciascun progetto norma, in cui sia stato prescritto «l'indice di riequilibrio ecologico», in connessione con opere e/o interventi che, per la loro ampiezza o per loro caratteristiche tecniche e tipologiche, possono generare situazioni di marcato impoverimento naturalistico-ambientale, non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

3. Fino ad un terzo del verde pubblico attrezzato previsto all'interno dei Progetti Norma e che non comporti una riduzione complessiva della quota minima di aree a standard di mq 27,5 mq/abitante, potrà essere monetizzato a prezzi reali e gestito direttamente dai soggetti privati nei termini e con le modalità che saranno definite in sede di convenzione attuativa, mantenendo la destinazione a verde.

4. Dati i dimensionamenti individuati nei Progetti Norma delle aree destinate a standard urbanistici ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considerano preventivamente soddisfatte le disposizioni di cui al punto 1) del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 27.6.1985 n° 61, relativamente ai progetti norma produttivi, mentre relativamente ai progetti norma residenziali deve essere in ogni caso garantita la dotazione minima di area a parcheggio e a verde pubblico attrezzato prevista dal comma 4 del successivo art. 42, secondo il disposto ivi contenuto, ai sensi del 6° comma dell'art. 25 e del 5° comma dell'art. 26 della LR 27.6.1985 n° 61. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare la quantità massima di superficie netta di pavimento, ovvero di superficie lorda commerciale o direzionale prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nello S.U.A. medesimo, ed attribuite (anche in quota parte) alle diverse superfici fondiari, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali o direzionali sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard di cui al successivo art. 42.

5. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno dei perimetri dei Progetti Norma in assenza di Strumento Urbanistico Attuativo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Le delimitazioni dei Progetti norma riportate negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 potranno essere variate con provvedimento del Consiglio Comunale, purché nel rispetto delle *carature urbanistiche* degli stessi di cui all'allegato 2d alle N.T.A. e alle condizioni di cui all'art. 3 della L.R. 47/93.

7. Qualora gli interventi previsti nei Progetti Norma comportino una modifica dell'assetto della rete scolante ovvero una riduzione dei tempi di corrivazione alla rete scolante del bacino o un incremento del coefficiente udometrico, gli Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno prevedere uno studio accurato della nuova situazione idraulica per riadeguare la rete scolante e mettere in sicurezza il bacino scolante. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di

urbanizzazione primaria e saranno eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.

8. All'interno degli ambiti dei Progetti norma è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui ai successivi art. 19 e 28, con le modalità ivi precisate.

Art. 13. Perequazione fondiaria

1. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi relativi ai Progetti norma di cui al precedente art. 12, redatti dagli aventi titolo all'interno dei rispettivi ambiti territoriali, sono adottati dalla Giunta Comunale, se di iniziativa pubblica, ed approvati dal Consiglio Comunale, con la procedura di cui agli artt. 52 e 60 della L.R. 61/85, come modificato dall'art. 4 della L.R. 47/93.

2. Gli Strumenti Urbanistici Attuativi hanno i contenuti di cui all'art. 12 della L.R. 61/85; all'interno degli stessi, quando prescritto dalle norme relative a ciascun Progetto norma, devono essere individuate le aree in cui viene localizzata la volumetria destinata ai programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71 ovvero quelle da comprendere nei Piani per l'edilizia economica e popolare, ai sensi dell'art. 3 della L. 167/62.

3. Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Strumento Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente alla superficie territoriale posseduta, all'edificabilità complessiva, unitamente al Comune, il quale agisce per garantire l'attuazione dei programmi e progetti di pubblica utilità e di interesse collettivo (programmi di E.R.P., opere di urbanizzazione primaria e secondaria, permuta di aree nell'ambito di procedure espropriative, ecc.).

4. La quota di Superficie netta di pavimento attribuita a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito territoriale dei rispettivi Strumenti Urbanistici Attuativi corrisponde alla Superficie netta di pavimento residenziale massima al netto della quota destinata ad edilizia residenziale pubblica, quando prescritta, ed è utilizzabile secondo le modalità attuative previste dagli Strumenti Urbanistici Attuativi stessi.

5. Con l'approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi i proprietari si impegnano a cedere al Comune sulla base della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85, con le procedure di scomputo di cui al primo comma dell'art. 86 della L.R. 27.6.1985 n° 61, gratuitamente le aree di loro proprietà relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste, nonché secondo la procedura della cessione volontaria e sulla base di accordi convenzionali stipulati con le ditte lottizzanti³, le aree di loro proprietà relative alla quota di superficie fondiaria corrispondente alla Superficie netta di pavimento destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica, come individuate negli elaborati di piano. Si impegnano inoltre a partecipare per la loro quota di Superficie netta di pavimento alle spese per le opere di urbanizzazione.

6. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno progettate ed eseguite, ai sensi della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85, dai proprietari singoli o associati, presentatori dello Strumento Urbanistico Attuativo, ovvero dai soggetti attuatori indicati nella convenzione medesima.

³ Modifica effettuata con delibera C.C. n. 80 del 29/10/2009

7. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà sostenuto dai privati e dal Comune in proporzione alla Superficie netta di pavimento attribuita a ciascuno di essi.

8. Qualora nei tempi previsti dal P.P.A. per la presentazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi da parte dei proprietari, ovvero entro tre anni dall'approvazione della presente V.P.R.G., i proprietari stessi risultassero in tutto o in parte inadempienti, il Comune potrà procedere, sostituendosi ai proprietari inadempienti nella redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi stessi.

Art. 14. Perequazione urbanistica

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.

2. Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

3. Disposizioni generali:

- a) L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.
- b) I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
- c) Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
- d) Gli accordi di pianificazione afferenti al Piano degli Interventi dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI.
- e) Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo agli obiettivi strategici definiti dal PAT ed agli interventi programmati dal PI. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione

previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche, fatto salvo quanto previsto dalla successiva lettera f).

- f) All'interno degli ambiti di perequazione urbanistica, perequazione urbanistica integrata e perequazione urbanistica ambientale, come definiti dal PI ai sensi del precedente comma 1, potrà essere verificato il soddisfacimento dell'interesse pubblico attraverso la cessione al demanio comunale del 60% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le finalità di cui al successivo comma 4, lettere a), b) e c).
4. Modalità di attuazione:
- a) Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree è definito dal Piano degli Interventi.
- b) Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
 - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
 - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI
 - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
 - localizzare i crediti edilizi di cui al successivo Art. 15
 - attuare le compensazioni di cui all'art. 37 della LR 11/2009, relative ad aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
- c) Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

Art. 15. Credito edilizio

1. Il PI, in conformità al PAT, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) rilocalizzazione dello *jus edificandi*;
- c) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
- d) vincolo di utilizzo a forestazione;
- e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
- f) interventi soggetti a compensazione urbanistica;

2. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.
3. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.
4. Il credito edilizio potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, esclusivamente all'interno degli ambiti dei progetti norma non ancora attuati e oggetto di prima approvazione, fino a un massimo del 30% della S.n.p. ammessa in ciascuno di essi, nonché delle zone B e C1, comprese nell'area urbana del Capoluogo all'interno della viabilità di interconnessione territoriale denominata Grande Anello, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima. L'aumento del 30% della capacità edificatoria deve intendersi come limite massimo consentito per ciascun Progetto norma. Qualora lo strumento attuativo sia di iniziativa pubblica, il credito edilizio massimo utilizzabile sarà pari alla differenza tra il 30% e la percentuale di aumento della volumetria conseguente all'adozione dello strumento attuativo d'iniziativa pubblica. L'utilizzo del credito edilizio non è consentito all'interno degli *ambiti di integrità ambientale*, di cui ai successivi art. 37, 38 e 39.
5. L'utilizzo del credito edilizio, secondo le modalità di cui ai commi precedenti, è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici di cui al successivo art. 42, ferma restando, nel caso dei Progetti norma, l'obbligo di rispettare lo standard minimo di mq 27,5 per ogni 40 mq di Superficie netta di pavimento oggetto dell'intervento (corrispondente a 150 mc/abitante). L'utilizzo del credito edilizio nelle zone B e C1, in aree diverse dagli ambiti strategici di riqualificazione urbana, da quelli dei piani di recupero e dei progetti norma, deve in ogni caso assicurare una dotazione di minima di 5,00 mq di aree a parcheggio per ogni 40 mq di Superficie netta di pavimento utilizzata. Qualsiasi ambito_soggetto a S.U.A., ha l'obbligo di rispettare lo standard minimo di mq 27,5 per ogni 40 mq di Superficie netta di pavimento", ritenendo che tale quantità si configuri esattamente come soglia minima non riducibile e non come soglia aggiuntiva rispetto alle quantità previste in ciascun Progetto norma.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

6. Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione definite dal PAT e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS AEDIFICANDI*

7. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio di una quota dello *jus aedificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

8. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 24 comma 5. produce un credito edilizio di **625** mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e sulla base di stralci funzionali definiti nel programma di riqualificazione ambientale approvato dal consiglio comunale;
- b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.

9. Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto di recupero ambientale. Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale effettuate dal soggetto proprietario dell'area.

10. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

11. Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 24 comma 5. sia all'interno dei «corridoi ecologici» di cui al successivo Art. 24 comma 2. produce un credito edilizio di **200** mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, nel rispetto della programmazione temporale definita dal PI e e sulla base di stralci funzionali definiti nel programma di riqualificazione ambientale approvato dal consiglio comunale;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni.
- c) Stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del «valore di svincolo» indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria).
- d) Utilizzo immediato del 50% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 50% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.

**INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN
 AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE,
 PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

12. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola ed in ambito golenale mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili d'inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

13. Ai fini della determinazione del S.n.p. iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quella degli edifici con destinazione residenziale, il 70% di quella degli edifici pertinenziali agli edifici residenziali, e il 50% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo.

14. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della Superficie Lorda di Pavimento in luogo della S.n.p.

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

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

TITOLO IV° DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° IL SISTEMA AMBIENTALE

Sezione I^a Le fragilità

Art. 16. Le penalità ai fini edificatori

1. Il territorio del Comune di San Donà di Piave giace per buona parte a quote pari o inferiori al livello del mare: le terre emerse sono il risultato di opere pluricentinarie di deviazione fluviale del Fiume Piave e di bonifica idraulica attuata nel corso del 1800 e 1900. Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il PI negli elaborati grafici in scala 1:5000 13.1.a-f in conformità al PAT distingue i terreni secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

- classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
- classe di compatibilità III: terreni non idonei.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – TERRENI IDONEI A CONDIZIONE

2. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici e idrogeologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie. In caso di sovrapposizione con aree a dissesto idrogeologico, in quanto esondabili o a ristagno idrico, è necessario fare ulteriore riferimento alla normativa specifica esposta in seguito. Qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico attuale, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui si richiamano alcuni punti:

- le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
- in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico e idrogeologico, le indagini specifiche saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista, per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
- le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE), di sollevamento e sifonamento;
- le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
- devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;

- nel caso di fondazioni su pali, le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l' idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.
- Per tutte queste aree, l' idoneità geologica è legata comunque alle disposizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

3. Questa classe di compatibilità è ulteriormente suddivisa in tre sottocategorie successivamente definite:

- a) *Terreni idonei a condizione di tipo a):* aree a morfologia relativamente elevata e costituite in prevalenza da depositi sabbiosi ma prossime, o direttamente adiacenti, al F. Piave. Tali aree, nei primi quattro metri di profondità, sono costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono a dossi fluviali costruiti dalle direttrici di deflusso oloceniche del Fiume Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine, di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e -2 m dal p.c. I terreni di questa classe, pur giacendo in aree a morfologia relativamente più elevata, sono caratterizzati dalla diretta vicinanza con gli argini del F. Piave e delle sue antiche direttrici fluviali percorse tuttora da importanti canali. La totalità del territorio sandonatese è mappata a pericolosità idraulica che varia da media a moderata. L' idrogeologia di tutto l' ambito territoriale è influenzata comunque dal regime idraulico determinato dallo scolo meccanico delle acque superficiali.

Direttive

- In queste aree, è opportuno che gli interventi soggetti a PUA siano corredati da un' indagine geologica commisurata all' importanza delle opere. Tale indagine è finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali sia verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti.
 - La ricostruzione dell' assetto idrostrutturale dell' area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall' opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l' azione che l' opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale.
 - La presenza di una falda così superficiale può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d' obbligo valutare l' interferenza con le abitazioni limitrofe.
- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b):* aree poste a quote relativamente depresse rispetto alle aree circostanti, o intercluse da rilevati, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree di interfluvio del sistema deltizio del Piave createsi durante le numerose divagazioni naturali e deviazioni antropiche del fiume in età olocenica e fino all' età moderna. Tali

terreni si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa e una morfologia relativamente depressa rispetto ai dossi evidenziati nella carta d'analisi geomorfologica. Tali aree sono colpite da subsidenza con rilevanza del fenomeno da media a medio-alta, e sono al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno alta e molto alta.

Direttive

- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni rendono necessario che gli eventuali PUA siano corredati da un'appropriata conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi e un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali.
 - Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche, l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
 - Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in base alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.
 - Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale, soprattutto in presenza di paleovalvei.
 - La scarsa permeabilità dei terreni va valutata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche considerando che alcune aree si trovano in sofferenza idraulica in concomitanza di eventi meteorici a elevata intensità.
 - Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, soprattutto riguardo alle caratteristiche della rete di smaltimento delle acque piovane e alla necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e udometrici.
- c) *Terreni idonei a condizione tipo c):* aree poste a quote inferiori al livello medio del mare, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate fino agli inizi del 1900 da lagune o paludi costiere e si presentano con una prevalente litologia limoso-argillosa, spesso con un'importante componente organica. Esse hanno una morfologia depressa, pari o sotto il livello del mare. Tali aree sono colpite da subsidenza, con rilevanza del fenomeno alta e al limite di aree subsidenti con rilevanza del fenomeno molto alta. In queste aree sono presenti porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti, come sono riportate dalle analisi effettuate negli anni dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e nel PAI della Pianura fra Piave e Livenza.

Direttive

- Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive di questi terreni, soprattutto in presenza di argille organiche, rendono necessario che gli eventuali PUA siano corredati da un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi e un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti orizzontali e verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi sabbiosi, potrebbero intervallarsi ai depositi argillosi prevalenti.
 - Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche, l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio.
 - In tali aree, interessate da fenomeni di subsidenza, si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio: a causa della presenza di forti spessori di materiale fine, la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille aggravata dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, di cui sono succitati alcuni punti fondamentali).
 - Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi in base alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.
 - Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale, soprattutto in presenza di paleoalvei a sedimentazione sabbiosa.
 - La scarsa permeabilità dei terreni va valutata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche considerando che alcune aree si trovano in sofferenza idraulica in concomitanza di eventi meteorici a elevata intensità.
 - Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle indicazioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.
- d) *Terreni idonei a condizione tipo d)*: aree poste a quote particolarmente depresse, costituite prevalentemente da depositi limoso-argillosi a bassa permeabilità e notevole presenza di materiale organico, con tassi di subsidenza a rilevanza molto alta. Questi terreni si trovano in corrispondenza delle aree occupate stabilmente, fino agli inizi del 1900, da lagune e si presentano con scadenti caratteristiche geotecniche causate da una prevalente

litologia limoso-argillosa, spesso con notevole presenza di argilla organica e torba. La morfologia è particolarmente depressa, sotto il livello del mare, fino a raggiungere quote inferiori a -2 m s.l.m. Queste aree, inoltre, sono colpite da un fenomeno di marcata subsidenza: la rilevanza del fenomeno è classificata dagli studi della Provincia di Venezia da molto alta ad altissima, con tassi di subsidenza che possono raggiungere i 5 mm l'anno. In queste aree sono concentrate la maggior parte di porzioni del territorio soggette ad allagamenti ricorrenti, come sono riportate dalle analisi effettuate negli anni dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e nel PAI della Pianura fra Piave e Livenza.

Directive

- Valgono tutte le disposizioni previste per il tipo b) e c), aggravate dalle condizioni particolarmente depresse della morfologia e con particolare attenzione alla scarsa permeabilità dei terreni (vicina a $1 \cdot 10^{-8}$ m/sec), alle scadenti caratteristiche geotecniche (presenza di argille organiche) mentre sono vietate le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III – TERRENI NON IDONEI

4. Nei terreni di pertinenza fluviale del Piave, racchiusi dal sistema di argini nonché nell'area della discarica per rifiuti non pericolosi di Via Silos (al confine con il territorio di Noventa di Piave), è preclusa l'edificazione. Sono ammesse le opere idrauliche di salvaguardia e di disinquinamento della risorsa idrica. È ammessa altresì la realizzazione di reti infrastrutturali, servizi pubblici, parcheggi ed opere di arredo solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche, idrogeologiche e idrauliche dei siti, con l'esecuzione di opportune analisi di tipo geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la gestione degli eventuali materiali di scavo e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico.

Art. 17. Le aree soggette a dissesto idrogeologico

AREE ESONDABILI O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

1. Il PI in conformità al PAT evidenzia le «aree esondabili o soggette a ristagno idrico» che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua appartenenti alla rete di bonifica o di allagamento durante eventi di precipitazione intensa e sono stimate a pericolosità idraulica dovuta ai grandi corsi d'acqua. Tali perimetrazioni sono ricavate da più fonti:

2. Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» non è consentita la localizzazione di nuovi insediamenti agroindustriali, nonché la realizzazione di allevamenti zootecnico intensivi.

AREE CON SUBSIDENZA DI RILEVANZA MOLTO ALTA

3. Il PI, in conformità al PAT delimita le aree colpite da fenomeni di marcata subsidenza causata dalla perdita di massa dal terreno conseguente all'ossidazione delle argille organiche messe a contatto con l'aria dopo la bonifica e la trasformazione agricola di questo territorio. Studi recenti promossi dalla Provincia di Venezia hanno misurato tassi di subsidenza fino a 5 mm/anno. A questi tassi di

ossidazione del suolo, i medesimi studi stimano un'addizionale subsidenza nei prossimi 50 anni. Queste considerazioni sono state fatte proprie dal PTCP cui si deve la definizione delle aree colpite da questo fenomeno, con obiettivo di ridurre il contributo antropico alla subsidenza, con particolare riferimento all'estrazione di fluidi dal suolo (bonifica meccanica) e dal sottosuolo (emungimento d'acqua da pozzi). Alla subsidenza si accompagnano fenomeni di intrusione salina connessi alla penetrazione del cuneo salino e causate da eccessivi prelievi sotterranei, da contaminazione della falda da parte di acque salmastre risalenti i canali defluenti in mare, da salinità pregressa dovuta all'ambiente lagunare che occupava questa parte del territorio fino agli inizi del 1900.

4. Data la difficoltà oggettiva di prevedere tale impatto sul medio-lungo periodo, qualsiasi intervento in queste aree deve essere preceduto da accurate indagini geologiche che tengano conto delle possibili e puntuali variazioni laterali di litologia che potrebbero provocare cedimenti differenziali, soprattutto in presenza di terreni comprimibili e anche in presenza di limitati carichi d'esercizio:

- in considerazione del marcato tasso di subsidenza, la progettazione dei sottoservizi (rete acquedottistica, fognature e altri servizi in genere) deve essere adeguata ad affrontare questo fenomeno;
- scoli, fossati, la rete idrografica minore e i manufatti idraulici in genere, oltre a un'adeguata progettazione, devono prevedere una puntuale manutenzione allo scopo di non subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- la realizzazione di nuove arterie stradali o ciclabili deve affrontare le problematiche connesse con questo fenomeno allo scopo di evitare successive alterazioni o comunque assestamenti del fondo.
- non sono consentiti abbassamenti permanenti del piano campagna mediante l'asporto a fini commerciali dei terreni (sabbie, argille e torbe) nelle porzioni di territorio poste a quota inferiore a +2,00 m s.l.m, a eccezione degli interventi contestuali a quelli di riallagamento o per interventi con funzionalità idraulica e/o naturalistica riconosciuta dalle Autorità competenti.

Art. 18. Norme di Tutela idraulica

1. Gli interventi edilizi e quelli di trasformazione urbanistica in tutto il territorio comunale dovranno rispettare le seguenti norme di tutela idraulica, in conformità alle prescrizioni del PAT e dello Studio di compatibilità idraulica allegato al PAT:

a) *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti udometrici, incompatibili con le capacità della rete scolante. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.
- Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione

idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

b) Superfici impermeabili

- Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
- Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m;

c) Reti di smaltimento delle acque

- Prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri;
- Valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

d) Aree a verde pubbliche/private

- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane. Tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

2. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

- a) la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- b) scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- c) ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una sezione utile sufficiente a far defluire la portata massima, corrispondente ad un tempo di ritorno di 100 anni, con il franco sufficiente a prevenire l'eventuale ostruzione causata dal materiale trasportato dall'acqua; qualora la modesta rilevanza dell'intervento non giustifichi il ricorso agli specifici modelli di calcolo dell'idraulica fluviale si dovrà garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;

- d) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate
- e) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di deflusso preesistente e il rispetto del volume d'invaso preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
3. Il PI negli elaborati grafici in scala 1:5000 13.1.a-f ha individuato le aree a rischio Idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino:
- *Piano Stralcio di assetto idrogeologico* dell'Autorità di Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007,
 - *Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione – Prima Variante*, adottato dall'Autorità di Bacino e approvato con DPCM 2 ottobre 2009,
4. In particolare, il PI ha individuato le aree classificate come P1 - area a moderata pericolosità - P2 - aree a pericolosità media - P3 - aree a pericolosità elevata» soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione dei PAI, dei Piani Stralcio e dei Progetti di Piano Stralcio corrispondenti. Nelle aree classificate come «F» – ambito fluviale del Piave – come misura di tutela, si applicano le disposizioni relative alla classe di pericolosità idraulica P4. Negli elaborati grafici in scala 1:5000 13.1.a-f sono riportate altresì le «aree di attenzione» in riferimento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi dell'Alto Adriatico, adottato dal Comitato Istituzionale del 09.11.2012 G.U. n. 280 del 30.11.2012. Ai sensi dell'art. 5 delle N di A del PAI sono definite zone di attenzione le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e disciplinati dagli artt. 5 e 8 del PAI stesso.
5. Nei casi in cui sussista già attualmente uno stato di sofferenza idraulica, è da ritenersi quantomeno sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione d'edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm rispetto al piano campagna. Tali indicazioni sono da intendersi come:
- a) raccomandazioni per le aree P1;
 - b) prescrizioni per le aree P2 e P3.
6. Nelle zone agricole non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.
7. In tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente.
8. Inoltre sono prescritte per ogni intervento di nuova urbanizzazione:

- nelle zone urbane formazione di verde pubblico lungo i canali consorziali con fasce minime prive di qualsiasi ostacolo almeno per ml. 10,00 su entrambi i lati e su tutta l'estesa;
- contenimento al massimo dell'impermeabilizzazione conseguente alle nuove urbanizzazioni con adozione di superfici drenanti ovunque possibile (parcheggi, piazzali, ecc.);
- realizzazione di invasi (superficiali, sotterranei, in fognatura) fin dalle prime fasi della formazione dei deflussi e prima della confluenza nei canali consorziali.
- Contributo delle singole nuove urbanizzazioni all'adeguamento delle opere di bonifica a valle, mediante costituzione di fondo da utilizzare dal Consorzio per la loro attuazione in base ad apposito progetto.
- Coinvolgimento del Consorzio nella progettazione della ristrutturazione delle fognature.
- Collegamento delle fognature meteoriche direttamente ai canali consorziali evitando, lo scarico in capofossi privati comuni a più fondi con difficoltà di gestione e manutenzione.

9. Per la tutela della qualità delle acque nella rete di bonifica si raccomanda che, preliminarmente alle espansioni urbanistiche, particolare impegno sia riservato all'adeguamento delle reti di raccolta e alle opere di depurazione prima dello scarico nei canali di cui sopra.

10. I nuovi interventi, coordinati con gli interventi già previsti dai precedenti strumenti urbanistici, devono diventare di aiuto per risolvere i problemi anche gravi di insufficienza delle reti fognarie meteoriche adeguando nello stesso tempo sia le opere di bonifica di prima raccolta sia soprattutto i collegamenti della rete fognaria alla rete di bonifica, secondo progettazione coordinata dal Consorzio da effettuarsi in fase di intervento attuativo.

Sezione II^a Le zone agricole

Art. 19. Disciplina delle zone agricole

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente.

2. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

- Zone agricole;
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale.

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Tutte le zone agricole sono considerate ambiti territoriali a sensibilità ambientale e paesaggistica, caratterizzate dalle permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale» (elementi infrastrutturali - strade, viabilità podere e interpodere, canali di scolo ed irrigui - e manufatti edilizi) e rappresentano un quieto paesaggio agrario che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti più a nord, lungo il CORRIDOIO V.

5. Ai fini della verifica della dotazione di essenze arboree e arbustive di cui ai successivi commi l'intero territorio agricolo è stato classificato in distinti ambiti di paesaggio, aventi caratteristiche ambientali e paesaggistiche omogenee, i cui limiti geografici sono evidenziati nel Prospetto n. 2 dell'Allegato 5 alle N.T.O: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

- Ambito di paesaggio A (ambito agrario dei campi chiusi);
- Ambito di paesaggio B (ambito infrarginale destra Piave e sulla Piave Vecchia);
- Ambito di paesaggio C (ambito golenale);
- Ambito di paesaggio D (Ambito del Taglio Re);
- Ambito di paesaggio F (Ambito agrario degli spazi aperti).

6. Gli interventi ammessi (infrastrutture, manufatti edilizi, ecc.) non devono compromettere la percezione del paesaggio agrario della «Bonifica Integrale».

7. Di norma nelle zone agricole non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

8. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate, non inferiore alla superficie delle scoline soppresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie di intervento (considerando anche le dotazioni esistenti), secondo i parametri definiti nei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* di cui all'Allegato 5 alle N.T.O. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

9. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie di intervento (considerando anche le dotazioni esistenti), determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n.1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro*

paesistico. Nel caso di superamento della soglia minima è ammessa la riduzione fino al 50% della parte eccedente.

10. Le essenze arboree e arbustive di cui ai precedenti commi dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico, ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel Prospetto n. 3 (Unità morfologiche, elementi verdi e schede tecniche), nonché nel Prospetto n. 4 (Indicazioni per il restauro paesistico), dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*:

11. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini di validità del titolo edilizio. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio del titolo edilizio e comunque prima del rilascio del certificato d'abitabilità.

12. Entro le zone agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraiolo alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.

EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA

13. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004.

14. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2005.

15. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione ricadente all'interno degli ambiti a sensibilità ambientale e paesaggistica e dei corridoi ecologici, dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.). Nelle zone agricole non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

16. La costruzione delle nuove abitazioni, nonché l'ampliamento di quelle esistenti deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nella *classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale*.

17. La costruzione di nuovi annessi rustici, nonché l'ampliamento di quelli esistenti dovrà essere realizzato secondo le prescrizioni contenute nella *classe 7 dell'Abaco dei tipi edilizi: annessi rustici*.

18. Al fine di garantire completezza all’offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali.

19. Gli “ambiti di localizzazione degli interventi edilizi” di cui all’art. 43, comma 2 lettera c) sono le parti di territorio agricolo non interessate dalle seguenti aree e ambiti:

- fasce di rispetto stradali,
- zone di tutela dei corsi d’acqua,
- contesti figurativi,
- ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale,
- corridoi ecologici.

20. Entro gli “ambiti di localizzazione degli interventi edilizi” è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d’uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati nelle fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d’acqua, e negli ambiti di tutela del paesaggio e dell’ambiente di cui ai successivi Art. 23 e Art. 24 . La ricostruzione dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 m. da edifici esistenti.

AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

21. Il PI, sulla base dell’analisi delle caratteristiche tecnico-agronomiche dei suoli e della localizzazione degli ambiti delle aziende agricole, definisce il perimetro degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» specificando l’esatta definizione degli ambiti inedificabili e di quelli destinati al fabbisogno delle aziende agricole. All’interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale » definiti ai sensi dell’art. 43 comma 1 della LR 11/2004 non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 15. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTENSIVI

22. Gli allevamenti zootecnico intensivi sono individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e nell’*Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi* allegato alla *Relazione sul settore primario* e disciplinati dalla D.G.R.V. n. 856 del 15 maggio 2012.

23. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell’Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all’Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l’allevamento e l’azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

24. *L'Atlante delle fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi, allegato alla Relazione sul settore primario ha valore ricognitivo, poiché gli allevamenti individuati in tale allegato sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico, che dovrà essere aggiornato d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, AVEPA, Associazioni Agricole).*

SERRE FISSE

25. *Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio.2010 e dai corrispondenti allegati.*

MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

26. *È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nella quantità massima di una per lotto di proprietà anche se composto da più mappali, costituiti da un unico manufatto fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- Superficie lorda non superiore a mq 20,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 2,40.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

Art. 20. Edificabilità negli ambiti di Edificazione Diffusa

1. *Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano e rurale caratterizzate da:*

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

2. *Gli interventi all'interno degli ambiti di edificazione diffusa devono assicurare;*

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;

- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree.

3. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso.

4. Per gli edifici esistenti compresi entro gli ambiti di edificazione diffusa, ma esterni ai lotti con Superficie netta di pavimento predefinita, sono ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa è ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,30 mq/mq.

6. Entro gli ambiti di edificazione diffusa sono stati individuati i «nuclei residenziali» di cui all'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PAT. All'interno dei nuclei residenziali sono stati individuati dei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima).

7. Gli interventi nei nuovi "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati dalla presente Variante al PI e contrassegnati con il suffisso _2, sono soggetti alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale. Entro due anni dall'entrata in vigore della Variante che localizza tali lotti devono essere iniziati i lavori relativi alla costruzione degli edifici. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza delle previsioni relative all'edificabilità di ciascun lotto.

8. Negli ambiti di cui al presente articolo si applicano i disposti di cui all'Abaco 6 dei tipi edilizi: *abitazione rurale*.

9. Negli ambiti di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla verifica della dotazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e all'allacciamento ai pubblici servizi a rete. L'esecuzione delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti potrà essere regolata mediante permesso di costruire convenzionato, corredato da idoneo atto unilaterale d'obbligo.

10. Le parti di territorio comprese entro gli ambiti di Edificazione diffusa, ma all'esterno dei nuclei residenziali di cui al precedente comma 6. costituiscono "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" di cui all'art. 43, comma 2 lettera c) della LR 11/2004 in cui è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione localizzati in zona agricola entro le fasce di rispetto stradali, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, e negli ambiti di tutela del paesaggio e dell'ambiente di cui ai successivi Art. 23 e Art. 24

Art. 21. Edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

1. Il riutilizzo per attività non agricole degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e individuati negli elaborati grafici del PI in scala 1:5000 e 1:2000 è ammesso, previa presentazione di idonea relazione agronomica che attesti la cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola, in conformità alle destinazioni d'uso indicate nell'Allegato 3 alle N.T.O. (*Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*) e alle seguenti prescrizioni:

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 50 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti, ovvero entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi di cui al precedente Art. 19 comma 20. qualora l'edificio esistente sia localizzato in ambiti di valore paesaggistico o ambientale ovvero entro fasce di rispetto o zone di tutela.
- c) Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- d) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
- e) Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica.

2. Attraverso le modalità di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, sarà possibile il recupero in loco delle Superfici nette di pavimento esistenti con destinazione residenziale fino al limite massimo di 150 mq di S.n.p. qualora ammessa dall'Allegato 3 alle N.T.O. Nella sola modalità di cui alla lettera b), qualora le S.n.p. recuperabili superino il limite di 150 mq di S.n.p., è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per la sola superficie netta di pavimento eccedente, secondo lo schema definito al precedente Art. 15 commi 12 e 13.

3. Nel caso in cui il recupero della S.n.p. avvenga attraverso intervento di ristrutturazione con demolizione (anche parziale), la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche, compositive e formali stabilite nella classe 6 dell'Abaco dei tipi edilizi: *abitazione rurale*.

4. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola individuate dalla presente Variante al PI e contrassegnate con il suffisso _2 è soggetto alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale.

5. Il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola con destinazioni diverse dalla residenza e da annessi alla residenza, dovrà assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante la realizzazione di fasce tampone o di macchie boscate non inferiori alla superficie coperta delle costruzioni medesime. La piantumazione dovrà essere fatta all'interno delle aree di pertinenza, ovvero su aree indicate dal comune.

Art. 22. Ambiti di riqualificazione e riconversione.

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuati gli ambiti di riqualificazione e riconversione corrispondenti ai Centri aziendali e agli edifici rurali, che per la natura obsoleta delle strutture e l'evoluzione dei modi di produzione del settore agricolo e modificazione degli standard di vita sociale, sono interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. Gli Ambiti di riqualificazione e riconversione dei centri rurali corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi e attività d'interesse comune.

3. Qualora le esigenze di riqualificazione e riconversione degli edifici possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/01.

4. Qualora gli interventi sugli edifici esistenti non siano funzionali solo alla modifica delle destinazioni d'uso in conformità al precedente comma 2. , ma comportino una diversa organizzazione planivolumetrica dell'ambito, gli interventi medesimi sono subordinati all'approvazione di un PUA soggetto a Verifica di Assoggettabilità alla procedura VAS. Il perimetro del PUA è individuato con la delibera di adozione del PUA medesimo.

5. In assenza del PUA o del permesso di costruire convenzionato di cui ai precedenti commi sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in conformità alle destinazioni d'uso originarie degli edifici medesimi.

6. Dovranno essere tutelati di elementi di pregio architettonico, di valore storico testimoniale o di archeologia industriale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dei volumi incongrui oggetto di demolizione senza ricostruzione.

Sezione II^a Ambiti di Tutela

Art. 23. Ambiti di tutela del paesaggio

1. Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica:

- a) Contesti figurativi.
- b) Rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale.
- c) Filari e viali alberati.
- d) Grandi alberi.
- e) Coni visuali.

CONTESTI FIGURATIVI

2. Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

3. Il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, un'adeguata illuminazione che eviti l'inquinamento luminoso.

4. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; gli eventuali diritti edificatori esistenti potranno essere utilizzati all'esterno di tali contesti, compatibilmente con la disciplina di zona definita dal PI, ovvero trasformati in credito edilizio, ai sensi del precedente Art. 15. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti.

RETE DEGLI ITINERARI DI INTERESSE NATURALISTICO, PAESAGGISTICO E STORICO TESTIMONIALE

5. Il PI individua la rete degli itinerari d'interesse naturalistico, paesaggistico e storico testimoniale, che interessano il territorio comunale:

- a) Il percorso verde: dall'entroterra alla laguna, per mettere in valore i luoghi della Bonifica Integrale;
- b) Il percorso blu: il corridoio del Piave, lungo il mutevole paesaggio dell'acqua;
- c) Il percorso rosso: l'itinerario periurbano, gli orti, i viali alberati, le ville, gli edifici storici, gli scorci che inquadrano l'orizzonte tra l'arco alpino e la cordonatura degli argini;
- d) Il percorso marrone: l'itinerario delle frazioni, che mette in relazioni le frazioni con il centro urbano del Capoluogo e i luoghi dei servizi.

6. I tracciati riportati nella cartografia hanno valore indicativo e potranno essere meglio definiti in uno specifico «piano degli itinerari ciclabili e degli specchi acquei» predisponendo una disciplina dei manufatti e delle attrezzature di arredo e di supporto agli itinerari esistenti e, dove necessario, prevedendone di nuove. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- a) realizzare le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale, considerando prioritariamente:
 - i pontili e gli attracchi per houseboat;
 - il servizio del traghetto del Piave;
 - la case galleggianti lungo il Fiume Piave Vecchio;
 - la formazione della Riva degli Approdi lungo il Fiume Sile.
- b) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- c) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere per lo studio e la conoscenza didattico divulgativa degli stessi;
- d) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- e) individuare gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

FILARI E VIALI ALBERATI

7. Negli elaborati cartografici del PI sono individuati i principali filari e viali alberati di valore paesaggistico che costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio della bonifica agraria e del paesaggio urbano. Tali filari e i viali alberati fungono da elementi ordinatori delle vedute, tratteggiando assi e direttrici visive, referenziando prospettive e cannocchiali visivi, che, nella visione interna degli spazi urbani mettono in valore la scena urbana, e nella visione aperta della pianura accompagnano l'occhio nell'esplorazione visuale, permettendo di apprezzare l'ampiezza e la profondità della veduta medesima.

8. Sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

9. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità; in tal caso gli esemplari arborei devono essere sostituiti con altri della stessa specie, previa verifica dell'idoneità della specie medesima.

10. In caso di interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

GRANDI ALBERI

11. Negli elaborati cartografici del PI sono individuate le emergenze vegetali puntiformi (grandi alberi) che, per specie di appartenenza, dimensioni e portamento nello scenario aperto del paesaggio agrario fungono da perno ottico di riferimento della visuale ed elemento misuratore della profondità di campo, mettendo in relazione la linea dell'orizzonte (costituita dall'arco delle Prealpi veneto-friulane e dalla cordonatura degli argini) con le modulazioni cromatiche delle superfici agrarie.

12. Gli interventi di abbattimento sono consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità. In particolare, nel caso delle formazioni vegetali di valore storico-culturale, queste, in caso di abbattimento, devono essere sostituite con altre della stessa specie.

13. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco del grande albero tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.

14. In caso di interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.

CONI VISUALI

15. Negli elaborati cartografici del PI sono individuati i principali coni visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico di maggior rilevanza presenti nel territorio. Negli elaborati cartografici del PI è definita graficamente l'area interessata e il limite all'edificazione in funzione della conservazione della vista. I coni visuali sono classificati sulla base delle seguenti categorie di valore:

- a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.
- b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo sia nel rapporto tra soggetto e sfondo, sia nei ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali.
- c) Categoria 3: riguarda i coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato profondamente alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.

16. Per i coni visuali di categoria 1, per un tratto di m. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.

17. Per i coni visuali di categoria 2 è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e di integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.

18. Per i coni visuali di categoria 3 gli interventi ammessi dovranno tendere ad un'azione di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi, facendo attenzione a non deturpare gli elementi superstiti. Gli eventuali interventi edificatori e/o di modificazione del suolo agricolo dovranno in ogni caso essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali. In via esemplificativa, limitando le altezze degli edifici e delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza, articolando comunque eventuali nuove piantumazioni in modo da non eliminare le possibilità visuali preesistenti.

Art. 24. Ambiti di tutela ambientale

1. Il PI individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale:

- a) Corridoi ecologici.
- b) Ambiti preferenziali di forestazione.
- c) Aree boscate.
- d) Fasce tampone.
- e) Paleoalvei.
- f) Geosito.
- g) Varchi infrastrutturali.
- h) Biotopo e aree di particolare pregio naturalistico.

CORRIDOI ECOLOGICI

2. Il PAT individua i corridoi ecologici quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, avente struttura continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

3. Gli interventi ammessi (infrastrutture, opere di arredo, ecc.) non devono interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici. In particolare le recinzioni devono assicurare il passaggio dei vertebrati di piccole dimensioni.

4. Nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali) all'esterno dei centri abitati non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di m. 50. In assenza di corsi d'acqua il limite di m. 10 è misurato dall'asse della struttura vegetale (siepe arborea o arbustiva) che costituisce il corridoio ecologico.

AMBITI PREFERENZIALI DI FORESTAZIONE – PARCO CAMPAGNA

5. Il PI individua gli «ambiti preferenziali di forestazione» con funzioni di grande cintura a verde del centro urbano di San Donà di Piave, ed integrazione dei principali corridoi ecologici che attraversano il territorio. Si tratta di aree con un relativo grado di naturalità poste generalmente a margine degli insediamenti antropici e delle infrastrutture. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni. Gli «ambiti preferenziali di forestazione» possono essere destinati anche alla realizzazione di avvallamenti ed alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.

6. Negli «ambiti preferenziali di forestazione» si applicano le disposizioni relative al credito edilizio prodotto mediante «cessione al demanio pubblico

dell'area di forestazione» e «vincolo di utilizzo a forestazione» come definite al precedente Art. 15.

AREE BOScate

7. Il PI individua le principali aree boscate presenti nel territorio comunale, appartenenti alle aree nucleo ovvero con funzioni di *stepping stone* o aree d'appoggio che completano gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili, andando così a costituire un supporto valido per il loro trasferimento.

8. Le aree boscate individuate dagli elaborati grafici del PI costituiscono ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della L.R. 13/09/1978, n. 52.

9. Le aree boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13 settembre 1978 n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le aree boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale. Nelle aree boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-colturale, ove possibile con fondo naturale, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite, per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. È consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agro-silvo-pastorali.

10. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.

FASCE TAMPONE

11. Le fasce tampone sono impianti lineari (mono o plurifilari) di vegetazione arborea e/o arbustiva collocati in prossimità dei corsi d'acqua in grado di contenere il carico di nutrienti che dai terreni agrari percolano verso i corpi idrici ed ulteriori effetti ecologici e paesaggistici di grande interesse.

12. Le fasce tampone sono finalizzate alla:

- creazione di corridoi ecologici e di habitat favorevoli al ripopolamento della fauna selvatica;
- diffusione di condizioni favorevoli alle popolazioni di insetti pronubi ed utili all'agricoltura;
- introduzione di specie arboree autoctone ed incremento della biodiversità;
- arricchimento del paesaggio agrario;
- impianti finalizzati al taglio produttivo ed alla produzione di biomassa.

13. È ammessa la ricomposizione morfologica delle fasce tampone assicurando la continuità delle funzioni ecosistemiche.

PALEOALVEI

14. Il PI individua i principali paleoalvei presenti nel territorio comunale che costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

15. All'interno di tali ambiti in zona agricola, ad eccezione dell'ambito di paesaggio del Taglio del Re in Destra Piave, non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

16. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive.

GEOSITO

17. Meandro abbandonato a seguito dello spostamento del corso principale del Piave, conserva le tracce della successiva trasformazione in lago di meandro e area umida. Oggi completamente interrato è racchiuso negli argini del fiume che qui si allargano a includere la traccia relitta.

18. Per le caratteristiche morfologiche e ambientali si tratta di un ambito idoneo alla realizzazione degli interventi di forestazione e di mitigazione idraulica di cui al precedente comma 5. Gli edifici esistenti localizzati nel lobo del meandro sono considerati come opere incongrue la cui demolizione comporta l'attribuzione del corrispondente credito edilizio al soggetto attuatore, in conformità al precedente Art. 15.

19. Gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del geosito, evidenziandone il tracciato stesso mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive. Sono consentiti i movimenti di terra finalizzati al ripristino della presenza dell'acqua e all'utilizzo in sicurezza del geosito.

VARCHI INFRASTRUTTURALI

20. Il PI indica i principali varchi infrastrutturali che costituiscono gli ambiti preferenziali di localizzazione degli ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione.

21. I varchi s'individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini, distinguendo tra:

- piccoli animali terrestri attratti da calore e luce, che evitano di passare sottoterra;
- animali di piccola e media taglia che normalmente usano cunicoli sotterranei, come volpi, mustelidi e altri piccoli mammiferi.

22. Per le strade e le ferrovie è prevista una combinazione di ecodotti, recinzioni limitrofe, cespugli e siepi disposte a «invito» all'ecodotto.

23. La realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

BIOTOPI E AREE DI PARTICOLARE PREGIO NATURALISTICO

24. Il PI ha individuato i seguenti biotopi di preminente interesse naturalistico, come individuati negli elaborati grafici di piano, di cui è prescritta la conservazione:

- n° 1 Stazione floristica di Salvinia Natans,
- n° 2 Stazione floristica di Nynphoides Peltata,
- n° 4 Stazione floristica di Anemone Trifogliata,

25. In particolare, negli elaborati grafici di piano sono state individuate le seguenti aree di particolare pregio naturalistico di cui è prescritta la conservazione:

- n° 3 Palude fluviale di San Donà,
- n° 5 Prateria palustre di Fossà.

Art. 25. Norme di Tutela ambientale

1. All'interno delle zone residenziali C1 e C2, nonché all'interno delle Aree di edificazione diffusa, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le recinzioni verso gli spazi aperti della campagna dovranno essere realizzate in rete metallica, eventualmente accompagnata da essenze arbustive potate a siepe, con zoccolo emergente dal piano campagna non oltre cm. 30.
- b) Almeno il 50% della superficie del lotto non dev'essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.
- c) Nel caso siano previste particolari difficoltà nel deflusso delle acque meteoriche, sulla base di uno specifico studio idro-geologico, dovranno essere previste vasche di prima pioggia, adeguatamente dimensionate, sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.

2. All'interno delle zone produttive o assimilate a quelle produttive D1, D2, D3 e D4 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Le recinzioni all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi quando confinano direttamente con le zone agricole, dovranno essere accompagnate da grandi frangivento disposti all'esterno della recinzioni stesse, verso gli spazi aperti, con le modalità previste nelle *schede tecniche*, di cui al Prospetto n. 3 dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*.
- b) Almeno il 25% della superficie del lotto non dev'essere impermeabilizzata, e il 10% deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza, nella misura minima di un albero ogni 50 mq. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità. La formazione di spazi a parcheggio da realizzarsi col sistema dei masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata.
- c) Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale devono essere piantumate con grandi frangivento e filari arborei di 1^a e 2^a grandezza, con le modalità previste nelle *schede tecniche*, di cui al Prospetto n. 3

dell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico.*

- d) Nel caso siano previste particolari difficoltà nel deflusso delle acque meteoriche, sulla base di uno specifico studio idro-geologico, dovranno essere previste vasche di prima pioggia, adeguatamente dimensionate, sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica. In ogni caso ciascun lotto dovrà assicurare un idoneo bacino di raccolta delle acque di prima pioggia, o bacino di laminazione, mediante la limitazione delle superfici impermeabilizzate, la corretta individuazione delle pendenze, il dimensionamento e l'ubicazione delle aree a verde, il dimensionamento della rete delle tubazioni della rete di fognatura meteorica interna al lotto.

3. Gli incentivi, volti ad un'elevata qualità del costruire ed ad una puntuale riqualificazione degli edifici esistenti, sono concessi alla inderogabile condizione della totale applicazione ed integrale rispetto delle prescrizioni contenute nello specifico allegato alle N.T.A. relativo alle Norme per gli interventi di Bioedilizia.

Art. 26. Ambiti di formazione dell'ambiente boschivo

1. Per le aree precisamente individuate come "ambiti di formazione dell'ambiente boschivo" negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono prescritti interventi di ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi, rispettando le indicazioni contenute nell'Allegato 5 alle N.T.A: *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico:*

2. Per tali ambiti si fa espresso divieto di:

- a) realizzare nuovi edifici, con la sola esclusione di serre mobili atte alla forzatura delle produzioni agricole;
- b) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti;
- c) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza della pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.

3. Per i manufatti esistenti in tali ambiti è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'ampliamento fino al 20%, con la facoltà di trasferire le cubature in quanto compatibili con le norme di zona delle zone finitime.

4. Le aree comprese negli ambiti di formazione dell'ambiente boschivo si configurano inoltre come aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, e potranno essere utilizzate ai fini del conseguimento degli standard urbanistici di cui al successivo articolo 42, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 5.000, senza che si configuri per questo un vincolo preordinato all'esproprio.

5. Le aree comprese negli ambiti di formazione dell'ambiente boschivo sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse e compatibilmente con le specifiche prescrizioni di zona.

6. L'utilizzo ai fini edificabili delle aree comprese negli ambiti di formazione dell'ambiente boschivo, secondo le modalità di cui al comma precedente, è consentito previa

- costituzione di un vincolo di "non edificazione" trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari,
- costituzione di un vincolo di uso pubblico dell'area stessa;
- la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, secondo le modalità di cui all'allegato 5 alle N.T.A., nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive e norme di pianificazione forestale approvate con D.G.R. 21 gennaio 1997, n. 158 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 27. Golene

1. Le aree classificate come golene negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono considerate ai fini dell'edificabilità come zone agricole in cui si applicano le norme relative agli Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale di cui al precedente Art. 19 comma 21. nonché le disposizioni relative agli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al precedente Art. 24 comma 5. Il credito edilizio di cui al precedente Art. 15 è ridotto al 25%.

2. Nelle aree classificate come golene devono essere riconosciuti e mantenuti i biotopi esistenti (emergenze floristiche, canneti, formazioni boscate ripariali, paludi fluviali, sottobosco ecc.).

3. È consentita la realizzazione di percorsi ciclopedonali - che non alterino la situazione naturalistica-ambientale - atti a consentire la fruizione collettiva a fini ricreativi, e didattico culturali.

4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione con formazione del credito edilizio di cui al precedente Art. 15 commi 12 e 13.

Sezione III^a I beni culturali

Art. 28. Ambiti di tutela storico-monumentale

1. Il PI individua e disciplina con il presente i seguenti ambiti di tutela storico-monumentale:

- a) Pertinenze scoperte da tutelare,
- b) Edifici storico testimoniali,
- c) Manufatti idraulici di interesse storico,
- d) Permanenze morfologiche della bonifica,
- e) Siti con ritrovamenti archeologici,
- f) Agrocenturiato.

PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE

2. Costituiscono le aree di pertinenza degli edifici con valore storico testimoniale e delle emergenze architettoniche. Le pertinenze scoperte da tutelare corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

3. Gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante un'attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, e un'illuminazione artificiale non invasiva.

4. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a m. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5.

5. È ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione dei volumi accessori e delle superfetazioni legittime in posizione diversa, secondo le indicazioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie.

6. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

EDIFICI CON VALORE STORICO TESTIMONIALE

7. Negli interventi sugli edifici di carattere storico testimoniale precisamente indicati negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 devono essere rispettate le regole compositive di cui all'allegato 3 alle N.T.A - *Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali*. (regole relative ai materiali e modalità di intervento, regole relative alla composizione delle facciate degli edifici civili, regole relative alla composizione degli edifici rurali).

8. Nell'allegato 3 alle N.T.A. (Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali) sono riportati inoltre i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica e le relative destinazioni d'uso ammesse.

9. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al terzo e quarto grado di protezione, localizzati nelle zone agricole, è sempre ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;

10. Nell'allegato 3 alle N.T.A. (Disciplina degli edifici storico testimoniali e non più funzionali) sono riportate inoltre le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più funzionali al fondo ricadenti in zona agricola, come precisamente individuati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1.

MANUFATTI IDRAULICI DI INTERESSE STORICO

11. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati altresì individuati i manufatti idraulici di interesse storico per i quali è prescritto il primo grado di protezione, di cui al successivo articolo art. 30.

PERMANENZE MORFOLOGICHE DELLA BONIFICA INTEGRALE

12. Il PI individua le permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale». Sono previste azioni prevalentemente orientate a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia della bonifica integrale e dei singoli insiemi che la compongono.

13. Il PI tutela le permanenze morfologiche della «Bonifica Integrale». Gli interventi devono essere finalizzati a:

- a) mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
- b) tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche ed i centri aziendali;
- c) garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;

SITI CON RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

14. Sulla base delle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo del PAT il PI indica gli ambiti dei siti con ritrovamenti archeologici, nonché le principali aree soggette a rischio archeologico di seguito denominate:

codice Carta Archeo logica	Località	Descrizione
83	Mussetta	Materiale sporadico
84.1	San Donà di Piave	Materiale sporadico
84.2	San Donà di Piave – Ca' Boldù	Materiale sporadico
84.3	San Donà di Piave – Bonifiche	Materiale sporadico
85	Fossà – Ponte Alto	Tombe
86	Fossà	Tombe
87	Ca' Rodi, Ca' Trento	Materiale sporadico

codice Carta Archeo- logica	Località	Descrizione
88	Pradetto – Calnova Fiorentina	Strada, Materiale sporadico
89	Il Serraglio (Gastaldia)	Strada, Materiale sporadico
90.1	Fiumicino	Insedimento e tombe
91	Fiumicino – Ca' Faveri	Materiale sporadico
92	Tenuta Velluti	Materiale sporadico
93	Fiumicino – Canale Grassaga	Ponte, Materiale sporadico
105	Chiesanuova	Resti di pavimento

15. Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti ed aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza.

16. In particolare per le caratteristiche dell'occupazione e dello sfruttamento antico del territorio, connotato da un insediamento sparso, localizzato lungo tracciati di collegamento e percorsi stradali, il PI, di concerto con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, definisce gli ambiti nei quali è richiesto il parere preventivo da parte della medesima Soprintendenza oltre che per gli eventuali interventi di nuova urbanizzazione anche per tutte le grandi opere di sistemazione agraria e di bonifica idrogeologica. Si richiama la normativa in merito all'obbligo di Valutazione di Impatto Archeologico di cui al D. Lgs 163/2006, artt. 95 e 96 in caso di Lavori Pubblici o equiparati e opere a scapito degli oneri di urbanizzazione, nonché quanto previsto dall'art. 90 del D. Lgs 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.

AGROCENTURIATO

17. Il PI individua le aree interessate dalle tracce visibili o latenti della centuriazione romana presenti nel territorio comunale, come aree a rischio archeologico.

18. Gli interventi devono assicurare la tutela dei siti ed essere finalizzati a:
- mantenere e salvaguardare gli elementi caratterizzanti quali: le strade, la viabilità podereale ed interpodereale, i canali di scolo ed irrigui disposti lungo gli assi principali;
 - tutelare i capitelli e le edicole posti agli incroci degli assi, le case coloniche e gli aggregati abitativi storici;
 - conservare le piantate ed i relitti di filari di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile alla divisione agraria romana;
 - garantire per i nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali;
 - mantenere la trama dell'appoderamento agrario originario.

AMBITO ARCHEOLOGICO DI HERACLIA –STRADA ROMANA

19. Per l'ambito archeologico di Heraclia, si applicano le prescrizioni e vincoli di cui agli art. 27 e 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

20. Nell'ambito archeologico di Heraclia gli interventi edilizi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

21. Il PI individua il tracciato della Via Annia, in conformità al tracciato definito dal PTRC 1992.

22. Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui all'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. 1992.

Art. 29. Ville e giardini di valore storico ambientale

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono individuati gli ambiti delle ville e dei giardini di valore storico e/o ambientale, che corrispondono a tutti gli effetti a delle zone A di tipo speciale.

2. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 20% della S.n.p. esistente, da attuarsi in aderenza all'edificio principale, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione.

4. L'altezza massima dei fabbricati (ad eccezione degli edifici classificati come storico testimoniali), il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare negli ambiti destinati a ville e giardini, sono quelle contenute nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: *case isolate*, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

5. In questi ambiti il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

6. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per quanto previsto nel precedente comma 3, nonché nei piani attuativi di cui ai progetti-norma previsti al precedente art. 12, e per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 6.

7. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

8. Ai sensi dell'art. 25 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, gli ambiti delle ville e dei giardini di valore storico e/o ambientale, di cui al primo comma, producono un credito edilizio pari a 0,15 mq di S.n.p. per mq di superficie compresa nell'ambito stesso, che potrà essere utilizzato dai soggetti aventi titolo, previa detrazione della

S.n.p. relativa agli edifici esistenti, esclusivamente all'interno degli ambiti dei progetti norma, fino ad un massimo del 30% della S.n.p. ammessa in ciascuno di essi, nonché delle zone B e C1, comprese nell'area urbana del Capoluogo all'interno della viabilità di interconnessione territoriale denominata Grande Anello, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima. L'utilizzo del credito edilizio non è consentito all'interno degli *ambiti di integrità ambientale*, di cui ai successivi art. 37, 38 e 39.

Art. 30. Primo grado di protezione

1. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio.

2. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.)
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
- k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 31**Secondo grado di protezione**

1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

2. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 32**Terzo grado di protezione**

1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

2. Intervento ammesso: *ampliamento, ristrutturazione edilizia*, con le seguenti modalità:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;

- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
 - d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

Art. 33

Quarto grado di protezione

1. Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

2. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento della S.n.p. massima consentita dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.

3. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

Sezione IV^a Vincoli e Fasce di Rispetto

Art. 34 Aree vincolate ai sensi del D. Lgs 42/2004

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono stati individuati gli immobili d'interesse culturale tutelati con specifico provvedimento di vincolo: Abitazione Rurale Unifamiliare in Via degli Espositi, 2 (fabbricati + adiacenza) – Decreto 26 agosto 2009. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, e quelle di cui alla parte seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.

2. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono stati individuati i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nell'elenco degli idronomi di cui alla DGR 12 luglio 2004 n. 218:

- a) Canale Grassaga,
- b) Canal Bella Madonna, San Bernardino, Piavon,
- c) Canale Ramo,
- d) Fossa Bidoggia,
- e) Fiume Piave,
- f) Fiume Piave Vecchio,
- g) Fiume Sile.

3. Per tali aree valgono le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per ciascuna zona di cui al presente Titolo IV, e all'interno delle zone agricole, costituiscono parte integrante del fondo rustico, fermi restando i vincoli previsti nella legge di riferimento.

4. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

Art. 35 Fasce di rispetto

1. Negli elaborati grafici del PI, *all'esterno* dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, nonché all'interno degli stessi, quando prescritto dalle leggi di riferimento, sono individuate le fasce di rispetto di cui ai successivi commi.

2. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 hanno valore ricognitivo, segnalano cioè la presenza di un vincolo, la cui estensione ed efficacia è comunque determinata dalla pertinenza normativa. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del PI, senza che ciò determini variante al PI.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

4. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture

e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto.

5. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus aedificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 15 commi 12 e 13.

FASCE DI RISPETTO STRADALI

6. Fasce di rispetto stradali e dai grandi assi viari di relazione territoriale, nella misura indicata dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato del D.P.R. 16 aprile 1993, n. 147; in ogni caso, all'interno dei centri edificati e delle zone D, si considera come fascia di rispetto la distanza minima dalle strade fissata negli articoli di cui al presente Titolo IV, per ogni singola zona. In zona agricola, la fascia di rispetto stradale dalla viabilità di interconnessione territoriale, denominata grande Anello, è fissata in ml. 60, come precisamente indicato negli elaborati grafici di piano.

7. Per gli edifici esistenti, compresi all'interno dei centri edificati e delle zone D, che ricadono parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali, gli interventi edilizi, previsti dalla corrispondente normativa di zona, saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo.

8. All'esterno dei centri abitati si applicano le disposizioni specifiche del D.Lgs. n. 285/1992. Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al precedente Art. 28 comma 7. , sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Le distanze tra gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.

9. Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.);
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi

10. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente all'interno delle Zone Territoriali Omogenee comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.

FASCE DI RISPETTO FERROVIARIE

11. Nelle fasce di rispetto dalla ferrovia, determinate per una profondità di ml. 30 dal binario, si applicano le disposizioni specifiche, in particolare inerenti edificazione, alberi, piante, siepi, muriccioli di cinta, steccati o recinzioni, di cui al DPR 753/1980.

12. In particolare, nelle fasce di rispetto ferroviarie gli interventi di ampliamento con avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e di nuova costruzione sono consentiti unicamente previo nulla osta delle Ferrovie dello Stato, ai sensi del D.P.R. 753/80.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

13. Fasce di rispetto dai cimiteri: per una profondità massima di ml. 200; eventuali misure inferiori possono essere stabilite unicamente con specifica variante al PI sulla base del parere dell'ULSS competente per territorio.

14. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale di cui al precedente Art. 28 comma 7. , sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

FASCIA DI RISPETTO DALLA DISCARICA

15. Il PI individua la fascia di rispetto di m. 200 dalla discarica comunale. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere e gli impianti tecnologici relativi alla discarica. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario e i cambi di destinazione d'uso.

FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI

16. Il PI individua la fascia di rispetto di m. 200 dagli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della D. 4 febbraio 1977, GU 21/02/1977. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario e i cambi di destinazione d'uso.

FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

17. Il PI individua le fasce di rispetto dagli elettrodotti in conformità alla metodologia di calcolo definita dal Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog e del Dpcm 8 luglio 2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

18. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore

giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dal PAT, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

FASCE DI RISPETTO DAI METANODOTTI

19. Il PI individua i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto, in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, di m. 11 (4"). All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).

FASCIA DI SERVITÙ MILITARE

20. Il PI individua le Servitù Militari presenti nel territorio comunale, all'interno delle quali si applicano le leggi di riferimento.

FASCIA DI SERVITÙ IDRAULICA RELATIVA ALL'IDROGRAFIA

21. Il PI recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, costituiti da tutti i corsi d'acqua pubblici.

22. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06, che stabiliscono una fascia di inedificabilità di ml.10 dal piede degli argini, nonché del Regolamento consorziale. Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di servitù idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m.

23. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

24. È consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde.

FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

25. Il PI individua le zone di tutela e le fasce di rispetto fluviale ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004, comma 1, lettera g), costituite dalle aree comprese fra gli argini maestri e il corso di acqua dei fiumi e nelle isole fluviali e da una fascia di profondità di ml. 100 dai fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili.

26. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

27. È inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o

ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

28. All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione il PI definisce le seguenti fasce di inedificabilità ad una profondità di:

- m. 100 dal limite demaniale dei fiumi Piave, Piave Vecchio e Sile,
- m. 50 dal limite demaniale dei canali Grassaga, Ramo, Bella Madonna, San Bernardino, Piavon e Fossa Bidoggia.

29. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Gli interventi di ampliamento saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904. Gli interventi di nuova edificazione saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: i nuovi edifici dovranno in ogni caso rispettare una distanza minima di ml. 50,00 dal limite demaniale. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del precedente Art. 15 commi 12 e 13.

CAPO II° IL SISTEMA INSEDIATIVO

Sezione I^a Zonizzazione

Art. 36

Zone «A»

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune. Al piano terra degli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione non sono ammesse in alcun caso nuove destinazioni d'uso a servizi bancari ed assicurativi ovvero nuovi complessi direzionali.

3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto indicato da ciascun grado di protezione assegnato ai singoli edifici, come riportati negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1. Per gli edifici non soggetti a grado di protezione sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) e), f) ed i) del quarto comma del precedente art. 4. All'interno della zona A, fatto salvo quanto previsto nei commi successivi, non è prevista nuova edificazione.

4. Di norma l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità edilizia soggetta a grado di protezione ovvero con la proprietà delle aree o degli immobili, ad eccezione delle Unità Minime di Intervento individuate nell'elaborato di progetto 13.4 (Disciplina particolareggiata del Centro Storico) per le quali, pur in presenza di intervento diretto, rimane l'obbligo di estendere l'intervento stesso a tutta l'area appartenente all'U.M.I., coincidente con il perimetro del comparto obbligatorio, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede urbanistiche di cui all'allegato 2.b alle N.T.A. (Schede urbanistiche).

5. Nel caso nelle singole schede urbanistiche sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (compresa la cessione o il vincolo delle aree) è necessaria la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

6. Nel caso degli edifici soggetti al quarto grado di protezione (demolizione con ricostruzione) non compresi all'interno dell'ambito delle Unità Minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, la ricostruzione può avvenire sullo stesso sedime originario, ovvero accorpendo la dipendenza all'edificio principale.

7. Tutti gli interventi sugli edifici compresi all'interno delle zone A devono inoltre rispettare le regole relative ai materiali e modalità di intervento, nonché le regole relative alla composizione delle facciate degli edifici civili contenute nell'allegato 3 alle N.T.A., tenendo conto delle indicazioni relative agli stilemi architettonici contenute nell'allegato 4 alle N.T.A. (*Dizionario delle componenti architettoniche*).

8. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti e delle Unità Minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9 e 10.

9. In ogni caso, anche per gli interventi disciplinati con Scheda Urbanistica, dovranno essere garantiti gli standard minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste, per la S.n.p. aggiuntiva rispetto a quella esistente, sulla base della S.n.p. effettivamente realizzata in sede attuativa.

10. Relativamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché per la distanza minima dai confini e dalla strada, per gli edifici esterni alle Unità minime di Intervento soggette a scheda urbanistica, si applica il disposto di cui al precedente art. 6.

11. L'altezza massima degli edifici esterni alle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica non può superare l'altezza dell'edificio di carattere storico testimoniale adiacente più alto.

12. All'interno della zona A possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457.

13. Qualora il soggetto attuatore di interventi localizzati all'interno dell'ambito del "centro urbano", come individuato negli elaborati grafici, e definito da via Eraclea, via Zane, via Nazario Sauro, via Garibaldi, via Gorizia, via Dante, via Jesolo, e disciplinati mediante Strumento Urbanistico Attuativo, si impegni, mediante convenzione con il comune, a vincolare a destinazione residenziale almeno il 75% della S.n.p. massima ammissibile, destinandone almeno il 50% ad E.R.P., lo Strumento Urbanistico Attuativo utilizzato sarà assunto d'iniziativa pubblica, beneficiando di un incremento del 15% della S.n.p. prevista.

Art. 37

Zone "B"

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona, e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune.

3. Le attività artigianali di servizio ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la S.n.p. minore di 251 mq., con un rapporto di copertura inferiore a 0,50 mq/mq;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con il contesto edilizio;

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti esterni agli ambiti strategici di riqualificazione urbana di cui al successivo comma 13, nonché agli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti norma: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,80 mq/mq.

6. Nei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono consentiti interventi di nuova edificazione all'interno dei limiti di massimo inviluppo, quando riportati negli elaborati grafici di piano, nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima).

7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone B, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, sono quelle contenuti nella classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*, con le precisazioni di cui al comma precedente ed ai commi successivi. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 metri; la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a 3 metri.

8. Le superfici fondiarie con edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., esterne agli «ambiti strategici di riqualificazione urbana» di cui al successivo comma 12, agli «ambiti di integrità ambientale» di cui al successivo comma 14, nonché agli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, dei comparti obbligatori e dei Progetti norma, possono essere frazionati ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq 600, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,5 mq/mq., con un minimo di mq 600. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è fissato in 0,5 mq/mq non potendosi computare ai fini edificatori la superficie residenziale eccedente il lotto minimo.

9. In tutte le zone "B" il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4, in caso di costruzioni non in aderenza, è pari a ml. 3,00.

10. All'interno delle zone di degrado come individuate nelle tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1 possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,8 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standard minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste.

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, limitatamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, alla distanza dai confini e dalla strada, si applica il precedente art. 6.

12. All'interno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», come individuati nella tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1, se non diversamente prescritto da specifica scheda urbanistica, sono ammessi tutti gli interventi di cui al comma 4 del precedente art. 4, sulla base di un indice di edificabilità fondiaria di 0,8 mq/mq. Gli interventi, da attuarsi anche mediante comparto, dovranno rispettare gli allineamenti edificatori precostituiti lungo

strada, ovvero autorizzati dal Dirigente anche in assenza di S.U.A., sulla base di quanto prescritto, in relazione alla distanza minima dalla strada, dalla classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: *condomini*.

13. All'interno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», negli interventi di ampliamento o di nuova costruzione dovranno essere garantiti gli standard minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste, per la S.n.p. aggiuntiva rispetto a quella esistente, sulla base della S.n.p. effettivamente realizzata in sede attuativa.

14. Negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale», che richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia. All'interno di tali ambiti non si applica il disposto del precedente comma 8; i lotti esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., edificati o non edificati, non possono essere frazionati ai fini edificatori. Entro tali ambiti non è ammessa nuova edificazione ed è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, nonché del patrimonio arboreo e arbustivo

15. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, nonché negli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, dei Comparti obbligatori e dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

16. All'interno delle zone B, comprese nell'area urbana del Capoluogo all'interno della viabilità di interconnessione territoriale denominata Grande Anello, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui ai precedenti art. 19 e 28, con le modalità ivi precisate.

17. Qualora il soggetto attuatore di interventi localizzati all'interno dell'ambito del "centro urbano", come individuato negli elaborati grafici, e definito da via Eraclea, via Zane, via Nazario Sauro, via Garibaldi, via Gorizia, via Dante, via Jesolo, e disciplinati mediante Strumento Urbanistico Attuativo, si impegni, mediante convenzione con il comune, a vincolare a destinazione residenziale almeno il 75% della S.n.p. massima ammissibile, destinandone almeno il 50% ad E.R.P., lo Strumento Urbanistico Attuativo utilizzato sarà assunto d'iniziativa pubblica, beneficiando di un incremento del 15% della S.n.p. prevista.

Art. 38

Sottozone "C1"

1. Sono le parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 37.

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti esterni agli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti norma: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq.

6. Nei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono consentiti interventi di nuova edificazione all'interno dei limiti di massimo inviluppo, quando riportati negli elaborati grafici di piano, nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente, Superficie netta di pavimento massima).

7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, sono quelle contenuti nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: *case isolate*, con le precisazioni di cui al comma precedente ed ai commi successivi. La distanza tra pareti finestrate e parti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 metri e comunque pari all'altezza dell'edificio più alto; la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a 6 metri.

8. Ad esclusione degli «ambiti di integrità ambientale» di cui al successivo comma 13, nonché all'esterno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana» di cui al successivo comma 12 e degli ambiti relativi alle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, dei Comparti obbligatori e dei Progetti norma, le superfici fondiarie con edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., possono essere frazionate ai fini edificatori solo se il nuovo lotto che ne risulta non è inferiore a mq 800, previa detrazione dal lotto originale della superficie fondiaria corrispondente vincolata dalla Superficie netta di pavimento dell'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,3 mq/mq, con un minimo di mq 800. Per i nuovi lotti che ne risultano l'indice fondiario è

fissato in 0,3 mq/mq, non potendosi computare ai fini edificatori la superficie residenziale eccedente il lotto minimo.

9. In tutte le zone "C1" il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4, in caso di costruzioni non in aderenza, è pari a ml. 6,00.

10. All'interno delle zone di degrado, come individuate nelle tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero del volume esistente ovvero l'utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,5 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standards minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste.⁴

11. All'interno delle zone di degrado di cui al comma precedente, limitatamente alla distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, alla distanza dai confini e dalla strada, si applica il precedente art. 6.

12. All'interno degli «ambiti strategici di riqualificazione urbana», come individuati nelle tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1, si applicano altresì i disposti di cui ai commi 12 e 13 del precedente art. 37.

13. Negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono stati individuati specifici «ambiti di integrità ambientale», caratterizzati dalla presenza di giardini e ville, che nel loro insieme costituiscono brani di tessuto urbano di particolare valore paesaggistico ed ambientale, che richiedono l'applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz'altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia. All'interno di tali ambiti non si applica il disposto del precedente comma 8; i lotti esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., edificati o non edificati, non possono essere frazionati ai fini edificatori. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, e del patrimonio arboreo e arbustivo

14. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, nonché negli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica, dei Comparti obbligatori e dei Progetti norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

15. All'interno delle zone C1, comprese nell'area urbana del Capoluogo all'interno della viabilità di interconnessione territoriale denominata Grande Anello, ad esclusione degli ambiti di integrità ambientale, di cui al precedente comma 12, è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi di cui ai precedenti art. 19 e 28, con le modalità ivi precisate.

Art. 38 Bis

Sottozone "C1.1"

1. Rimane invariato quanto previsto al precedente art. 38 ad eccezione del 7° comma che viene così modificato:

2. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C1.1, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri delle Unità minime di Intervento

⁴ Modifica effettuata con delibera C.C. n. 80 del 29/10/2009

soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti Norma, sono quelle contenute nella classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: *case isolate*, tranne che per i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo = 40 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (9,00)

con le precisazioni di cui all'articolo precedente. La distanza tra pareti finestrate e parti di edifici antistanti non deve essere inferiore a 10 metri e comunque pari all'altezza dell'edificio più alto; la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a 6 metri.⁵

Art. 39

Sottozone "C2"

1. Sono le parti di territorio inedificate o dove la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 0,50 mc/mq.

2. Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, servizi ed attività di interesse comune, ovvero secondo le indicazioni contenute nei singoli progetti-norma.

3. Le attività artigianali ammesse nelle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al comma 3° del precedente art. 37.

4. Tipi di intervento previsti per gli edifici esistenti esterni agli ambiti dei Progetti norma, ai sensi del penultimo comma dell'art. 9 e dell'art. 109 della L.R. 61/85: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con recupero e ricostruzione del volume esistente, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. compreso l'esistente, a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

5. È ammesso inoltre in attuazione diretta l'ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, quando supera il limite di cui al precedente comma, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,40 mq/mq.

6. Nei "lotti con Superficie netta di pavimento predefinita" individuati nella cartografia di piano di cui alla lettera f) del precedente art. 1, sono consentiti interventi di nuova edificazione all'interno dei limiti di massimo inviluppo, quando riportati negli elaborati grafici di piano, nei limiti e secondo le prescrizioni contenute nella tabella 1 dell'Allegato 2a alle N.T.A. (*repertorio dei lotti con Superficie netta di pavimento predefinita*: numero dei lotti effettivi, superficie fondiaria equivalente Superficie netta di pavimento massima).

7. L'altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare nelle zone C2, ad eccezione delle aree comprese nei perimetri dei Progetti Norma e degli S.U.A. residenziali quando diversamente indicato nella tabella 3 dell'allegato 2c alle N.T.A. nonché degli interventi mediante Piano di Recupero ai sensi del successivo comma 10, sono quelle contenute nella classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: *ville*, con le precisazioni di cui al comma precedente ed ai commi successivi.

⁵ Modifica introdotta con DGRV 261 del 06/02/2007 in seguito ad osservazione su PRG adottato.

8. In tutte le zone “C2” il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

9. Nelle zone C2, le superfici fondiarie esistenti, esterne agli ambiti dei Progetti norma e dei “lotti con Superficie netta di pavimento predefinita”, richiedono in generale l’applicazione di un vincolo paragonabile a quello ambientale, ma senz’altra tutela al di fuori di quella esercitata normalmente in materia edilizia, e pertanto non possono essere utilizzate ai fini edificatori, fatto salvo quanto previsto dai precedenti commi 4 e 5 nonché dal comma successivo.

10. All’interno delle zone di degrado, come individuate nelle tav. 13.3 di cui alla lettera f) del precedente art. 1, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero con le procedure di cui agli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero è sempre consentito il recupero del volume esistente ovvero l’utilizzo di un indice territoriale di zona pari a 0,3 mq/mq. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire gli standards minimi di cui al successivo art. 42, con le modalità ivi previste⁶. Nel caso di intervento mediante Piano di Recupero l’altezza massima dei fabbricati, il rapporto di copertura massimo, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, le distanze minime dai confini del lotto e dalle strade da rispettare sono quelle contenuti nella classe 2 dell’abaco dei tipi edilizi: *case isolate*.

11. All’interno degli specifici «ambiti di integrità ambientale», come individuati negli elaborati grafici di cui alla lettera f) del precedente art. 1 si applica il disposto di cui al comma 13 del precedente articolo 38.

12. Per le aree comprese all’interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

⁶ Modifica effettuata con delibera C.C. n. 80 del 29/10/2009

Sezione II^a Servizi ed impianti di interesse comune

Art. 40

Zone «F»

1. Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali, in relazione alla loro destinazione sono suddivise in

F1 = attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo,

F2 = attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

F3 = discarica controllata

2. Per le aree classificate come F1 ed F2 sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 1 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 35 %;

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine;

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00.

3. Le aree destinate ad F3, Discarica Controllata, di cui al precedente comma 1. Sono destinate agli impianti di trattamento, di stoccaggio provvisorio e di stoccaggio definitivo dei rifiuti, sia pubblici che privati, ad esclusione dei rifiuti inerti, nonché al ricovero dei mezzi e delle attrezzature aziendali ed ai servizi per il personale addetto. Le superfici scoperte di pertinenza dell'impianto non direttamente adibite al suo funzionamento devono essere sistemate a verde, con piante d'alto fusto, realizzandosi in particolare una cortina alberata perimetrale ed interna all'area interessata.;

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

Art. 41

Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive

1. Le aree classificate dalla presente variante al P.R.G. come spazi pubblici o riservati alle attività collettive sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

2. Tali aree costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 25 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61.

3. In tali aree sono ammessi altresì gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico diverse da quelle classificate come opere di urbanizzazione ai sensi del primo comma del presente articolo, che tuttavia non potranno essere computate ai fini della dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui al secondo comma del presente articolo.

4. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione della presente V.P.R.G., si configurano come aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, e potranno essere utilizzate ai fini del conseguimento degli standard urbanistici primari minimi di cui al successivo articolo. Tali aree saranno oggetto di particolare studio

per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.

5. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:

Sa) Aree per l'istruzione

- 2 - Scuola materna
- 3 - Scuola elementare
- 4 - Scuola dell'obbligo

...

Sb) Aree per attrezzature ed impianti di interesse comune

Istituzioni religiose:

- 9 - Chiese
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 11 - Conventi
- 12 - Servizi parrocchiali

...

Istituzioni culturali e associative

- 14 - Museo
- 15 - Biblioteca
- 16 - Centro culturale
- 17 - Centro sociale
- 18 - Casa dell'eroe (sentiero dell'arte).
- 19 - Casa della memoria dell'architetto(sentiero dell'arte)
- 20 - Casa della memoria del Territorio (sentiero dell'arte)

...

Istituzioni per lo svago, spettacolo, etc.

- 21 - Cinema
- 22 - Teatro

...

Istituzioni assistenziali

- 27 - Case per anziani
- 28 - Centro di assistenza sociale
- 29 - Centro di assistenza disabili

...

Istituzioni sanitarie

- 31 - Servizio sanitario di quartiere
- 32 - Casa di Cura
- 33 - Medicina scolastica
- 34 - Centro di igiene mentale
- 35 - Cimitero
- 36 - Centro zooprofilattico

Servizi amministrativi

- 37 - Municipio
- 38 - INPS
- 39 - Pretura

...

Servizi di pubblica sicurezza

- 43 - Carabinieri
- 44 - Pubblica sicurezza

- 45 - Vigili del fuoco
 - 46 – Vigili urbani
 - ...
 - Servizi telecomunicazioni*
 - 52 - Ufficio Postale
 - 53 - Telefono pubblico
 - 54 - Impianti telefonici
 - 55 - Stazioni radiobase
 - ...
 - Servizi commerciali*
 - 59 - Mercato
 - 60 – Centro servizi
 - ...
 - Servizi tecnologici*
 - 63 - Impianti idrici
 - 64 - Impianti gas
 - 65 - Impianti ENEL
 - 67 - Impianti depurazione
 - 69 - Impianti trattamento rifiuti
 - 70 - Ecocentro
 - 71 - Centro Servizi Manutentivi⁷
 - ...
 - Attrezzature di interscambio*
 - 73 - Stazione ferroviaria
 - 74 - Stazione autolinee extraurbane
 - 75 – Deposito autolinee
 - 76 – Servizi alla mobilità
- S c) Aree ed attrezzature a parco per il gioco e lo sport
- 80 – Isola pedonale
 - 81 - Area gioco bambini
 - 82 - Verde attrezzato di quartiere
 - 83 - Impianti sportivi di base
 - 84 - Impianti sportivi agonistici
 - 85 - Palestra
 - 86 - Parco urbano
 - 87 - Campi da tennis
 - 88 - Piscine
 - 89 - Palazzetto
 - 90 - Campo per il tiro al piattello
 - 91 - Parchi comunali
 - 92 - Campo di volo per aeromobili ultraleggeri
 - 93 - Porta della città (sentiero dell'arte)
 - 94 - Arena dei suoni (sentiero dell'arte)
 - 95 - Parco della scultura in architettura (sentiero dell'arte)
 - 96 - Spazio Munari (sentiero dell'arte)
 - 97 - Parco Romantico (sentiero dell'arte)
 - 98 - Le stanze dell'arte (sentiero dell'arte)

⁷ Modifica inserita con D.C.C. n. 54 Del 19/09/2011

99 - Porta dell'ultima dimora(sentiero dell'arte)

P) Aree per parcheggi

AP)Autoparco, aree a parcheggio attrezzate

6. Per le aree classificate come Sa) ed Sb) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,90 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 35 %;

Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (ml. 13,00), ad eccezione di chiese e campanili, per i quali valgono le determinazioni dei singoli progetti attuativi;

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine;

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00.

7. Per le aree classificate come Sc) sono previsti i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo = 0,15 mq./mq.;

Rapporto di copertura massimo = 10 %;

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine;

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00;

8. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:

A) come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;

B) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il comune non procedendo direttamente all'acquisizione ed utilizzazione dell'area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, da associazioni sportive o simili, ovvero da privati, a condizione che venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definiti:

a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere, comprensivo delle eventuali attività complementari di ristorazione;

b) le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all'accessibilità da parte dei cittadini;

c) la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti pubblici, che costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 25 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61, verranno ceduti al patrimonio comunale;

d) le garanzie reali o finanziarie;

e) le sanzioni in caso di inadempienze.

9. La convenzione di cui al precedente comma è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

10. In particolare le aree che costituiscono il sentiero dell'arte, come indicato nel precedente comma 5, sono destinate ad esposizioni all'aperto di opere d'arte contemporanea, anche di rilevanti dimensioni, giardini di sculture, corpi edilizi integrati nel verde, che definiscono un articolato sistema museale all'aperto.

11. All'interno degli ambiti che costituiscono il sentiero dell'arte, nel rispetto della disciplina urbanistica di cui ai commi precedenti, sono, in particolare, ammessi i seguenti interventi:

- a) collocazione di opere d'arte, realizzazione di giardini di sculture;
- b) realizzazione in loco di opere artistiche o di corpi edilizi assimilabili a costruzioni;
- c) costruzione di edifici di servizio all'attività museale, quali depositi, punto informazione, servizi igienici, caffetteria, book shop;
- d) realizzazione di punti di accesso attrezzati con parcheggi per autovetture;
- e) realizzazione di infrastrutture per l'accesso e il servizio ai visitatori (sentieri attrezzati, spazi di sosta), nonché di infrastrutture a rete.

12. Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 11 devono avere valenza artistica, essere realizzati come opere d'arte, con l'approvazione di uno specifico comitato di consulenza.

13. Nelle tavole di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 la distinzione tra Aree per l'istruzione (Sa), Aree per attrezzature di interesse comune (Sb), Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport (Sc) e parcheggi (P) è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, sarà determinata precisamente in sede di attuazione con delibera di C.C. rimanendo fatte salve le dotazioni minime stabilite dall'art. 25 della L.R. 61/85.

14. Per gli edifici esistenti che, alla data di adozione della presente V.P.R.G. sono localizzati nell'ambito golenale del fiume Piave, classificato come area destinata a spazi pubblici o riservati ad attività collettive, è ammessa la demolizione con formazione del credito edilizio di cui al precedente art. 20, comma 13.

15. Nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario un'indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto previa specifica e documentata richiesta da parte dei privati proprietari, in conformità all'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Art. 42

Parcheggi, aree e spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione ampliamento e cambio di destinazione d'uso è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi della costruzione oggetto d'intervento (non computandosi le parti destinate a parcheggio). Tale prescrizione si applica esclusivamente alle destinazioni residenziali ed a quelle ricettive (Strutture ricettive alberghiere, extralberghiere, attività agrituristiche). In ogni

caso, per le destinazioni residenziali, deve comunque prevedersi un posto auto coperto di almeno mq. 15,00 per ogni nuova unità abitativa, all'interno dell'area oggetto dell'intervento ovvero come pertinenza da ricavarsi nelle adiacenze dell'intervento stesso. Qualora l'intervento riguardi edifici esistenti localizzati in zona A e in zona B o edifici storico-testimoniali per i quali il tipo di intervento ammesso non consenta la modifica dei prospetti, ovvero quando la realizzazione del posto auto coperto non risultasse possibile senza compromettere gravemente l'integrità strutturale degli edifici tale posto auto potrà essere scoperto.

2. Negli interventi di nuova costruzione di edifici destinati a terziario diffuso, complessi commerciali e direzionali, dev'essere garantita un'area a parcheggio di pertinenza dell'attività non inferiore a 1 mq per ogni metro quadro di nuova superficie lorda, ridotto a 0,8 mq/mq nel caso di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso. Nel caso di interventi su edifici esistenti, localizzati in zona A e B nonché in zona C1, qualora la dimensione del lotto e/o sua localizzazione non ne consenta in ogni caso la realizzazione, tale quantità è eventualmente monetizzabile, a prezzi reali (comprensivi del costo di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere).

3. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di edifici destinati ad artigianato di produzione ed industrie, nonché alla logistica, all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio privato un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

4. All'interno degli ambiti strategici di riqualificazione urbana, negli interventi mediante Piani di Recupero, nonché agli ambiti delle Unità minime di Intervento soggette a Scheda Urbanistica e dei Progetti norma deve in ogni caso essere assicurata una dotazione minima pari a 5,00 mq di aree a parcheggio e 15,00 mq di aree a verde pubblico attrezzato per ogni 40 mq di Superficie netta di pavimento oggetto dell'intervento (corrispondente a 150 mc/abitante). Qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe ovvero nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici di cui ai precedenti art. 22 e 41, gli oneri saranno monetizzati a prezzi reali (comprensivi del costo di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere) e l'Amministrazione Comunale li vincolerà in un apposito capitolo del bilancio comunale, destinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie corrispondenti.

5. All'interno degli ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo, deve comunque essere rispettata la dotazione minima di superficie da destinare a servizi di cui all'art. 25 e 26 della L.R. 61/85.

6. Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dalle zone A, grandi o medie strutture di vendita, come individuate all'art. 14, comma 1, lettera b), della L.R. 9 agosto 1999, n. 37, le aree a servizi devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 9 agosto 1999, n. 37.

7. In tutti gli interventi ove sia prevista la realizzazione di aree destinate a spazi pubblici o a uso pubblico, la dotazione di quest'ultimi deve essere verificata in relazione alla quota parte delle diverse destinazioni.

8. È facoltà del comune disciplinare l'uso delle aree da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione, ai sensi dei commi 8 e 9 del precedente articolo 41.

Art. 43

Aree destinate ad attrezzature ed impianti speciali

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono individuate le seguenti aree destinate ad attrezzature ed impianti speciali:

- M.P.S. = Stoccaggio delle Materie Prime Secondarie.
- I.M. = Impianti Militari

2. Nelle aree destinate a stoccaggio delle Materie Prime Secondarie (M.P.S.) di cui al comma 1 del presente articolo sono ammesse le attività di stoccaggio, trasporto, trattamento e riutilizzo dei Residui Riutilizzabili come da D.L. n. 162 del 10.5.95 e successive reiterazioni e così come individuate al punto 3 dell'allegato n. 1 del decreto stesso.

Nelle aree di cui al comma precedente sono altresì ammessi lo stoccaggio e la rottamazione di "veicoli a motore, rimorchi e simili, fuori uso e loro parti" di cui all'art. 2 del D.P.R. 915/1982 nonché lo stoccaggio provvisorio dei Residui Riutilizzabili come da D.L. n. 162 del 10.5.95 e successive reiterazioni dichiarati tossici e nocivi, ai sensi della L.R. 23 aprile 1990 n. 28.

3. Per le aree destinate a stoccaggio delle Materie Prime Secondarie valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) i residui riutilizzabili, che possono provocare fenomeni di inquinamento a contatto con gli agenti atmosferici, debbono essere trattate in luoghi chiusi;
- b) almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere piantumata con essenze arboree scelte tra quelle previste nell'allegato 5 alle N.T.A., ed essere collocate in modo da mimetizzare le aree interessate allo stoccaggio;
- c) le recinzioni perimetrali non potranno superare i ml. 3,00 di altezza e dovranno essere mimetizzate da arbusti sempreverdi;
- d) nel caso di stoccaggio di veicoli a motore e loro parti l'altezza degli accatastamenti non potrà superare i ml. 4,00. Gli stessi dovranno essere opportunamente schermati da essenze arboree in modo da non essere percepiti dalle vie di comunicazione;
- e) per la disciplina urbanistica valgono i parametri edilizi contenuti nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannoni. Particolari e comprovate esigenze di carattere tecnologico possono consentire un'altezza degli edifici maggiore di quella massima ivi prevista.
- f) qualora la lavorazione delle M.P.S. avvenga mediante uso di presse dovrà essere realizzata una barriera acustica, con arginatura in terra naturale, perimetrale al sito di lavorazione.

4. Nelle aree destinate agli impianti militari sono ammessi gli interventi promossi dalle Autorità Militari Competenti.

5. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono state individuate altresì le Servitù Militari, all'interno delle quali si applicano le leggi di riferimento.

CAPO III° IL SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 44

Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.

2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati all'artigianato di produzione ed alle industrie.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, secondo quanto previsto nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

5. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D1, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

6. I nuovi insediamenti produttivi dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni (misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario"), ed alla legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

7. Sono vietati i nuovi insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis della L.R. 10/99 ed elencate nella D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002 (in quella sede definite al comma 4 dell'art. 40 delle N.T.A vigenti). Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 della L.R. 10/99, ed elencati nella medesima D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale. Sono inoltre esclusi gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe e contemplate nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994, con l'eccezione dei numeri evidenziati nell'elenco allegato di cui alla D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002.

Art. 45**Zone "D2"**

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti per impianti industriali e/o commerciali, esistenti o di nuova formazione.

2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati ad artigianato di produzione e industrie, terziario diffuso, complessi commerciali e direzionali.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, secondo quanto previsto nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone.

4. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

5. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D2 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

6. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

7. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni (misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario"), ed alla legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

8. Sono vietati i nuovi insediamenti la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis della L.R. 10/99 ed elencate nella D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002 (in quella sede definite al comma 4 dell'art. 40 delle N.T.A vigenti). Per gli impianti previsti dall'allegato C4 assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 della L.R. 10/99, ed elencati nella medesima D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale. Sono inoltre esclusi gli insediamenti classificati come industrie insalubri di prima classe e contemplate nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994, con l'eccezione dei numeri evidenziati nell'elenco allegato di cui alla D.C.C. n. 122 del 24 giugno 2002.

9. Per le attività esistenti di cui alle tabelle A1, A2 C3bis e C4, alla data di adozione della presente variante, sono consentiti ampliamenti soltanto nei siti originari, secondo i parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Art. 45 bis**Zone „D2.1“⁸**

1. Rimane fermo quanto previsto al precedente art. 45 con la sola modifica del 2° comma sotto riportato.

⁸ Articolo aggiunto con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 03/02/2014

2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati ad artigianato di produzione e industrie, terziario diffuso, complessi commerciali e direzionali, **attrezzature di interesse comune**.

Art. 46

Zone "D3"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli commerciali e a strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

2. Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage o posti macchina coperti, o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati a complessi commerciali, terziario diffuso, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, complessi direzionali, attrezzature di interesse comune.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione, secondo quanto previsto nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone, ad accezione di quanto previsto nei commi successivi.

4. Il rapporto di copertura massimo è ridotto al 40%.

5. In queste aree per attività ricettive valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- altezza massima = PT + cinque piani abitabili (ml.18,50);
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.

6. Per le aree comprese all'interno dei perimetri di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, dei Comparti obbligatori nonché dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 9, 10, 12 e 13.

7. Per gli edifici residenziali esistenti, all'interno delle zone D3 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

8. In queste zone il raggio minimo, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

9. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni (misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario"), ed alla legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

Art. 47

Zone "D4"

1. Sono le parti di territorio destinate all'attività logistica di servizio alle spiagge, ovvero attrezzate per lo smistamento e la sosta dei carri merci a scopo di carico e scarico.

2. Destinazione d'uso: attività logistica.

3. Tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario, ampliamento anche staccato della Superficie netta di Pavimento esistente, nuova costruzione secondo quanto previsto nella classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone.

4. In queste zone il *raggio minimo*, di cui alla lettera o) del primo comma del precedente art. 4 in caso di costruzioni non in aderenza è pari a ml. 10,00.

5. Per le aree comprese all'interno dei perimetri dei Progetti-norma si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli 12 e 13.

6. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D4 sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo di 220 mq di S.n.p. a prescindere dalle dimensioni della superficie fondiaria.

8. I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in ossequio alle disposizioni di cui al D.Lgs 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni (misure di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori), alla D.G.R. 27 maggio 1997, n. 1887 (Revisione della circolare regionale n. 38/87 "Criteri Generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario"), ed alla legge 447/1995 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

Art. 48

Insediamenti produttivi in sede impropria

1. All'interno delle Zone Territoriali Omogenee di cui al presente Titolo IV sono stati individuati degli insediamenti produttivi esterni alle zone omogenee di tipo "D", distinti in attività produttive da confermare, da bloccare e da trasferire, per le quali si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi.

2. *Attività da confermare*: si tratta di singole attività per le quali è ammissibile un ampliamento, anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona. Gli interventi edilizi conseguenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività esistente e dovranno il più possibile adeguarsi alle tipologie della Z.T.O specifica. Tali attività da confermare sono assoggettate a disciplina particolareggiata e convenzionamento, come di seguito precisato:

- a) le schede urbanistiche contenenti la disciplina particolareggiata di cui al comma precedente sono contenute nell'art. 8 delle N.T.A. di cui alla Variante parziale al P.R.G., ai sensi della L.R. 5 marzo 1987 n. 11, approvata con D.G.R. n. 3823 del 28 ottobre 1997, nonché nell'Allegato 7 alle N.T.A. di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 5 marzo 1985, n° 24, e dell'art. 30 della L.R. 27 giugno 1985 n° 61 ultimo comma, approvata con D.G.R. N. 6267 del 5 dicembre 1995, il cui valore prescrittivo è di seguito precisato: hanno valore prescrittivo le indicazioni quantitative contenute nella descrizione di progetto di ogni scheda (Superficie coperta, Superficie lorda di pavimento, altezza massima, parcheggi e servizi pubblici, sistemazione dell'area scoperta) nonché la destinazione d'uso dell'edificio oggetto di intervento e il perimetro di massimo inviluppo; la localizzazione dei parcheggi, delle aree a verde e della piazzola d'ingresso, contenuta nella stessa scheda di progetto, è solo indicativa, così come l'indicazione planivolumetrica: serve unicamente a suggerire soluzioni, non a prescriverle.
- b) In ciascuna scheda sono riportate inoltre le quantità minime di aree a Servizi pubblici riferite alle attività commerciali, a carico del soggetto attuatore,

realizzabili anche come vincolo di destinazione ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85; di questi almeno il 50% dev'essere destinato a parcheggio. Tali servizi pubblici possono essere ricavati entro il lotto di pertinenza o monetizzati a prezzo di realizzazione.

- c) Per le attività artigianali devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore le seguenti quantità minima di aree a Servizi pubblici:
 - standard primari (parcheggi), almeno pari al 5% della superficie fondiaria;
 - standard secondari (verde) almeno pari al 5% della superficie fondiaria.
- d) Le aree a Servizi pubblici di cui al comma precedente, realizzabili anche come vincolo di destinazione ad uso pubblico, possono essere ricavate entro il lotto di pertinenza o monetizzate a prezzi di realizzazione.
- e) Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione nonché il cambio di destinazione d'uso sono ammessi unicamente quando sono esplicitamente previsti nella specifica scheda di progetto.
- f) All'interno del lotto, per la parte residenziale, deve essere ricavato almeno un metro quadrato ogni dieci metri cubi di area a parcheggio ad uso privato.
- g) Gli interventi edilizi relativi alle aree ed agli edifici compresi negli ambiti di cui al secondo comma del presente articolo sono soggetti a convenzionamento, che regolamenterà, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti, anche i limiti temporali relativi al vincolo di destinazione d'uso ed alla non alienabilità del bene, con un minimo di dieci anni.

3. *Attività produttive da bloccare*: si tratta di singole attività produttive per le quali eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale e/o igienica. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, adeguamento igienico-sanitario e tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato, nonché l'accorpamento di tutti i volumi legittimi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste per ogni zona territoriale omogenea.

4. *Attività produttive da trasferire*: si tratta di singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio. Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva. I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona territoriale omogenea specifica, ovvero per quelli localizzati in zone residenziali possono essere interamente riutilizzati mediante la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area di pertinenza dell'attività.

CAPO IV° IL SISTEMA RELAZIONALE

Art. 49 Prescrizioni generali e comuni

1. La presente variante al P.R.G. indica negli elaborati di cui alla lettera f) del precedente art. 1 i seguenti tipi di viabilità pubblica esistente e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del nuovo codice della strada:

- A - Autostrade
- C - Strade statali e provinciali extraurbane secondarie;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade provinciali e comunali locali;

2. Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili, già presenti sul territorio.

3. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.

4. All'interno dei centri abitati, come individuati negli elaborati grafici di piano, è prescritto l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale. Nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile potrà essere previsto l'uso di dissuasori di velocità.

4. I parcheggi scoperti, sia pubblici che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge nonché delle presenti norme, devono essere approntati:

- a) utilizzando di norma materiali permeabili per le zone di sosta;
- b) utilizzando manto di asfalto limitatamente alle corsie principali di manovra;
- c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie autoctone o tradizionali;
- d) recintandone il perimetro con siepi;
- e) destinandone una congrua percentuale ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

5. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi di cui al precedente comma, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, e privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei o di mattoni.

5. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori).

6. Nelle zone agricole, sono ammessi lungo le strade comunali, provinciali e statali esclusivamente i tombamenti per accessi carrai finalizzati alla costruzione della prima casa di abitazione o del primo annesso rustico; negli altri casi devono essere usufruiti i tombamenti esistenti. Gli stessi possono essere ampliati o spostati esclusivamente in funzione di una razionalizzazione dell'accesso, o in funzione di una migliore utilizzazione del fondo agricolo.

Art. 50 Piste ciclabili

1. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

2. Si prescrive per le piste ciclabili:

- a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guardrail;
- b) la larghezza minima di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia, eccezionalmente riducibile a ml 1,00 sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile, e tale circostanza sia opportunamente segnalata;
- c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
- d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli.

3. In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui DMLLPP 30 novembre 1999, n. 557.

Art. 51 Impianti per la distribuzione di carburante

1. Negli elaborati grafici di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 sono individuati gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti.⁹

2. La nuova installazione di impianti nonché la modifica, il potenziamento, la rimozione degli impianti esistenti è disciplinata dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.¹⁰

Art. 52 Disposizioni in materia di impatto acustico

1. In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi nonché le modifiche alle destinazioni d'uso dovranno essere conformi a quanto prescritto in materia di impatto acustico dall'art. 8 della L. 26 ottobre 1995 n. 447 nonché dal Piano di Risanamento Acustico di cui all'art. 7 della medesima Legge.

2. I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale dovranno essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico. In ogni caso, dovrà essere predisposta, dai soggetti titolari dei progetti o delle opere, una documentazione di impatto acustico (firmata da un tecnico competente, ai sensi dei commi 6, 7 ed 8 dell'art. 2 della L. 26 ottobre 1995, n. 447), relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, demolizione con ricostruzione delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30-4-1992, n. 285, e successive modificazioni;

⁹ Modifica effettuata con DCC n. 10 del 03/02/2014

¹⁰ Modifica effettuata con DCC n. 10 del 03/02/2014

- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

3. È fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico (firmata da un tecnico competente) delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) Scuole e asili nido;
- b) Ospedali;
- c) Case di cura e di riposo;
- d) Parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) Nuovi insediamenti residenziali, disciplinati mediante Progetti norma, prossimi alle opere di cui al secondo comma.

4. Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad artigianato di produzione ed industrie, complessi commerciali, attività sportive e ricreative, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione degli stessi immobili ed infrastrutture (richieste di abitabilità ed agibilità), nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive (artigianato di produzione ed industrie) devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico, firmata da un tecnico competente.

5. La documentazione di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 del presente articolo è resa, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'art. 4, primo comma, lettera l), della L. 26 ottobre 1995 n. 447, con le modalità di cui all'art. 4 della L. 4 gennaio 1968, n. 15.

6. Le richieste di abitabilità ed agibilità, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al secondo comma del presente articolo, che sulla base della previsione di impatto acustico si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'art. 3, primo comma, lettera a) della L. 26 ottobre 1995 n. 447, devono contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti. La relativa documentazione dev'essere inviata all'ufficio comunale competente per l'ambiente ai fini del rilascio del relativo nulla-osta.

7. In tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere c), d), e), f), g), ed h) del commi 4 del precedente art. 4, che interessano

- edifici adibiti a residenza o assimilabili,
- edifici adibiti ad uffici e assimilabili,
- edifici adibiti ad alberghi o assimilabili
- edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura o assimilabili
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili
- edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
- edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

i competenti soggetti titolari dei progetti o delle opere dovranno produrre una documentazione preliminare relativa ai requisiti passivi degli edifici da realizzare, firmata da un tecnico competente.

8. In occasione della richiesta del certificato di abitabilità ed agibilità degli ambienti abitativi di cui al comma precedente dovrà essere prodotta dai competenti soggetti titolari dei progetti o delle licenze di esercizio una documentazione di collaudo che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi fissati dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997, firmata da un tecnico competente.

Art. 53 Localizzazione delle infrastrutture per telefonia mobile, i ponti radio e gli impianti DVB-H¹¹

1. La disciplina relativa all'installazione delle infrastrutture per telefonia mobile, i ponti radio ed impianti DVB-H è contenuta nell'allegato di cui all'Art. 1 lett. l) delle presenti NTA.

Art. 54 Norme transitorie e finali

1. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.
2. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.
3. In caso di contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione e l'allegato 2 alle N.T.A. prevale quest'ultimo.
4. Il Sindaco su conforme deliberazione consiliare può rilasciare autorizzazioni o concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, non comportino modifiche ai parametri di zona (densità territoriale o fondiaria, rapporto di copertura, altezza massima, distanze minime dalla strada o tra edifici) superiori al 15% né la modifica delle destinazioni di zona, diversamente si applica la procedura di cui all'art. 80 della L.R. 61/85.
5. Il Sindaco su conforme deliberazione consiliare può autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado o comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.
6. Il Sindaco su conforme deliberazione consiliare può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., necessari per adeguarli alla disciplina igienico-sanitaria vigente, entro il 15% del volume esistente e fino ad un massimo di 100 mc., fermo restando il rispetto dei restanti parametri di zona.
7. Durante il periodo di salvaguardia è fatta salva la validità degli Strumenti Urbanistici Attuativi adottati, nonché delle A.I.U. approvate e convenzionate, sia in relazione alle carature urbanistiche ivi contenute, sia in relazione alle definizioni, alle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici. L'entrata in vigore della Variante al P.R.G.C. comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni della Variante stessa, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 anni o quello determinato ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 78 della L.R. 61/85.

¹¹ Modifica effettuata con delibera C.C. n. 134 del 22/12/2008

Comune di San Donà di Piave

Variante Generale al Piano Regolatore
ai sensi dell'art. 49 della L. R. 27 giugno 1985 n. 61
Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO 1

Abaco dei tipi edilizi:

classe tipologica	1: ville;
classe tipologica	2: case isolate;
classe tipologica	3: case a schiera;
classe tipologica	4: condomini;
classe tipologica	5: capannone;
classe tipologica	6: abitazione rurale;
classe tipologica	7: annesso rustico;
classe tipologica	8: fabbricati per l'allevamento intensivo
classe tipologica	9: fabbricati per insediamenti agro-industriali

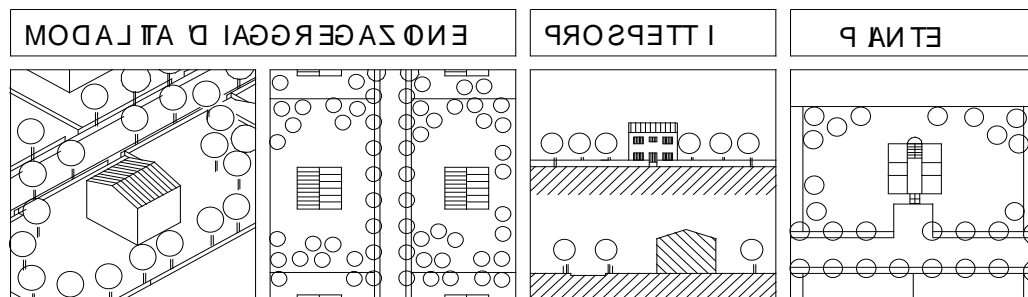
I disegni contenuti nell'abaco dei tipi edilizi hanno solo valore illustrativo.
Servono a suggerire possibili soluzioni compositive, non a prescriverle.

Sono vincolanti invece le norme scritte relative ad ogni classe tipologica.

Classe 1 dell'abaco dei tipi edilizi: ville

Singole unità edilizie edificate, anche con più unità immobiliari, all'interno di singoli lotti di ampie dimensioni, la cui ampia superficie scoperta è sistemata a parco privato, dando origine ad una tipologia a bassa densità.

- Lotto minimo** = mq. 1600 .
- Superficie minima destinata a parco privato** = 50% della superficie del lotto.
- Superficie fondiaria massima** = 50% della superficie del lotto.
- Rapporto di copertura massimo** = 25 % della superficie del lotto.
- Altezza massima dei fabbricati** = PT + un piano abitabile + un piano mansardato (ml. 8,50)
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti** = ml. 10.00;
- Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.
- Distanza minima dalle strade urbane di quartiere o dalle strade locali** = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,50 dalla sede carrabile nel caso di porticato ad uso pubblico, ovvero a ml. 5,00 dalla sede carrabile negli altri casi. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.
- Parco privato:** la sistemazione degli spazi scoperti e dell'area a parco privato, deve essere fatta utilizzando le specie arboree ed arbustive locali. La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.
- Accesso carraio:** nel caso di accesso carraio, realizzato in corrispondenza di strade urbane di quartiere o locali, l'eventuale cancello di chiusura, se con apertura non automatica, deve essere arretrato rispetto alla sede carrabile di almeno ml. 4,50..



ELDARTS QLF LA OTTEPŞ R A 2 U DE' AT NULLED OT NEAMTERA NOC

Classe 2 dell'abaco dei tipi edilizi: case isolate

Singole unità edilizie, anche con più unità immobiliari, edificate all'interno di singoli lotti.

Lotto minimo = mq. 800

Rapporto di copertura massimo = 25 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + tre piani abitabili (12,50)

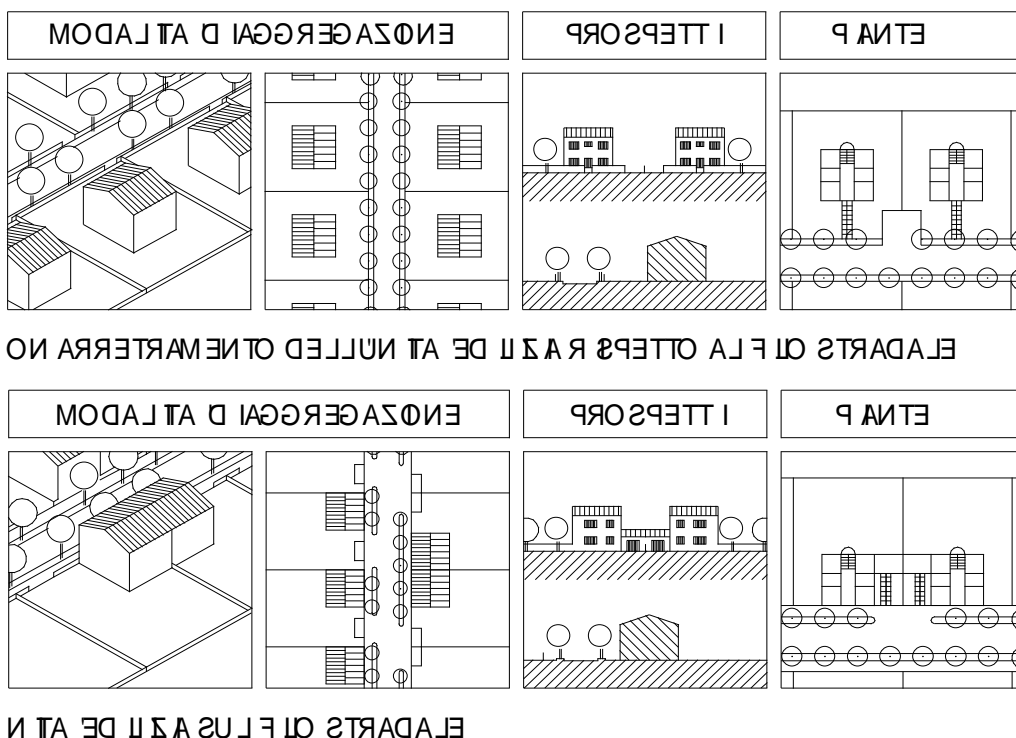
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

Distanza minima dalle strade urbane di quartiere o dalle strade locali = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,50 dalla sede carrabile nel caso di porticato ad uso pubblico, ovvero a ml. 5,00 dalla sede carrabile negli altri casi. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

Accesso carraio: nel caso di accesso carraio, realizzato in corrispondenza di strade urbane di quartiere o locali, l'eventuale cancello di chiusura, se con apertura non automatica, deve essere arretrato rispetto alla sede carrabile di almeno ml. 4,50.



Classe 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case a schiera

Edifici composti da due o più unità immobiliari edificate in adiacenza, e comunque non sovrapposte, all'interno di singoli lotti.

L'edificio deve avere accessi e/o corpi scala indipendenti per ciascuna unità immobiliare.

Lotto minimo = mq. 1000

Rapporto di copertura massimo = 35 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (9,00)

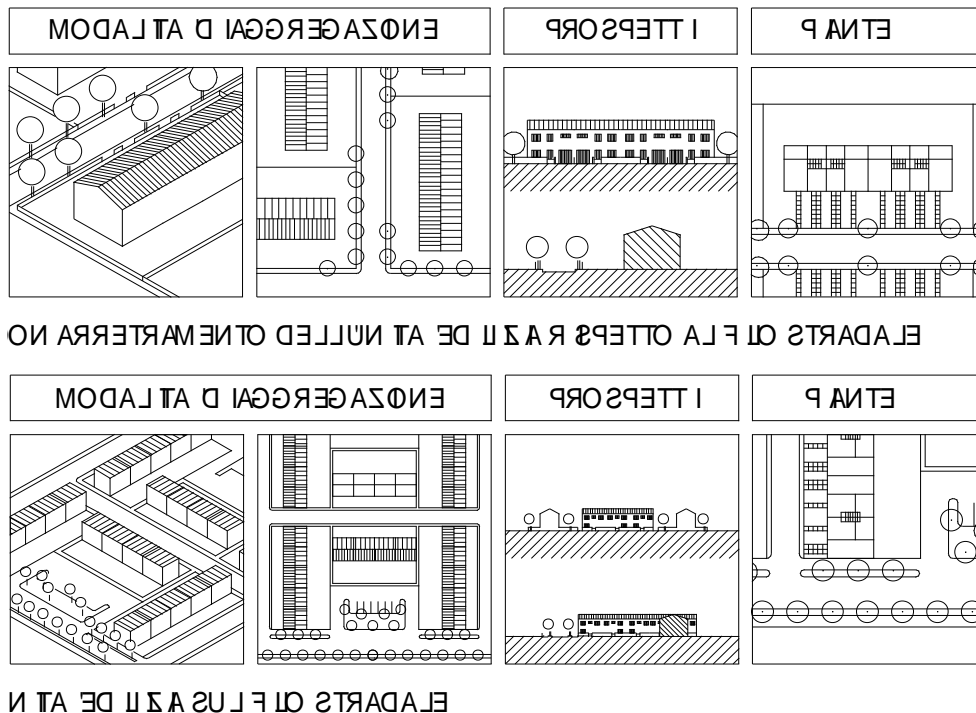
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10.00

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

Distanza minima dalle strade urbane di quartiere o dalle strade locali = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,50 dalla sede carrabile nel caso di porticato ad uso pubblico, ovvero a ml. 5,00 dalla sede carrabile negli altri casi. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

Accesso carraio: nel caso di accesso carraio autonomo per ciascuna unità immobiliare, realizzato in corrispondenza di strade urbane di quartiere o locali, l'eventuale cancello di chiusura, se con apertura non automatica, deve essere arretrato rispetto alla sede carrabile di almeno ml. 4,50.



Classe 4 dell'abaco dei tipi edilizi: condomini

Edifici pluripiano, composti da diverse unità immobiliari, in adiacenza e sovrapposte, edificate all'interno di un singoli lotti. Relativamente alla distribuzione orizzontale e verticale può distinguersi in: a corridoio centrale, a ballatoio, a sola distribuzione verticale.

L'edificio può avere accessi e corpi scala indipendenti.

Lotto minimo = mq. 1000

Rapporto di copertura massimo = 35 %

Altezza massima dei fabbricati = PT cinque piani abitabili (ml. 18,50).

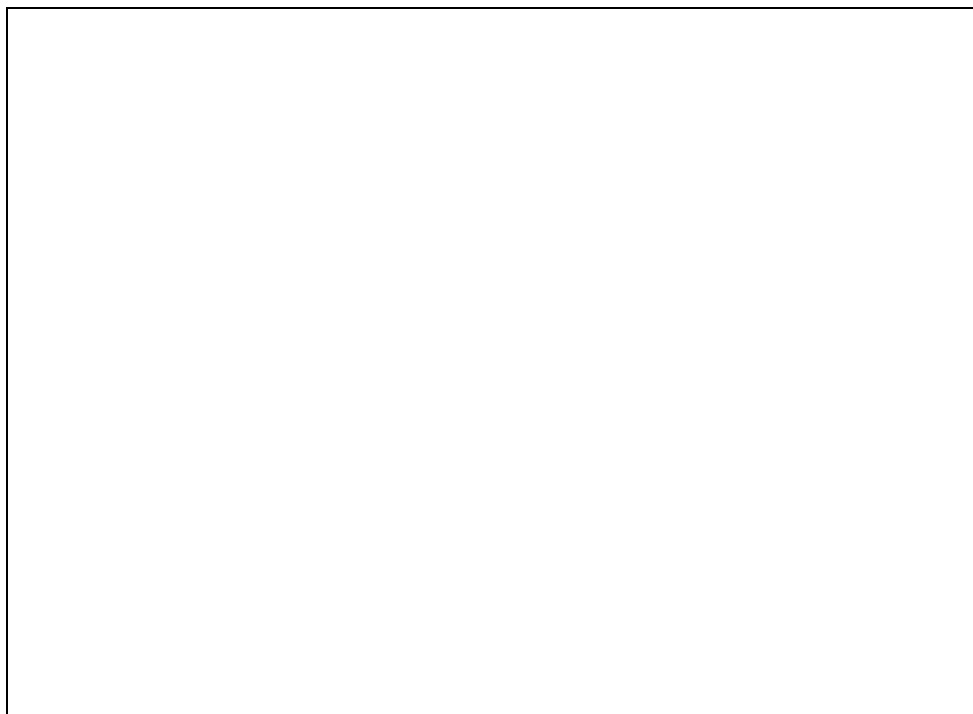
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10.00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00 oppure a confine, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto tra le parti.

Distanza minima dalle strade urbane di quartiere o dalle strade locali = ml. 5,00 oppure sul filo stradale solo se previsto da uno strumento urbanistico attuativo. In ogni caso il filo stradale non potrà essere posto ad una distanza inferiore a ml. 2,50 dalla sede carrabile nel caso di porticato ad uso pubblico, ovvero a ml. 5,00 dalla sede carrabile negli altri casi. L'eventuale recinzione dovrà coincidere con il filo stradale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

Accesso carraio: nel caso di accesso carraio, realizzato in corrispondenza di strade urbane di quartiere o locali, l'eventuale cancello di chiusura, se privo di apertura automatica, deve essere arretrato rispetto alla sede carrabile di almeno ml. 4,50..



Classe 5 dell'abaco dei tipi edilizi: capannone

Gli edifici possono essere isolati oppure accorpati. L'accorpamento prevede la possibilità di creare corti.

Lotto minimo = mq. 2000 , riducibili a mq. 1000 se trattasi di lotti residui interclusi tra aree già edificate.

Rapporto di copertura massimo = 50 %

Indice di utilizzo = pari alla superficie del lotto

Altezza massima dei fabbricati = PT + due piani abitabili (ml.12,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione o della commercializzazione dei prodotti, o dell'attività logistica e di stoccaggio.

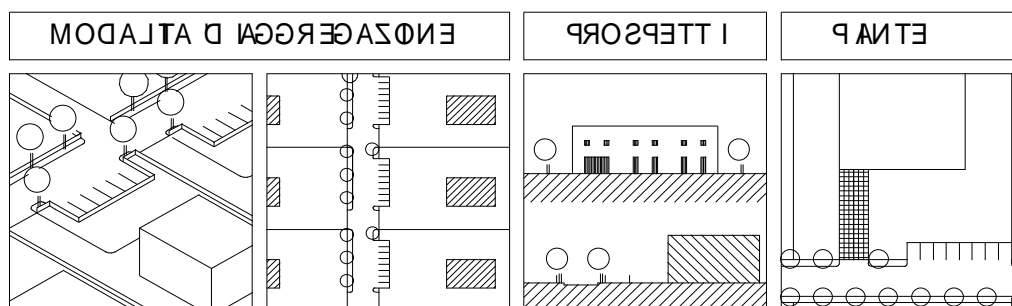
Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00 oppure a confine.

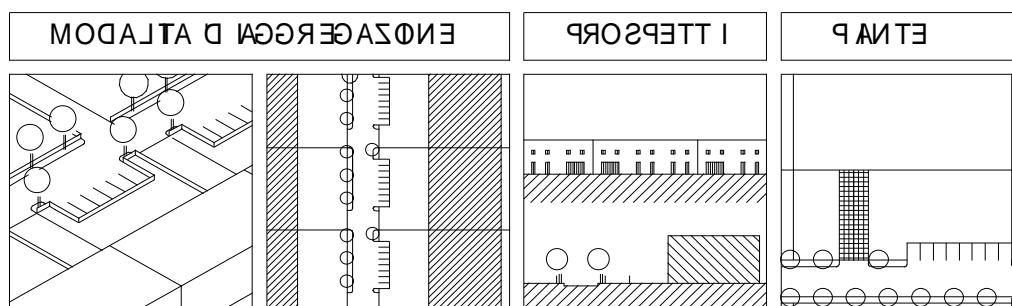
Distanza minima dalla strada di servizio = ml. 10,00.

Alloggio per unità produttiva: è prevista inoltre la possibilità di ricavare un alloggio per ciascun lotto con un massimo di S.n.p. di mq 150; l'ingresso alla residenza all'interno dell'edificio deve essere separato da quello delle altre attività.

Sistemazione dell'area scoperta: Almeno il 25% della superficie del lotto non dev'essere impermeabilizzata, ed il 10% deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza, nella misura minima di un albero ogni 50 mq. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità. La formazione di spazi a parcheggio da realizzarsi col sistema dei masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata.



ELADARTS QI FLA OTTEPS R OTNE MARETERRA NOQ TAO



ELADARTS QI FLA OTTEPS R OTNE MARETERRA NOQ TAPROCC

Classe 6 dell'abaco dei tipi edilizi: abitazione rurale

L'abitazione rurale è il complesso di strutture murarie organicamente ordinato alla residenza della famiglia rurale.

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml. 6,50)

Raggio minimo = le nuove abitazioni devono essere costruite in aderenza o nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- ml. 6 da altri fabbricati siti nello stesso fondo da elevarsi a 20 per le stalle e le concimaie;
- ml. 10 da abitazioni di proprietà altrui;
- ml. 20 da stalle di proprietà altrui con meno di 20 U.B.A.;
- ml. 50 da stalle di proprietà altrui con più di 20 U.B.A.;
- ml. 100 dagli allevamenti intensivi di proprietà altrui.

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = ml. 10,00;

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.

Distanza minima dalle strade interpoderali o gravate da servitù di passaggio: ml. 5,00

Distanza minima dalle strade vicinali = ml. 10,00

Distanza minima dalle strade di tipo F = ml. 20,00 o 10,00 se all'interno del centro abitato.

Distanza minima dalle strade di tipo C = ml. 30,00

Distanza minima dalle strade di tipo A = ml. 60,00

Caratteri volumetrici e morfologici: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto. Al piano terra è ammessa la destinazione d'uso a servizi alla residenza o ad annessi rustici fino ad un massimo del 50% della S.n.p. relativa al piano stesso.

Coperture: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza compresa tra il 30 e il 40%: il solo materiale relativo al manto di copertura ammesso è il laterizio (tegola a canale o coppo, tegola tipo portoghese, ecc.) a colorazione naturale.

Portici, balconi, logge e terrazze: i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse logge, né terrazze a sbalzo.

Serramenti, scuri, controfinestre : i serramenti e gli oscuri dovranno essere di legno; non sono ammessi, avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere.

Materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.

Cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 60 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. Inoltre sarà possibile realizzare la cornice di gronda con modiglioni a vista in legno non oltre cm. 60 non comprendendo nel conteggio la grondaia. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm.40.

Gronda: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

Camini: i camini per la parte verticale dovranno di norma risaltare dalle murature, con sporgenza compresa fra 15 e 30 cm. ed essere opportunamente sagomati; il comignolo dovrà essere di forma tradizionale: semplice, a falde, a torretta, a tenaglia o coda di rondine, a vaso e composito.

Scale esterne: sono ammesse unicamente allo scopo di ricavare più unità abitative negli edifici esistenti all'adozione del presente strumento urbanistico. Non sono ammesse scale esterne negli edifici storico testimoniali soggetti a grado di protezione, né nelle nuove abitazioni rurali.

Deroghe: sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, al fine di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Classe 7 dell'abaco dei tipi edilizi: annesso rustico

L'annesso rustico è il complesso di strutture pertinenti al fondo rustico, anche a carattere cooperativo, ed organicamente ordinate alla sua produttività quali:

- a) depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari;
- b) rimesse per macchine agricole;
- c) edifici destinati all'imballaggio e trasformazione dei prodotti agricoli ottenuti nell'azienda del richiedente la concessione edilizia o cooperativi;
- d) impianti e serre fisse, anche al servizio delle attività florovivaistiche, così come definite dalla L. 22 maggio 1973 n. 269, e dalla L. R. 12 aprile 1999, n. 19, nonché delle relative attività commerciali nei limiti della superficie ammessa per un esercizio di vicinato, ai sensi degli art. 7 e 10 della L.R. 37/99.
- e) ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata.
- f) lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.
- g) ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che non superano i seguenti rapporti tra capi di bestiame espressi in Unità Bovini Adulti (U.B.A.) e superficie coltivata:
 - 4 U.B.A. per ettaro per i bovini, ovini e caprini;
 - 8 U.B.A. per ettaro per gli avicunicoli;
 - 3 U.B.A. per ettaro per i suini.

Altezza massima dei fabbricati = ml. 8,50. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

Raggio minimo:

- a) Le stalle, le porcaie per uso familiare, le conigliere e i recinti per la stabulazione libera devono osservare le seguenti distanze:
 - ml. 20 dalle abitazioni;
 - ml. 10 dai confini di proprietà, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.
 - ml. 200 da pozzi sorgenti impiegate per acquedotti ad uso potabile;
 - ml. 30 dalle strade comunali e provinciali;
 - ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.
- b) I rimanenti annessi rustici devono essere realizzati in aderenza o alle seguenti distanze:
 - ml. 5 dai confini di proprietà o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;
 - ml. 10 da altri fabbricati appartenenti allo stesso fondo;
 - ml. 10 da fabbricati appartenenti ad altro fondo;
- c) Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia o vasca per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami che potranno essere costruite in aderenza alla stalla stessa e dovranno rispettare tutte le distanze previste per la stalle o per l'allevamento al punto a) del presente articolo nonché le seguenti disposizioni:
 - ml. 30 dalla più vicina abitazione ed essere possibilmente collocata sottovento rispetto a questa;
 - ml. 40 da qualsiasi strada classificata;
 - ml. 50 da cisterne o prese d'acqua potabile.

Tutti gli annessi rustici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalle strade:

Distanza minima dalle strade vicinali e interpoderali = ml. 10,00

Distanza minima dalle strade di tipo F = ml. 20,00

Distanza minima dalle strade di tipo C = ml. 30,00

Distanza minima dalle strade di tipo A = ml. 60,00

Caratteri volumetrici e morfologici: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto.

Coperture: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%; il materiale di copertura consigliato è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

Materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati. Nel caso di annessi rustici di modesta entità è ammesso l'impiego del legno, verniciato nelle tinte naturali. È consentito l'utilizzo di murature a faccia vista.

Cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60. Inoltre sarà possibile realizzare la cornice di gronda con modiglioni a vista in legno non oltre cm. 60 non comprendendo nel conteggio la grondaia. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40.

Gronda: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

Deroghe: sono ammesse deroghe ad alcuni dei sopra precisati parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Classe 8 dell'abaco dei tipi edilizi: fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo

Ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale, costituiti dai fabbricati destinati al ricovero del bestiame che superano i seguenti rapporti tra capi di bestiame espressi in Unità Bovini Adulti (U.B.A.) e superficie coltivata:

4 U.B.A. per ettaro per i bovini, ovini e caprini;

8 U.B.A. per ettaro per gli avicunicoli;

3 U.B.A. per ettaro per i suini.

Gli allevamenti e la custodia di animali domestici sono equiparati agli allevamenti zootecnico intensivi.

Altezza massima dei fabbricati = ml. 10,00. Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

Raggio minimo: i fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo devono rispettare le seguenti distanze:

ml. 50 dai confini di proprietà, ridotta a 20 nel caso di canili;

ml. 500 da dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile;

ml. 60 dalle autostrade;

ml. 50 dalle strade comunali, provinciali, e statali;

ml. 10 dalle strade vicinali ed interpoderali.

Distanze minime dai limiti delle zone territoriali omogenee:

ml. 500 per gli allevamenti di suini;

ml. 300 per gli allevamenti avicunicoli;

ml. 200 per gli allevamenti di bovini.

ml. 100 per i canini.

Distanza minima dalle abitazioni: ml. 100, è ammessa una distanza inferiore per i fabbricati esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione a condizione che favorisca un allontanamento dalle abitazioni esistenti.

Rapporto di copertura massimo: 50%, ridotto al 25% nel caso di canili.

Caratteri volumetrici e morfologici: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza.

Coperture: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%: il materiale di copertura consigliato è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

Materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati.

Cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60.

Gronda: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

Abitazione per il custode: è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode per ogni insediamento, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi compresi nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi nei limiti di 600 mc.

Classe 9 dell'abaco dei tipi edilizi: fabbricati per insediamenti agro-industriali

Le strutture relative alle iniziative collegate all'agricoltura, anche a carattere cooperativo, non comprese nelle precedenti classi dell'abaco dei tipi edilizi, che per esigenze tecniche ed urbanistiche devono essere ubicate nelle aree a tale scopo destinate dalla presente variante al P.R.G., fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti, alla data di entrata in vigore della L.R. 24/85, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli. Tali insediamenti sono così classificati:

- impianti tecnici e tecnologici, di carattere cooperativo od associativo, funzionali alla produttività e/o al servizio di più fondi rustici, quali cantine sociali, consorzi agrari, ecc..
- fabbricati e impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- impianti tecnici e tecnologici al servizio delle produzioni agricole quali: caseifici, frigo, ecc.

Lotto minimo = mq. 1500

Rapporto di copertura massimo = 50 %

Altezza massima dei fabbricati = PT + un piano abitabile (ml. 10,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.

Raggio minimo = ml. 10,00, oppure in aderenza.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00, o a distanza inferiore con il consenso notarile, trascritto e registrato, del confinante;

Distanza minima dalle strade vicinali = ml. 10,00

Distanza minima dalle strade di tipo F = ml. 20,00

Distanza minima dalle strade di tipo C = ml. 30,00

Distanza minima dalle strade di tipo A = ml. 60,00

Caratteristiche volumetriche e morfologiche: dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza.

Coperture: gli edifici devono avere coperture a falde o a padiglione, con pendenza della falda compresa tra il 30 e il 40%; il materiale di copertura consigliato è la tegola a canale o coppo a colorazione naturale; in ogni caso la colorazione del manto di copertura dovrà essere nelle cromie affini a quella del laterizio.

Materiali esterni: il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. I colori da usare saranno scelti nella gamma variabile dal bianco al beige, ovvero nell'ambito delle ocre rosse e gialle, comunque a base di terre, con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati.

Cornice di gronda: la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm. 40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale, o con altre sagomature. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm. 60.

Gronda: la gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno avere sezione circolare e dovranno essere concentrati di norma vicino agli spigoli del fabbricato: sia per la gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica.

Abitazione per il custode: è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode per ogni insediamento, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi compresi nella classe tipologica 6 dell'abaco dei tipi edilizi nei limiti di 600 mc.