

CITTÀ DI CONEGLIANO

Provincia di Treviso



PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57-249 del 12 gennaio 2000

Approvato con deliberazione della Giunta Regionale 23 maggio 2003, n. 1578

Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto 17 giugno 2003, n. 58

In vigore dal 3 luglio 2003.

Variante alle Norme Tecniche di Attuazione: adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 21.10.2004, approvazione con deliberazione della Giunta Regionale n. 2770 del 11.09.2007.

In vigore dal 17.10.2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Sindaco: Alberto Maniero

L'Assessore all'Urbanistica: Alessio Casagrande

Il Segretario Generale: Dott. Salvatore Minardo

Il progettista: Dott. Arch. Carlo Canato

INDICE
TITOLO I – GENERALITÀ

Art. 1	-Finalità del Piano Regolatore Generale		Pag. 5
Art. 2	-Elaborati		Pag. 5 Pag. 6
Art. 3	-Contenuti del P.R.G.		Pag. 6 Pag. 7
Art. 4	-Delimitazione dei piani attuativi di livello comunale		Pag. 7
	-Modalità perequative di attuazione del P.R.G.		Pag. 8
Art. 5	-Strumenti di coordinamento		Pag. 8
Art. 6	-Ambiti di perequazione urbanistica		Pag. 8
Art. 7	- Ambiti da assoggettare a preventivo strumento urbanistico attuativo		Pag. 9
Art. 8	- Ambiti degli strumenti attuativi in atto da confermare		Pag.9
Art. 9	- Ambiti degli strumenti attuativi in atto da rielaborare		Pag.19
Art.10	- Ambiti di progettazione unitaria		Pag.9
Art.11	- Procedimento ed efficacia		Pag.9
Art.12	- Parametri urbanistici		Pag.10
Art.13	- Suddivisione in zone		Pag.10
	1. Zone residenziali		Pag.10
	2. Zone per attività produttive, commerciali ed assimilate		11
	3. Zone agricole		12
	4. Zone per servizi		12

TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 14	- Difesa del suolo	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag. 13
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	14
Art. 15	- Zone a rischio sismico	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag. 15
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	16
Art. 16	- Zone soggette a rischio idraulico	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 16
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	16
Art. 17	- Aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 16
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	17
Art. 18	- Tutela e utilizzazione delle risorse idropotabili	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 17
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	17
Art. 19	- Inquinamento atmosferico e acustico	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 17
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	18
Art. 20	- Smaltimento dei rifiuti	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 18
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	18
Art. 21	- Attività estrattive	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 18
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	19
Art. 22	- Sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 19
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	19
Art. 23	- Risorse naturalistico-ambientali	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 19
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	20
Art. 24	- Aree boscate	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 21
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	21
Art. 25	- Territorio agricolo	<i>Direttive ed indirizzi</i>	Pag 21
	<i>Prescrizioni e vincoli</i>	A. Norme comuni:	
		1. Edifici residenziali	23
		2. Annessi rustici	24
		3. Agriturismo	25
		B. Norme di dettaglio:	
		ZTO E1	25
		ZTO E2.1	26
		ZTO E2.2	27
		ZTO E3	28

		<i>ZTO E4.1</i>	28
		<i>ZTO E4.2</i>	29
Art. 26	- Beni storici e culturali in zona agricola	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 29
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	29
		Grado di protezione 1	30
		Grado di protezione 2	32
Art. 27	- Centri storici	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 32
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	34
		Grado di protezione 1	34
		Grado di protezione 2	36
		Grado di protezione 3	38
Art. 28	- Ville, parchi e giardini di interesse storico e architettonico - Beni storici e culturali	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 39
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	39
		Grado di protezione 1	40
		Grado di protezione 2	41
Art. 29	- Documenti della civiltà industriale e produttiva rurale	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 42
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	42
Art. 30	- Itinerari di interesse storico e ambientale	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 43
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	44
Art. 30 bis	- Ambiti di paesaggio agrario di interesse storico-culturale	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 44
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	44
Art. 31	- Fasce filtro periurbane	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 45
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	45
Art. 32	- Parchi tematici di iniziativa locale	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 46
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	47
	A. Parco del lago di Pradella		48
	B. Parco della collina del Castello		51
	C. Parco dell'area Zanussi		54
	D. Parco di Campolongo		56

TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 33	- Politica della casa - Zone residenziali	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 58
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	60
	Norme comuni alle zone residenziali		<i>Pag.</i> 60
	Zone di mantenimento di tipo B1		61
	Zone di riqualificazione di tipo B2		62
	Zone di mantenimento di tipo C1.1		62
	Zone di riqualificazione di tipo C1.2		63
	Zone di completamento B3		63
	Zone di completamento di tipo C1.3,C1.3 speciale		64/
			65
	Zone filtro periurbane di tipo C2.1, C2.2, C2.3, C2.4		66
	Zone di trasformazione di tipo C2.5		66
Art. 34	- Servizi generali - Zone a standard urbanistici	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 67
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	67
Art. 35	- Fascia di rispetto cimiteriale	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 69
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	69
Art. 36	- Tutela di aree libere interposte agli insediamenti con destinazione agricola	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag.</i> 69
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>	69

TITOLO IV - SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 37	- Aree produttive - Norme generali	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag</i>	69
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>		70
	Zone produttive di tipo D1- norme comuni		<i>Pag.</i>	70
	Zone di mantenimento di tipo D1.1			71
	Zone di riqualificazione di tipo D1.2			71
	Zone di riqualificazione di tipo D1.2*			71
	Zone di completamento di tipo D1.3			72
	Zone di trasformazione di tipo D1.4			72
	Zone produttive di tipo D2 - norme comuni			72
	Zone di mantenimento di tipo D2.1			73
	Zone di riqualificazione di tipo D2.2			73
	Zone di completamento di tipo D2.3			73
	Zone di trasformazione di tipo D2.4			74
	Zone produttive di tipo D3 - norme comuni			74
	Zone di mantenimento di tipo D3.1			74
	Zone di riqualificazione di tipo D3.2			75
	Zone di completamento di tipo D3.3			75
	Zone di completamento di tipo D3.3*			75
	Zone di trasformazione di tipo D3.4			75
	Zone di tipo D4			76
	Attività produttive da bloccare			76
Art. 38	- Attività terziarie	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag</i>	76
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>		85
				77

TITOLO V - SISTEMA RELAZIONALE

Art. 39	- Piano urbano del traffico	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag</i>	77
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>		78
Art. 40	- Pertinenze stradali	<i>Direttive ed indirizzi</i>	<i>Pag</i>	80
		<i>Prescrizioni e vincoli</i>		81

TITOLO VI - NORME FINALI

Art. 41	- Entrata in vigore		<i>Pag.82</i>
---------	---------------------	--	---------------

ALLEGATO 1: ATTIVITÀ PRODUTTIVE CON SCHEDA ALLEGATA - ART. 126 L.R. 61/1985

ALLEGATO 2: ATTIVITÀ AGRICOLE CON SCHEDA ALLEGATA - L.R. 24/85

TITOLO I - GENERALITÀ

Articolo 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale

Il Comune di Conegliano, consapevole che la struttura urbanistica della Città ed il modo d'uso del suo territorio sono determinanti per la vita dell'uomo e della comunità in cui vive, ispira la propria attività urbanistica, coerentemente al quadro normativo vigente ed al suo statuto, alle seguenti finalità:

- a) rispetto della struttura consolidata, e del ruolo di polo urbano che la città si è dato attraverso i secoli;
- b) conservazione, recupero e valorizzazione dei luoghi, degli edifici, dei monumenti storici ed artistici;
- c) difesa del paesaggio coneglianese, in particolare delle colline, di cui va favorita la fruibilità;
- d) promozione della vita dei quartieri, mediante la realizzazione di luoghi di incontro e di aggregazione;
- e) creazione di piste ciclabili, spazi e percorsi pedonali;
- f) cura del decoro esterno degli edifici;
- g) promozione della eliminazione delle barriere architettoniche nelle strutture pubbliche e private.

Il Comune favorisce il coordinamento della pianificazione con i Comuni contermini in particolare per la soluzione dei problemi dei servizi e della viabilità intercomunale, oltre che dell'assetto degli insediamenti produttivi e commerciali.

Le politiche urbanistiche comunali devono essere pertanto volte a:

- contenere i processi di consumo di territorio adottando modelli di localizzazione e tipologie edilizie adeguate, nonché incentivando il recupero e riuso di aree dismesse ed edifici esistenti;
- salvaguardare i territori destinati all'attività agricola da compromissioni non necessarie;
- salvaguardare le risorse storiche, culturali, naturali e ambientali;
- favorire il risanamento dell'ambiente e della qualità urbana anche con decentramento di attività dalle aree congestionate.

Articolo 2 - Elaborati

Ai sensi della L.R. 27.6.1985, n. 61, il P.R.G., redatto su previsione decennale, sviluppa le direttive della pianificazione di livello regionale, recependone automaticamente le prescrizioni ed i vincoli e disciplinando autonomamente i contenuti esclusivi del proprio livello.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) della Città di Conegliano è costituito dai seguenti elaborati:

1. Elaborati dello stato di fatto comprendenti:

- a. Relazione, che - sulla base dei rilevamenti statistici e cartografici, degli studi generali e di settore riportati negli "allegati" e ripartiti per porzioni di territorio significative, denominate macrozone, e zone censuarie - contiene le analisi per ciascuno dei sistemi di cui al successivo art. 3, sia nell'ambito delle aree urbane che extra urbane;
- b. Cartografie dell'intero territorio comunale, rilevanti i contenuti dell'art. 10 della L.R. 61/85, secondo lo schema ed i criteri contenuti nella D.G.R.V n. 2705 del 24 maggio 1983:
 - Tav. 1.1 ambiti amministrativi sovracomunali
 - Tav. 1.2 ambiti amministrativi comunali
 - Tav. 2 (a) analisi storica dell'insediamento - prima fase
 - Tav. 2 (b) analisi storica dell'insediamento - seconda fase
 - Tav. 3 programmazione e pianificazione di livello superiore
 - Tav. 4 mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti
 - Tav. 5 pianificazione e programmazione comunale in atto
 - Tav. 6.1 destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato
 - Tav. 6.2 a classi di età degli edifici residenziali
 - Tav. 6.2 b numero dei piani degli edifici residenziali

- Tav. 6.2 c tipologia degli edifici residenziali
- Tav. 6.2 d(a) distribuzione territoriale degli alloggi occupati
- Tav. 6.2 d(b) distribuzione territoriale degli alloggi non occupati
- Tav. 6.3 attività ed attrezzature primarie
- Tav. 6.4 attività ed attrezzature secondarie
- Tav. 6.5 - 6.6 attività ed attrezzature terziarie e turistiche
- Tav. 7 infrastrutture di collegamento
- Tav. 8 opere di urbanizzazione - infrastrutture tecnologiche a rete
- Tav. 9 opere di urbanizzazione - servizi e impianti di interesse comune
- Tav. 10.1 carta geomorfologica
- Tav. 10.2 carta geolitologica
- Tav. 10.3 carta della classificazione agronomica
- Tav. 10.4(a) carta idrogeologica
- Tav. 10.4(b) carta delle cave e miniere, dei dissesti, delle zone pericolose, delle opere di difesa
- Tav. 10.5 carta delle colture intensive e di pregio
- Tav. 10.6 carta della tutela degli investimenti e dell'assetto fondiario
- Tav. 10.7 carta della classificazione socio-economica delle aziende
- Tav. 10.8 carta del paesaggio agrario
- Tav. 10.9 carta delle penalità ai fini edificatori
- Tav. 11 vincoli e servitù
- Tav. 12 beni culturali

2. Elaborati di progetto comprendenti:

a. Relazione che illustra, per ciascuno dei sistemi e delle aree omogenee, gli obiettivi dell'azione pubblica e privata per la tutela, la trasformazione e l'uso del territorio; contiene i criteri per il soddisfacimento dei fabbisogni; definisce le caratteristiche delle aree da sottoporre a particolare disciplina, da comprendere entro perimetrazioni di comparto o da assoggettare a Piani di area, Piani attuativi, Piani di settore o altri strumenti di intervento, disciplinati dalle norme vigenti in materia;

b. Cartografie di progetto dell'intero territorio comunale che riportano, alla scala sotto indicata, le scelte e le politiche attinenti le diverse parti del territorio, in riferimento alla Relazione ed in stretta connessione con le Direttive del P.T.R.C. e del P.T.P., rilevanti i contenuti dell'art. 10 della L.R. 61/85:

- Tav. 13.1 P.R.G. - intero territorio comunale (scala 1:5000) -
- Tav. 13.2 P.R.G. - reti tecnologiche (scala 1:5000) -
- Tav. 13.3 P.R.G. - zone significative (scala 1:2000); parchi tematici (scala 1:2000) -
- Tav. 14 P.R.G. - verifica del dimensionamento -

c. Norme d'attuazione che contengono:

le direttive e gli indirizzi sulla cui base soggetti pubblici e privati redigono i piani attuativi di livello comunale e gli specifici interventi edilizi ed urbanistici di competenza;

le prescrizioni ed i vincoli cui deve uniformarsi l'attività dei soggetti pubblici e privati per gli interventi di trasformazione del territorio e per il suo uso e gestione, anche in relazione alla salvaguardia, conservazione e valorizzazione delle risorse territoriali.

d) Regolamento edilizio, con i contenuti dell'art. 33 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;

e) Piano della circolazione.

Articolo 3 - Contenuti del P.R.G.

Ai sensi dell'art. 42 della L.R. 27.6.1985, n. 61, la redazione del P.R.G. è stata preceduta dalla approvazione di un progetto preliminare contenente le scelte urbanistiche fondamentali.

Il P.R.G. interessa l'intero ambito amministrativo del Comune.

I contenuti sono suddivisi in settori funzionali, raggruppati nei seguenti sistemi:

ambientale: indica le direttive, gli indirizzi, le prescrizioni ed i vincoli per i beni da destinare a disciplina ai fini della difesa del suolo e della sistemazione idrogeologica, della tutela delle risorse naturali, della salvaguardia e dell'eventuale ripristino e valorizzazione degli ambienti fisici, storici e monumentali, della prevenzione e difesa dall'inquinamento;

insediativo: indica le direttive, gli indirizzi, le prescrizioni ed i vincoli ai quali i soggetti pubblici e privati devono attenersi nell'ambito degli insediamenti residenziali, terziari dei servizi e del turismo;

produttivo: indica le direttive, gli indirizzi, le prescrizioni ed i vincoli ai quali i soggetti pubblici e privati devono attenersi nell'ambito degli insediamenti produttivi;

relazionale: indica le direttive, gli indirizzi, le prescrizioni ed i vincoli per la definizione delle infrastrutture a servizio della mobilità e della distribuzione.

Ferme restando le norme specifiche riferite a ciascuna delle destinazioni di zona di cui al successivo art. 13, per ciascun sistema sono forniti gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni ed i vincoli da osservare per gli interventi pubblici e privati su ciascuna zona del territorio comunale, in rapporto alla rispettiva destinazione d'uso, in modo che siano particolarmente salvaguardate le componenti ambientali, culturali ed economiche del territorio, oltre che garantito un equilibrato e sostenibile sviluppo ed una trasformazione compatibile con le risorse territoriali.

Articolo 4 - Delimitazione dei Piani attuativi di livello comunale - Modalità perequative di attuazione del P.R.G.

Il presente P.R.G. indica gli ambiti di pianificazione da attuare tramite progettazione unitaria o strumenti di coordinamento. Indica altresì gli ambiti degli strumenti attuativi in atto confermati o da rielaborare, nel rispetto di quanto disposto dalle presenti norme.

Con osservanza di quanto stabilito dalla Legge, il P.R.G. è attuato a mezzo di:

a) Piani Particolareggiati obbligatori per le zone espressamente delimitate sulla documentazione grafica di progetto e facoltativi nei restanti ambiti territoriali: gli ambiti minimi potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;

b) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata per le zone di degrado, coincidente con la Zona territoriale omogenea di tipo A (Centro Storico), e con le restanti zone espressamente indicate sulle planimetrie di progetto: gli ambiti minimi potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;

c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, nell'ambito delle zone residenziali, ai sensi della Legge n. 167/1962, ovvero Piani per Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge n. 865/71: gli ambiti minimi potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;

d) Strumenti attuativi confermati (Piani di iniziativa pubblica o Piani convenzionati d'iniziativa privata) per tutte quelle porzioni di territorio che sono espressamente indicate sulla documentazione grafica;

e) Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, espressamente perimetrati sulla documentazione del presente P.R.G.: gli ambiti minimi potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;

f) Comparti edificatori, entro aree espressamente indicate sulla documentazione grafica di progetto ovvero nelle aree che a tale scopo potranno essere identificate a seguito della elaborazione dei Piani attuativi ovvero con apposito provvedimento del Consiglio Comunale;

g) Piani integrati di intervento o Programmi di recupero e riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile, attuabili anche mediante accordi di programma, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In ogni caso, la realizzazione degli interventi unitari - di strumento o di comparto - previsti dal presente articolo è attuata sulla base di apposite convenzioni tra il comune ed i proprietari, da soli o riuniti in consorzio.

Nell'ambito di tali interventi unitari, ogni proprietario ha diritto ad una cubatura proporzionale all'estensione della sua area, indipendentemente dalle specifiche previsioni dello strumento urbanistico, e sopporta, nella medesima proporzione, gli oneri dell'iniziativa.

Nelle restanti aree, il Piano si attua mediante il rilascio di provvedimenti abilitativi diretti, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Il presente P.R.G. potrà altresì essere attuato tramite i seguenti piani di settore di interesse comunale:

- a) piano del colore
- b) piano del verde e dell'arredo urbano
- c) piano dei percorsi agrari e collinari
- d) piano della luce e dell'inquinamento luminoso
- e) piano del rumore e dell'inquinamento acustico
- f) piano delle insegne
- g) piano di consolidamento statico
- h) piano della protezione civile
- i) piano del traffico
- j) piano dei parcheggi
- k) piano delle piste ciclabili
- l) piano dei trasporti
- m) piano degli orari dei servizi
- n) piano di eliminazione delle fonti inquinanti
- o) piano di raccolta dei rifiuti
- p) piano del sottosuolo
- q) piano dei servizi e delle opere pubbliche
- r) altri piani di settore di interesse comunale

Tali Piani potranno essere estesi all'intero territorio comunale o riguardarne porzioni significative.

Potranno altresì essere proposti da privati contestualmente alla presentazione di piani attuativi di iniziativa privata, o richiesti dal comune nel caso di interventi di particolare rilevanza.

Articolo 5 - Strumenti di coordinamento

Il coordinamento degli interventi previsti dal presente P.R.G. si attua:

- a) con un coordinamento intersoggettivo, attraverso il Comparto, che costituisce un'unità minima di intervento, che si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia;
- b) con un coordinamento temporale, attraverso il P.P.A., mediante il quale, coerentemente con i programmi operativi dell'amministrazione comunale, saranno individuate le aree e le zone in cui gli interventi devono realizzarsi prioritariamente, in combinazione con la programmazione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 6 - Ambiti di perequazione urbanistica

Gli ambiti di perequazione urbanistica riguardano aree con caratteristiche omogenee.

Sulla base delle condizioni di fatto e di diritto, il presente P.R.G. definisce le regole della perequazione urbanistica e in particolare garantisce la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.

Gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica corrispondono di norma alle "aree di Trasformazione", sia che si tratti di aree unitarie, sia che si tratti di aree adiacenti e collegate funzionalmente; in questo caso queste sono definite come "coordinate" e considerate dal P.R.G. in modo solidale, come se si trattasse di un'unica area.

Articolo 7 - Ambiti da assoggettare a preventivo strumento urbanistico attuativo

Sono individuate con apposita simbologia i perimetri delle aree interessate da obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

All'interno di tali perimetrazioni, gli ambiti minimi di intervento potranno essere individuati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

In ogni caso, è ammessa una modifica del perimetro definito dal presente P.R.G., con un limite massimo del 10%, e trasposizioni di zona, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Articolo 8 - Ambiti degli strumenti attuativi in atto da confermare

Sono individuate con apposita grafia le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata già approvati dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.R.G..

Per tali aree si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata agli strumenti stessi.

In ogni caso tali Piani potranno essere modificati per adeguarsi alle direttive e agli indirizzi contenuti nel presente P.R.G..

Articolo 9 - Ambiti degli strumenti attuativi in atto da rielaborare

Sono individuate con apposita simbologia le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi già approvati dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.R.G. e la cui attuazione è subordinata a preventiva variante di adeguamento alle direttive e agli indirizzi contenuti nel presente P.R.G..

Per tali aree non si applicano pertanto le specifiche previsioni progettuali disposte dagli strumenti attuativi in vigore per le parti in contrasto con le prescrizioni e i vincoli contenuti nel presente P.R.G..

Articolo 10 - Ambiti di progettazione unitaria

Il P.R.G. individua gli ambiti soggetti a progettazione unitaria; tali ambiti corrispondono alle aree - di mantenimento o trasformazione - all'interno delle quali il rilascio delle concessioni edilizie (riferite ai diversi possibili stralci) è subordinato ad una verifica di compatibilità delle singole proposte progettuali rispetto al contesto.

A tale scopo gli elaborati del progetto edilizio dovranno contenere una verifica di compatibilità - elaborata sotto forma di piano-guida - alle direttive e agli indirizzi contenuti nel presente P.R.G., ed estesa alle aree ricomprese in tale ambito.

Conseguentemente, in sede di rilascio delle concessioni edilizie, dovrà essere accertata la compatibilità dell'intervento proposto alle condizioni di contorno. Il progetto edilizio, in altri termini, non dovrà pregiudicare la futura trasformabilità delle aree comprese nell'ambito, anche se di proprietà diverse da quella del richiedente.

Articolo 11 - Procedimenti ed efficacia

Il presente P.R.G. ha valenza paesistica ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431.

Il P.R.G. ha altresì validità a tempo indeterminato: sarà soggetto a revisione decennale e comunque entro sei mesi dal variare della programmazione della Provincia o dal variare del P.T.R.C..

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del P.R.G. la parte normativa prevale sugli elaborati grafici e, nell'ambito dei grafici, prevalgono quelli a scala con denominatore minore.

Articolo 12 - Parametri urbanistici

Gli indirizzi e le direttive delineati nella relazione di progetto e precisati nelle presenti norme esprimono i principi ai quali gli enti pubblici ed i privati devono attenersi nella elaborazione degli Strumenti Urbanistici attuativi, nella progettazione del Parchi urbani tematici, dei Piani di settore di livello comunale e, per determinare le caratteristiche e la qualità degli insediamenti, nelle aree di mantenimento e di trasformazione urbanistica. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel contesto delle presenti norme rappresentano invece le indicazioni ed i criteri cogenti, e prevalgono pertanto anche nei confronti delle disposizioni degli Strumenti Urbanistici di livello inferiore.

I parametri urbanistici sono puntualmente definiti nell'ambito del regolamento edilizio (art. 51) e sono:

- a) Superficie coperta dei fabbricati (**Sc**);
- b) Densità di fabbricazione fondiaria (**If**) e territoriale (**It**);
- c) Altezza degli edifici (**H**);
- d) Altezza dei fronti (**Hf**);
- e) Numero dei piani degli edifici (**Np**);
- f) Distanza degli edifici dai confini (**Dc**);
- g) Distanza tra gli edifici e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio (**Df**);
- h) Distanza dalle strade (**Ds**);
- i) Lotto minimo (**Lo**);
- j) Superficie edificabile (**Se**);
- k) Superficie di pavimento (**Sp**);
- l) Superficie lorda di pavimento (**Slp**);
- m) Lunghezza delle fronti (**Lu**);
- n) Verde privato (**Vp**);
- o) Standard pubblico (**Pu**).

Articolo 13 - Suddivisione in zone

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee, identificate con appositi contorni o campiture, deducibili dalla legenda contenuta nelle tavole grafiche di progetto del Piano Regolatore Generale.

I parametri urbanistici applicabili nelle diverse Zone territoriali sono desumibili dal contesto delle seguenti norme, oltre che dalle previsioni contenute nelle tabelle alfanumeriche e nelle schede allegate.

I diversi sistemi di riferimento (ambientale, insediativo, produttivo e relazionale) contengono inoltre ulteriori specifiche direttive, prescrizioni o vincoli cui sottoporre le aree comprese nelle diverse zone omogenee.

1. ZONE RESIDENZIALI

ZTO di tipo A - centri storici: parti del territorio con carattere storico, artistico e di pregio ambientale;

ZTO di tipo B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; 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 a 1,5 MC/MQ

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di tre sottozone di tipo B, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO B1 - di mantenimento

ZTO B2 - di riqualificazione

ZTO B3 - di completamento

ZTO di tipo C1 - parti del territorio non edificate o parzialmente edificate, in cui il limite della superficie coperta degli edifici esistenti non raggiunge i limiti di cui alla zona B e non risulta comunque inferiore a 7,5%, e la densità territoriale supera 0,5 MC/MQ.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di tre sottozone di tipo C1, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO C1.1 - di mantenimento

ZTO C1.2 - di riqualificazione

ZTO C1.3 - di completamento

ZTO C1.3 - speciale

ZTO di tipo C2 - parti del territorio non edificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunge i limiti che individuano la zona C1.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di cinque sottozone di tipo C2, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO C2.1 - di mantenimento e filtro, con valore paesistico

ZTO C2.2 - di mantenimento e filtro di pianura

ZTO C2.3 - di completamento e riqualificazione del margine collinare

ZTO C2.4 - di completamento e riqualificazione del margine di pianura

ZTO C2.5 - di trasformazione

2. ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI ED ASSIMILATE

ZTO di tipo D - parti del territorio già destinate, totalmente o parzialmente, o da destinare, ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di tredici sottozone di tipo D, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO D1.1 - di mantenimento industriale - artigianale.

ZTO D1.2 - di riqualificazione industriale - artigianale

ZTO D1.3 - di completamento industriale - artigianale

ZTO D1.4 - di trasformazione industriale - artigianale

ZTO D2.1 - di mantenimento commerciale

ZTO D2.2 - di riqualificazione commerciale

ZTO D2.3 - di completamento commerciale

ZTO D2.4 - di trasformazione commerciale

ZTO D3.1 - di mantenimento turistico - alberghiero

ZTO D3.2 - di riqualificazione turistico - alberghiera

ZTO D3.3 - di completamento turistico - alberghiero

ZTO D3.4 - di trasformazione turistico - alberghiera

ZTO D4 - attrezzature e pertinenze stradali e ferroviarie

Sono individuate inoltre con apposita retinatura e/o riferimento alfanumerico:

- le attività produttive esistenti con scheda allegata alle presenti norme ai sensi dell'art. 126 L.R. n. 61/85;

- le attività produttive esistenti da confermare e ristrutturare, ai sensi dell'art. 30 L.R. n. 61/85: in tali casi la ristrutturazione e l'eventuale ampliamento sono subordinati all'adeguamento dei corpi di fabbrica esistenti alle norme in materia di igiene e sicurezza.

Le attività produttive da trasferire, ai sensi dell'art. 30 L.R. n. 61/85, sono comprese entro le zone di tipo C: in tali casi il complesso delle operazioni ammesse dal presente P.R.G. è assoggettato ad apposito convenzionamento.

3. ZONE AGRICOLE

ZTO di tipo E - parti del territorio destinato ad usi agricoli.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di sei sottozone, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO E1 - zone agricole tipiche o specializzate, di massima tutela.

ZTO E2.1- zone agricole di primaria importanza per la funzione produttiva, di particolare valenza ambientale, ad eterogenea integrità.

ZTO E2.2 - zone agricole di tutela, di importanza per la funzione produttiva.

ZTO E3 - zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.

ZTO E4.1 - zone agricole di mantenimento, caratterizzate da preesistenti borghi rurali.

ZTO E4.2 - zone agricole di trasformazione, caratterizzate da preesistenti borghi rurali.

Sono individuate inoltre con apposita retinatura e riferimento alfanumerico:

- gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo, con scheda allegata alle presenti norme ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/85.

4. ZONE PER SERVIZI

ZTO di tipo F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

In ragione delle diverse politiche di intervento definite nell'ambito dei sistemi di cui al precedente art. 3, il presente P.R.G. prevede l'individuazione di quattro sottozone, e ne precisa le modalità di attuazione, derivanti dalle specifiche caratteristiche del contesto.

Più precisamente:

ZTO Fa - zone per attrezzature per l'istruzione.

ZTO Fb - zone per attrezzature di interesse comune.

ZTO Fc - zone per attrezzature a parco, per il giuoco e lo sport.

ZTO Fd - zone per attrezzature per parcheggio.

Nella porzione di ZTO Fb sita in corrispondenza dell'ex Foro Boario e contrassegnata con apposita simbologia è consentita l'attività espositiva commerciale di autovetture.

Le zone territoriali omogenee di cui ai precedenti commi sono ricomprese, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie allegate al presente Piano, nelle seguenti diciassette macrozone urbanistiche unitarie, individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano:

1. il centro storico (CS);
2. la zona della ex-Zanussi (ZA);
3. il centro-sud - viale Istria - Stadio (ST);
4. Monticella (MO);
5. la zona dell'ospedale (OS);
6. la zona di via Immacolata di Lourdes (LO);
7. la zona a est di via Maggior Piovesana (PI);
8. Parè nord (PN);
9. Parè sud (PS);
10. Ferrera - Campidui (FE);
11. Campolongo ovest (CO);
12. Campolongo est (CE);
13. Collalbrigo (CL);
14. Costa (CT);
15. Ogliano (OG);
16. Scomigo (SC);
17. Menarè (ME).

Gli interventi trasformativi, in coerenza con la specifica destinazione di zona, dovranno comunque tenere conto delle caratteristiche delle diverse parti della città, contenute nella relazione e nei documenti di progetto, nel rispetto delle finalità del presente Piano, di valenza strutturale.

TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE

Articolo 14 - Difesa del suolo

DIRETTIVE ED INDIRIZZI

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267, individuate negli elaborati di progetto, al fine di salvaguardare la sicurezza di cose e persone e prevenire ogni alterazione della stabilità dell'ambiente fisico e naturale, il rilascio di concessione od autorizzazione edilizia è condizionato all'esecuzione di interventi volti a ridurre il rischio ed i danni agli insediamenti derivanti da potenziali dissesti.

Possono quindi essere prescritti, in sede di rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie, qualora non siano stati già previsti dal progetto, ed in relazione alla singola fattispecie, interventi finalizzati alla prevenzione (bacini di contenimento delle piene, aree di rimboschimento, opere di sistemazione idrogeologica e di sistemazione idraulico-forestale, cura e manutenzione del bosco, lavori di stabilizzazione delle aree di rimboschimento e dei versanti, pulizia degli alvei e ricomposizione ambientale, ed ogni altro intervento atto a garantire la difesa ambientale).

In tali aree i limiti di edificabilità sono stabiliti dal presente P.R.G. nelle diverse zone omogenee con l'obiettivo di contenere l'intervento dell'uomo, e non produrre danni irreversibili.

Deve essere garantita la sicurezza di persone e cose evitando ogni sviluppo urbanistico-edilizio nelle aree a rischio; deve inoltre essere assicurata la stabilità dell'ambiente fisico e naturale, con destinazioni del suolo tali da non favorirne il dissesto.

In particolare nelle aree con forte pendenza sono vietate le nuove costruzioni.

Gli interventi di trasformazione, ove ammissibili, devono garantire il rimboschimento finalizzato alla prevenzione dei dissesti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sono delimitate dal P.R.G. le seguenti aree:

a. aree di massima tutela (molto instabili)

Sono comprese entro tale perimetrazione le aree individuate con apposita retinatura ed in particolare quelle comprese nel parco tematico del Castello coincidenti con le aree classificate “pessime” nella carta delle penalità ai fini edificatori.

Le aree di massima tutela sono inedificabili.

Per le particolari caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche vanno prescritti interventi volti alla difesa e al consolidamento del suolo e del sottosuolo.

Gli edifici e le infrastrutture esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, devono essere dotati di idonee difese atte a prevenire i danni conseguenti alla loro localizzazione.

Le eventuali opere di trasformazione dell’assetto colturale in atto sono autorizzate previa imposizione di particolari prescrizioni necessarie a conseguire le finalità di tutela del presente articolo.

Negli insediamenti posti nelle aree di cui al presente articolo, in quanto interessati da eventi di pericolo o di danno causati da movimenti franosi dei terreni medesimi, possono essere prescritti interventi cautelativi ai sensi del Titolo III della L.R. 27.11.1984, n. 58.

Gli elaborati grafici recepiscono tali prescrizioni.

b. aree di tutela (instabili)

Sono comprese entro tale perimetrazione le zone agricole di tipo E1 e le zone residenziali di tipo C2.1, qualora vincolate ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

In esse qualsiasi alterazione dell’attuale assetto, a causa degli aspetti vegetazionali e delle condizioni geotecniche e geomeccaniche scadenti o della pendenza o dell’elevata permeabilità e/o suscettibilità di esondazione, può essere causa di pericolo o danno; in tali aree qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica (in particolare gli interventi di realizzazione di costruzioni interrato o seminterrate) è condizionato alla esecuzione e presentazione di preliminari indagini geologiche e geotecniche che rilevino il grado di fattibilità dell’intervento. In ogni caso in sede di rilascio di concessione od autorizzazione edilizia potranno essere prescritte apposite modalità di intervento e l’esecuzione di opere di consolidamento o interventi cautelativi ai sensi del Titolo III della L.R. 27.11.1984, n. 58.

L’intervento sarà inoltre adeguato al contenuto della relazione geologica mirata in particolare alla verifica di stabilità dei pendii sia in condizioni naturali sia in relazione alle opere in progetto e presentata contestualmente alla richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero alla denuncia di inizio di attività.

In ogni caso, ai fini del presente articolo, a norma del D.M. 11 Marzo 1998, tutti gli interventi edilizi ed infrastrutturali che comportano movimenti di terra, anche al di fuori delle zone definite instabili, e la cui attuazione può recare pregiudizio al patrimonio edilizio esistente, o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe, o che possono essi determinare condizioni di rischio geologico, idraulico o sismico, sono assoggettati a preliminare verifica di compatibilità del sito, rilevabile da specifica relazione geologica, che costituirà parte integrante della documentazione progettuale.

Le risultanze di tale relazione dovranno essere richiamate e valutate mediante apposita dichiarazione del progettista.

La relazione dovrà essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea, per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità di terreno interessate dalle trasformazioni, con particolare riferimento alle caratteristiche geologico-tecniche, ai processi geomorfologici in atto, e alle condizioni di rischio geologico, idraulico e sismico esistenti, e valutabili per un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l’intervento di progetto.

c. zone di tutela (punto 1, art. 27 L.R. 61/85)

Nelle zone di tutela di cui al punto 1), art. 27 L.R. 61/85 sono possibili solo interventi di difesa e consolidamento dei versanti e di rimboschimento. Le opere di difesa e consolidamento devono essere realizzate per quanto possibile con metodi e tecniche di ingegneria naturalistica coerenti con le finalità di tutela e riqualificazione paesaggistico-ambientale.

Negli edifici esistenti è vietato il cambio di destinazione d'uso con l'inserimento di destinazioni d'uso residenziali o di attività che prevedano la presenza stabile dell'uomo.

Tali zone sono inedificabili.

d. prescrizioni puntuali

La richiesta di concessione nelle aree sotto riportate deve essere accompagnata da una approfondita perizia geologica e geotecnica, finalizzata a verificare la compatibilità della trasformazione con le caratteristiche del terreno. Tale perizia dovrà essere redatta da un tecnico abilitato e dovrà prendere in considerazione:

1. nella zona C2 in località Collalbrigo, i problemi connessi con lo smaltimento delle acque sotterranee;
2. nella zona C2 in località latteria sociale, il rispetto idraulico con il Torrente Ferrera, da cui andrà mantenuta una distanza di M 10;
3. nella zona C2.5 n. 23 (ex fosse Tomasi), la interrelazione tra gli interventi di trasformazione e la pregressa attività di cava, precludendo l'utilizzo edificatorio della parte occupata da discarica;
4. nella zona D1.1, produttiva in località Cantine Zardetto, lo studio delle aree interessate da dissesto per soliflusso.

In ogni caso le capacità edificatorie ammesse entro tali ambiti non dovranno essere realizzate in corrispondenza delle porzioni che saranno riconosciute dalla perizia meno adatte sotto il profilo edificatorio: tali aree dovranno invece essere mantenute a verde privato.

Per la zona C1 - C2 in località Monticella, a nord di Via Molena, individuata con apposito perimetro nelle tavole 13-1 e 13-3, sono previste le seguenti specifiche prescrizioni:

- gli interventi edificatori dovranno essere eseguiti conformemente alle indicazioni fornite dal parere del Genio Civile di Treviso prot. n. 448/46.09 del 29/03/2003;
- dovrà inoltre essere assicurato, qualora ricorrano le medesime condizioni geomorfologiche ed urbanistiche dei terreni, lo stesso indice di edificabilità.

Articolo 15 - Zone a rischio sismico

DIRETTIVE ED INDIRIZZI

In tutto il territorio comunale si osservano le prescrizioni di cui alla predetta legge 2.2.1974, n. 64, nonché le disposizioni contenute nel D.M. 3.3.1975, n. 39 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996 con particolare riferimento alle limitazioni in materia di altezze e distanze.

Sulla scorta degli elenchi forniti dal Genio Civile di Treviso, è evidenziato il censimento degli edifici, realizzati dopo il 1982. Tutti i restanti edifici, che non siano stati oggetto, dopo tale data, di integrale ristrutturazione, ricadono nelle categorie di maggiore rischio per ragioni costruttive o di localizzazione. Tale censimento sarà altresì utilizzato per predisporre programmi di consolidamento e restauro del patrimonio edilizio esistente, nonché i piani di intervento della protezione civile.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nel caso di interventi di risanamento conservativo o ristrutturazione di interi edifici realizzati prima del 1982, dovrà essere predisposto un progetto di consolidamento, in osservanza delle direttive contenute nel presente articolo, e delle direttive ministeriali in materia.

Nei nuovi insediamenti vanno adottati criteri costruttivi necessari per prevenire gli effetti di eventi calamitosi, sulla scorta delle direttive Ministeriali in materia.

Articolo 16 - Zone soggette a rischio idraulico

DIRETTIVE ED INDIRIZZI

Le zone definite esondabili comprendono le aree nelle quali lo scolo delle acque è assicurato da sistemi di bonifica a scolo meccanico. Si tratta delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ricadenti in zona agricola e nelle aree-filtro, delle aree comprese nel perimetro del Parco fluviale del Monticano, del Lago di Pradella e di Campolongo e delle fascia di interposizione dagli insediamenti a sud di Campolongo.

In tali zone, i nuovi insediamenti residenziali, produttivi o di servizio, sono subordinati alla realizzazione di idonee misure di prevenzione, previa individuazione sia dei siti più esposti ad esondazione sia di quelli che presentano i migliori requisiti di sicurezza.

Devono essere adottati i criteri costruttivi ed urbanistici necessari per prevenire gli effetti degli eventi calamitosi.

Devono essere tenute in considerazione le indicazioni di tutela contenute nei Piani Generali di Bonifica e Tutela del Territorio Rurale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle aree di cui al primo comma del presente articolo, fatti salvi i relativi nullaosta paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/1985, vanno rispettati i seguenti limiti di inedificabilità:

- M 50 dall'unghia esterna dei canali o corsi d'acqua arginati;

- M 100 dal limite del lago di Pradella, e dal limite demaniale dei restanti fiumi e canali non arginati.

Nelle restanti zone di rispetto dei corsi d'acqua va garantita una fascia inedificabile di almeno M 10, ai sensi del R.D. 523/1904.

Per gli edifici non di pregio la possibilità di integrale demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che la riedificazione avvenga al di fuori di tale fascia inedificabile di M 10.

L'ampliamento può essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

In ogni caso possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o a impianti di depurazione.

Articolo 17 - Aree ad elevata vulnerabilità ambientale per la tutela delle risorse idriche

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Stante la elevata vulnerabilità ambientale dell'area della "fascia di ricarica degli acquiferi" compresa tra i rilievi delimitanti a sud l'area montana e la fascia delle risorgive, è vietato in tutto il territorio comunale il nuovo insediamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo, degli allevamenti zootecnici e di imprese artigiane di servizi con acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o di cui non sia previsto, nel progetto della rete fognaria approvata, la possibilità di idoneo trattamento o,

per i reflui di origine zootecnica, il riutilizzo, e comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare nuovi insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.

Gli elaborati di analisi individuano le fonti inquinanti, le attività civili, zootecniche ed industriali insalubri esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento.

Con appositi piani di settore dovranno essere predisposte le misure atte all'eliminazione delle fonti di inquinamento acustico, luminoso ed idrico.

Eventuali interventi di ampliamento e ristrutturazione potranno essere ammessi solo previa convenzione ai sensi della L.R. n. 11/87 per le attività appositamente individuate nella tavola di progetto, nel rispetto dei parametri edificatori di cui alla scheda allegata.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In tutto il territorio agricolo:

- a) è vietata la realizzazione di discariche di seconda categoria tipo B e di terza categoria tipo C;
- b) è vietato il nuovo insediamento di attività produttive e zootecniche con acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o per le quali non sia previsto, nel progetto di fognatura approvato, un idoneo trattamento o, per i reflui di origine zootecnica, uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

È fatto divieto di scaricare nel sottosuolo, e nelle falde acquifere, le acque di raffreddamento degli impianti produttivi.

Articolo 18 - Tutela e utilizzazione delle risorse idropotabili

DIRETTIVE ED INDIRIZZI

Il Piano di settore "Piano Regolatore Generale degli Acquedotti" (P.R.G.A.) definisce i criteri e le modalità per la razionalizzazione e l'ottimizzazione della rete idrica esistente, formulando altresì ipotesi di raccordo tra le varie utilizzazioni delle risorse idriche di cui viene privilegiato l'uso idropotabile.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

La protezione di sorgenti, pozzi e punti di presa ad uso pubblico, nonché le aree di salvaguardia, le zone di tutela assoluta, le zone di rispetto e le zone di protezione sono definite dall'articolo 21 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n.152.

Sono identificate negli elaborati grafici del presente P.R.G. le sorgenti e i punti di presa.

Articolo 19 - Inquinamento atmosferico e acustico

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Il Piano di settore "Piano Regionale di Risanamento dell'Atmosfera" è finalizzato ad assicurare a tutto il territorio regionale uno standard di qualità dell'aria tale da garantire idonee condizioni di vita e di lavoro per gli abitanti; definisce inoltre standards appositi per specifiche zone.

Il Piano Regionale di Risanamento dell'atmosfera recepisce ed integra i limiti massimi di accettabilità

delle concentrazioni e i limiti massimi d'esposizione relativi agli inquinanti dell'aria ed i relativi metodi di prelievo e di analisi stabiliti nella normativa nazionale.

Al fine di ridurre l'inquinamento acustico, dovrà essere predisposto un apposito piano di settore, ai sensi della L. 26/10/1995, n. 447 e L.R. 10/5/99, n. 21.

Il Piano dovrà prevedere una adeguata zonizzazione del territorio comunale, al fine di ottenere una riduzione delle sorgenti di rumore, soprattutto lungo la viabilità locale e di spostamento interzonale.

A tal fine dovranno essere previsti specifici interventi (manto stradale fonoassorbente, barriere naturali e artificiali, ecc.), in sintonia con le limitazioni necessarie per ridurre l'inquinamento atmosferico.

Tutti i progetti di assi viari di nuova formazione dovranno essere accompagnati da un apposito studio di fattibilità che garantisca il rispetto delle direttive contenute nel presente articolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nella redazione dei nuovi strumenti urbanistici attuativi di aree produttive, in particolare nella zona di Scomigo, nelle fasce di rispetto ferroviario e dei nuovi assi di viabilità intercomunale, previa analisi dei fattori inquinanti, si dovrà prevedere:

- idonei impianti di insonorizzazione, in relazione alle fonti inquinanti esistenti ed alle caratteristiche climatiche del sito dove si prevede la localizzazione di nuovi insediamenti;
- interventi protettivi a scala territoriale (zone filtro, barriere arboree, fasce di rispetto, ecc.), volti a impedire o ridurre l'impatto dei flussi inquinanti sugli insediamenti contermini.

Articolo 20 - Smaltimento dei rifiuti

DIRETTIVE E INDIRIZZI

I Piani di Settore "Piano Regionale di riduzione e smaltimento dei rifiuti solidi urbani" e "Piano Regionale di riduzione e smaltimento dei rifiuti speciali" nelle loro articolazioni individuano ai sensi dell'articolo 26 della L.R. 16/04/1985, n. 33 gli ambiti utilizzabili per discariche ed impianti di trattamento e/o smaltimento dei rifiuti.

La materia è disciplinata dal D.Lgs. n. 22 del 05/02/1997 e dalla L. R. 21 gennaio 2000, n. 3.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Valgono le disposizioni contenute nella normativa statale e regionale in materia.

Nell'apposito regolamento comunale di settore andrà definita la tipologia dei rifiuti da conferire, le quantità massime stoccabili, le tecnologie impiantistiche previste e la relativa localizzazione.

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi devono essere previste idonee piattaforme ecologiche.

Potranno essere previste piattaforme ecologiche di interesse comunale nelle aree di pertinenza dell'impianto di depurazione.

Articolo 21 - Attività estrattive

DIRETTIVE E INDIRIZZI

I Piani regionali per le attività di cava, relativi sia ai materiali di gruppo "A" che di gruppo "B", delimitano le aree in cui non è consentita l'estrazione, nonché quelle degli ambiti estrattivi per materiali escavabili non in modo sparso, e stabiliscono le prescrizioni da osservare nei progetti di coltivazione e

in quelli di ricomposizione ambientale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In ogni caso, fino all'approvazione del P.R.A.C. eventuali autorizzazioni o concessioni vengono rilasciate solo a seguito di parere favorevole del Comune e della Provincia, anche attivando gli accordi di programma previsti dalla legge 8 giugno 1990, n. 142.

Articolo 22 - Sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed Irrigazione

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Nel rispetto della sicurezza idraulica e della salvaguardia da eventi calamitosi ed alluvionali, va attribuito particolare rilievo alla tutela dei valori paesaggistici ed ambientali connessi con l'assetto idrografico esistente, specialmente per le opere che ricadono negli ambiti di tutela collinare.

L'azione del Comune nel settore della sistemazione idraulica della difesa del suolo, della bonifica ed irrigazione, si esplica con le modalità previste dalla L. 18.5.1989 n. 183 recante "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo". In particolare vanno avviate azioni mirate al collettamento degli scarichi versanti in corsi d'acqua che attraversano il centro abitato (Ruio, Monticano, Ferrera) al depuratore comunale.

Tutte le opere di trasformazione del territorio dovranno garantire:

- l'organizzazione idraulica;
- la gestione delle risorse idriche e la protezione delle acque dall'inquinamento;
- la tutela e la valorizzazione del territorio rurale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In sede di esecuzione degli interventi di trasformazione nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vanno conservati i caratteri di naturalità connessi alla rete idrografica, utilizzando di preferenza le tecniche di bioingegneria idraulica e forestale; adottando in ogni caso soluzioni tali da limitare al massimo le modifiche ai sistemi ambientali ed ecologici.

Prima di qualsiasi intervento di riutilizzo dell'ex-discarica "Tomasi" dovrà essere verificata con apposite analisi l'avvenuta innocuizzazione del sito, con il completo degrado dei rifiuti.

Articolo 23 - Risorse naturalistico-ambientali

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Il P.R.G. individua il "Sistema dei Parchi tematici" e delle aree di tutela ambientale, nell'ambito delle quali sono individuabili:

- aree di tutela paesaggistica, vincolate ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;
- aree boscate;
- aree di massima tutela;
- aree di tutela;
- ambiti naturalistici di livello regionale così come individuati dall'articolo 19 delle N.T.A. del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.

Tutte le aree così individuate costituiscono zone ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

Tutti gli interventi in tali aree dovranno essere orientati verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.

Il piano provvede alla valorizzazione delle attività tradizionali che permettono il mantenimento degli ambiti agro-produttivi e silvo-pastorali di rilievo naturalistico e ambientale e degli elementi vegetazionali (arborei e floristici) di pregio. La gestione di specie animali e vegetali e delle loro relative biocenosi va coordinata in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscano la conservazione e la riproduzione.

Per le aree boscate di antico impianto e per i boschi Ripariali è favorita ed incentivata la conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi, anche quelle comprese nelle zone umide e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale e la salvaguardia della biodiversità.

Le siepi ed i filari vanno salvaguardati e valorizzati mediante interventi selvicolturali appropriati, finalizzati ad aumentarne il ruolo connettivo dell'ecotessuto ambientali e quello paesaggistico di quinta arborea di sfondo.

I prati arborati e le piantate di valle vanno mantenuti nelle forme tradizionali, in quanto elementi significativi di diversificazione paesaggistica, ed importanti elementi di interconnessione tra aree di valore naturalistico-ambientale.

Le colture specializzate a vigneto realizzate con sesti d'impianto a "girapoggio" sono tutelate per la loro valenza paesaggistica ed ambientale in quanto permettono la coltivazione di superfici con rilevante pendenza e non richiedono particolari manomissioni all'assetto morfologico dei rilievi. È favorito ed incentivato l'impiego di pali in legno, utilizzando possibilmente essenze locali come il castagno o la robinia.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

I corsi d'acqua, le aree boscate e le alberature antiche censite dal P.T.P., oltre a quelle comprese entro i giardini del Refosso e dell'area denominata "Parco Rocca", sono elementi definiti "monumenti naturali" botanici e geologici.

Sono ammessi, qualora adeguatamente motivati e documentati sul piano tecnico, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di sistemazione del paesaggio agrario, previo rilascio di apposita autorizzazione.

Tutte le zone agricole collinari sono considerate aree di valore naturalistico ed ambientale.

Gli interventi edilizi relativi alla nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, all'interno delle aree di valore naturalistico-ambientale, qualora possibili, comportano l'impegno da parte del proprietario al restauro ambientale e miglioramento degli elementi vegetazionali (arborei e floristici) presenti nell'ambito dei terreni di proprietà di pertinenza degli edifici stessi o nell'ambito dell'azienda agricola.

In assenza del Prontuario Tipologico e del Verde in zona agricola collinare sono ammesse esclusivamente recinzioni realizzate con siepi di specie locali, o conformi alle tipologie tradizionali, ed esclusivamente per porre in sicurezza le abitazioni esistenti. Il Prontuario potrà definire altre tipologie di recinzioni avendo riguardo a non impedire gli spostamenti della fauna selvatica.

I progetti edilizi dovranno essere accompagnati da uno studio e progettazione che riguardi il recupero e l'eventuale reintegrazione degli elementi di pregio naturalistico-ambientale limitrofi.

È vietato l'asporto totale di siepi e filari e la rimozione delle ceppaie, sono comunque ammesse le normali operazioni colturali di manutenzione.

Articolo 24 - Aree boscate

DIRETTIVE E INDIRIZZI

I piani di assestamento forestale recepiscono le direttive per la tutela e la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e ambientali contenute nei piani territoriali e urbanistici.

Le finalità della pianificazione di settore vanno individuate nella migliore funzionalità bio-ecologica del bosco, considerato come fattore principale dell'equilibrio dell'ambiente, mediante la costituzione di strutture ecosistemiche in grado di assicurare migliori equilibri economici e sociali, utilizzando le risorse trofiche, idriche e di energia radiante del territorio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Le aree boscate sono equiparate a fasce di rispetto inedificabili. È ammesso l'asservimento della capacità edificatoria a favore delle zone territoriali omogenee adiacenti. La perimetrazione effettuata nelle tavole di Piano deve essere oggetto di verifica e ricognizione puntuale da parte del richiedente al momento della domanda di concessione o autorizzazione edilizia.

Sono ammessi interventi di taglio ed eliminazione della vegetazione, previo rilascio di apposita autorizzazione ai sensi del R.D. L. 30.12.1923 n. 3267.

Tutte le superfici boscate individuate nella tav. 13.1, anche se inferiori a 2000 MQ, sono classificate aree boscate ai sensi della L.R. 52/78 e soggette alla disciplina forestale, per il loro utilizzo e trasformazione.

Gli interventi di riconversione colturale sono ammessi, nei limiti e modalità stabilite dalla legge, esclusivamente per superfici boscate degradate, di recente formazione ed in posizione marginale alle aree boscate individuate dal piano. È in ogni caso vietata la riconversione colturale di superfici boscate su aree ad elevata pendenza (pendenza superiore al 60% in riferimento all'art. 61 del R.E.).

Le superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche", vanno in ogni caso mantenute e, se compromesse da incendi o tagli indiscriminati, ripristinate.

Articolo 25 - Territorio agricolo

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Il P.R.G., con riferimento alla situazione del territorio agricolo, distingue nelle tavole di progetto sei sottozone. L'individuazione delle sottozone, ai sensi della L.R.

5.3.1985, n. 24, è finalizzata a tutelare parti del territorio a vocazione produttiva, salvaguardando nel contempo l'integrità delle aziende agricole.

1. ZTO E1 - zone agricole tipiche o specializzate, di massima tutela ambientale e buona integrità;

Per gli ambiti di massima tutela, classificati come zona agricola E1, sulla scorta di studi predisposti a tal fine, devono essere ridotti al minimo gli interventi che comportano una alterazione irreversibile dei suoli agricoli.

2. ZTO E2.1 - zone agricole di primaria importanza per la funzione produttiva, di particolare valenza ambientale, ad eterogenea integrità;

3. ZTO E2.2 - zone agricole di tutela, di importanza per la funzione produttiva;

Per gli ambiti caratterizzati come zona agricola E2 (e suddivisi nelle sottozone E2.1 e E2.2), gli interventi debbono essere particolarmente attenti al sistema ambientale, preservando per il futuro le risorse e l'organizzazione produttiva del territorio.

4. ZTO E3 - zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario con compromessa integrità;

Per gli "ambiti con compromessa integrità del territorio agricolo", classificati come zona agricola E3, le

politiche urbanistico-ambientali da attivare debbono essere particolarmente rispettose dell'uso delle esistenti risorse naturali e produttive, in modo da non provocare ulteriori forme di precarietà dell'agricoltura, che potrebbero avere conseguenze sulle risorse presenti.

5. ZTO E4.1 - zone agricole di mantenimento, nell'ambito di preesistenti borghi rurali;

6. ZTO E4.2 - zone agricole di trasformazione, nell'ambito di preesistenti borghi rurali;

Le zone E.4.1 ed E4.2 comprendono i borghi rurali, quindi anche tutti i nuclei di antica origine (borgate, contrade, ecc.), che costituiscono il presidio storico del territorio rurale; sono da promuovere ed incentivare le operazioni di recupero dell'esistente, mentre le eventuali espansioni volte a soddisfare il documentato fabbisogno residenziale locale e l'installazione di nuovi servizi sono commisurati alla dimensione originaria dell'insediamento, per non alterare il rapporto tra tipologie edilizie ed elementi di supporto che determinano la morfologia urbanistica complessiva. Sono quindi di norma evitate in tali zone le espansioni a blocco, con l'obiettivo di razionalizzare invece lo sviluppo lineare lungo strade di servizio esistenti, purché non interessate da traffico di scorrimento esterno. A tale proposito gli elaborati di progetto - perimetrando in alcuni casi ambiti da assoggettare a progettazione unitaria - orientano la trasformazione del borgo in coerenza con il carattere storico del luogo, valorizzandone e riqualificandone il nucleo dei servizi, proponendo una organizzazione insediativa ed una aggregazione dell'edificato in corrispondenza dei fabbricati di antica costruzione. È favorito il trasferimento nel borgo della capacità edificatoria dal fondo rustico di riferimento.

In tutto il territorio agricolo:

- ai fini dell'applicazione delle presenti norme è definito:

imprenditore agricolo a titolo principale - la persona fisica che dedica all'attività agricola più del 50% del proprio tempo lavorativo e che ottiene dalla medesima oltre il 50% del proprio reddito;

- il "Grado di Tutela" delle diverse sottozone agricole si intende decrescente nel seguente ordine: E1, E2.1, E2.2, E3, E4.1, E4.2;

- le destinazioni d'uso ammissibili - come meglio precisate nelle presenti norme - sono quelle stabilite dalle leggi in materia, in particolare dalla legge regionale n. 24/85, e dalla pianificazione di livello regionale, con l'obiettivo di promuovere la permanenza nelle zone agricole, in condizioni adeguate e civili, degli addetti all'agricoltura;

- la localizzazione dei tracciati riguardanti costruzioni di opere a rete (strade, canali, ecc.) deve aver riguardo, nella maggior misura possibile, dell'integrità territoriale delle aziende agricole;

- in caso di frazionamento delle aziende è obbligo prevedere contestuali interventi di ricomposizione fondiaria e di riqualificazione di tutto il complesso produttivo, che dovranno essere garantiti da progetti unitari - ai sensi del precedente art. 10 - estesi a tutto il fondo rustico preesistente;

- la nuova edificazione - sia quella residenziale sia quella connessa al sistema produttivo agricolo - deve essere realizzata in armonia con le caratteristiche architettoniche e con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale;

- va preservata l'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulicoagraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;

- va garantita la difesa dell'equipaggiamento arboreo, dei filari o macchie alberate, delle siepi, ecc.;

- vanno tutelati i vigneti, colture che rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio coneglianese: in coincidenza di interventi edificatori, le modifiche del vigneto devono essere ridotte al minimo indispensabile;

- in ragione delle direttive contenute nella relazione di progetto, rispetto alla peculiarità di ciascuna macrozona, vanno favoriti i fenomeni di attività multiple, quali quelle agricolo-ricreative, agricolo-residenziali, agri-turistiche, punti di sosta e di ristoro, attrezzature per lo sport, per il turismo minore ed il tempo libero, ecc.

Tali diverse destinazioni, ammesse (entro i limiti della volumetria esistente) per gli immobili

assoggettati a specifica e puntuale previsione normativa dal presente P.R.G. - ed evidenziati con apposita campitura - sono subordinate a specifico convenzionamento, con i contenuti minimi di cui all'art. 63 della L.R. 61/85, che contenga l'impegno a non modificare la destinazione autorizzata fino a modifica dello strumento urbanistico e a realizzare gli standard di Piano;

- sono vietate, ai sensi dell'art. 60 del Regolamento Edilizio, recinzioni che per tipologia e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio;

- le coperture dovranno essere - di norma - a due falde, salvo i casi in cui l'esigenza di integrare l'intervento con le caratteristiche di aggregati abitativi preesistenti non imponga soluzioni diverse, con pendenze tradizionali, ed il manto di copertura dovrà essere costituito da tegole curve (coppi);

- non sono ammessi aggetti di oltre M 0,60;

- le finiture esterne dovranno essere del tipo tradizionale;

- i serramenti e gli scuri dovranno essere in legno: non saranno ammesse le persiane avvolgibili ed i serramenti metallici in genere, salvo i casi in cui l'esigenza di integrare l'intervento con le caratteristiche di aggregati abitativi preesistenti non imponga soluzioni diverse;

- negli interventi sugli edifici esistenti, deve essere condotto ogni sforzo per ricondurre l'edificio alle caratteristiche tipologiche e formali ed alle regole compositive proprie della memoria storica del luogo. È fatta salva per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, in particolare per le stalle, la possibilità di realizzare le coperture con strutture di tipo leggero; il manto di copertura ed i serramenti esterni potranno inoltre essere realizzati con materiali diversi da quelli sopraindicati, purché in armonia con l'aggregato abitativo e con i caratteri della macrozona in cui sono inseriti.

Le prescrizioni di dettaglio stabiliscono inoltre - nelle diverse sottozone - gli ulteriori interventi ammissibili e quelli vietati, ed in particolare:

1. le tipologie edilizie ammesse, avuto riguardo al recupero delle forme tradizionali con esclusione di quelle improprie;
2. le tipologie edilizie per gli annessi rustici, impianti tecnologici ed insediamenti agro-industriali ammessi, avuto riguardo all'impatto che tali strutture possono avere sull'ambiente;
3. la ricomposizione urbanistica delle aree agricole a più elevata compromissione, avuto riguardo anche alle aziende agricole condotte a part-time e alle preesistenze non agricole.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme della L.R. n. 24/85. Pertanto restano confermati i vincoli "non edificandi" istituiti ai sensi della citata L. R. n. 24/85, anche se i fabbricati realizzati ai sensi di tale norma ricadono - nell'ambito del presente P.R.G. - in zone con destinazione diversa da quella agricola.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

A. Norme comuni:

1. EDIFICI RESIDENZIALI

La costruzione di nuove "case di abitazione", come definite dall'art. 2 lettera d) e dall'art. 3 della L.R. 5.3.1985 n. 24, è ammessa nei limiti fissati dalla legge stessa. In uno stesso fondo rustico è possibile computare l'edificabilità delle diverse sottozone ma, in tal caso, la costruzione potrà essere realizzata solo nella sottozona di livello di protezione inferiore.

Nel caso i terreni costituenti il fondo rustico non siano contigui, la nuova costruzione dovrà essere realizzata in corrispondenza dell'eventuale aggregato abitativo preesistente. Qualora non preesista alcun aggregato o borgo rurale nel contesto insediativo adiacente e il fondo risulti compreso tutto nella medesima sottozona, la costruzione va realizzata sull'appezzamento di maggior superficie, con esclusione delle aree boscate. L'ubicazione dell'edificio all'interno del fondo dovrà risultare la meno pregiudizievole per le esigenze gestionali dell'azienda stessa.

I terreni posti fuori dal territorio comunale non sono computabili per la determinazione dell'edificabilità. Possono comunque essere computati qualora detti terreni facciano parte di uno stesso fondo rustico, alla data del 23.2.1990 (data di adozione della previgente variante al P.R.G., di adeguamento alla L.R. n. 24/85), e abbiano una superficie catastale inferiore ai terreni ricadenti nel territorio di questo comune.

Dovranno essere rispettati in ogni caso i seguenti indici stereometrici:

Altezza massima del fronte (Hf): M 6,50. Negli interventi di ampliamento l'altezza della parte ampliata potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente;

Distanza dai confini (Dc): M 5,00;

Distanza tra fabbricati (Df): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (Ds): secondo il Codice della Strada e le norme del successivo art. 39. Per le sottozone E4.1 e E4.2, la distanza minima è di M 10.

Eventuali ampliamenti potranno essere realizzati a distanza inferiore dal minimo previsto purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Modalità di intervento:

a) negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere eliminate le superfetazioni che non sono integrate con la tipologia del fabbricato originario;

b) sulle residenze a schiera o a blocco con più unità edilizie, appartenenti a più proprietari, ove consentito l'ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/85, è richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso a tutta l'unità edilizia, con le modalità ed i criteri di cui all'art. 10 delle presenti norme;

c) l'ampliamento per la dotazione di servizi, come previsto dall'art. 7, della L.R. n. 24/85, non potrà eccedere il limite di 100 MC. Dovrà comunque essere rispettato il disposto dell'art. 4 della L.R. n. 24/85. Nel caso di edifici a schiera o a blocco, valgono le norme di cui al precedente punto b).

2. ANNESSI RUSTICI

La costruzione di nuovi "annessi rustici", come definiti dall'art. 2 lettera e) e dall'art. 6 della L.R. 5.3.1985 n. 24, è ammessa nei limiti fissati dalla legge stessa e secondo gli indici definiti nelle diverse sottozone. In uno stesso fondo rustico è possibile computare l'edificabilità delle diverse sottozone. In tal caso, la costruzione potrà essere realizzata solo nella sottozona di livello inferiore. Nel caso in cui i terreni costituenti il fondo rustico non siano contigui, la nuova costruzione dovrà essere realizzata in corrispondenza dell'eventuale aggregato abitativo preesistente. I terreni posti fuori dal territorio comunale non sono computabili per la determinazione dell'edificabilità. Possono comunque essere computati solo qualora detti terreni facciano parte di uno stesso fondo rustico alla data del 23.2.1990 (data di adozione della previgente variante al P.R.G., di adeguamento alla L.R. n. 24/85), e abbiano una superficie catastale inferiore ai terreni ricadenti nel territorio del Comune di Conegliano.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri edificatori:

Superficie lorda di pavimento: il limite massimo di copertura previsto dal 1° comma dell'art. 6 della L.R. n. 24/85 è ridotto, e definito in ragione delle caratteristiche delle diverse sottozone. Le superfici interrato e le superfici degli annessi esistenti rientrano nel computo della superficie di pavimento;

Altezza massima del fronte (Hf): M 4,50, salvo maggiori altezze imposte da documentate esigenze tecnologiche, fino ad un massimo di M 7,00. Nel caso in cui la relazione agronomica ed il layout distributivo che deve accompagnare il progetto giustifichi la realizzazione dell'annesso con una altezza superiore a M 4,50, l'intervento dovrà essere realizzato su di un unico livello fuori terra, senza solai intermedi. Negli interventi di ampliamento l'altezza della parte ampliata potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente;

Distanza dai confini (Dc): M 10,00;

Distanza tra fabbricati (Df): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (Ds): secondo il Codice della Strada e le norme del successivo art. 39. Per le sottozone E4.1 e E4.2, la distanza minima è di M 10.

Eventuali ampliamenti potranno essere realizzati a distanza inferiore dal minimo previsto purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;

Modalità di intervento:

a) Gli annessi rustici dovranno essere realizzati in aderenza ad edifici già esistenti o comunque, ove ciò non sia possibile per documentate esigenze produttive, entro il perimetro dell'aggregato abitativo (considerando il baricentro dell'aggregato esistente quale centro del cerchio di riferimento, con raggio di M 100) del quale dovranno venire a far parte a prescindere dall'orografia del territorio.

b) La realizzazione di annessi rustici è subordinata alla presentazione di una scheda tecnico-agronomica, avente valore di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, firmata dal richiedente e dal Tecnico compilatore, allegata alla domanda di concessione edilizia. Sono comunque da considerare comprese nella destinazione ad annesso rustico le cantine con annessi locali analisi vini, mostra, degustazione e relative pertinenze, locali per la trasformazione dei prodotti agricoli aziendali;

c) Per interventi con dimensioni maggiori di 100 MQ di superficie lorda di pavimento e in assenza di piano di sviluppo aziendale approvato dal competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura e per edifici complessi quali sili, essiccatoi e depuratori, dovrà essere presentata una relazione agronomica nella quale dovranno inoltre risultare evidenti la convenienza dal punto di vista economico e/o ambientale dell'intervento, la sua adeguatezza alle esigenze del fondo, l'idoneità tecnica agli scopi che si intendono perseguire e un piano di riordino aziendale;

d) La realizzazione di serre fisse con e senza struttura muraria fuori terra e di serre mobili è disciplinata dall'art. 6 della L.R. n. 24/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono state altresì individuate con apposita schedatura le attività primarie per le quali il P.R.G. - previo apposito convenzionamento che consentirà di valutare i requisiti soggettivi dei richiedenti e le caratteristiche oggettive delle aziende e del progetto di miglioramento aziendale - potrà consentire ampliamenti diversi da quelli previsti per la zona di appartenenza.

In tali casi le modalità di intervento dovranno tenere conto delle direttive e degli indirizzi contenuti nel sistema ambientale.

Le schede allegate evidenziano altresì i limiti entro i quali è ammesso l'ampliamento degli allevamenti zootecnici esistenti, in adeguamento alle normative nazionali e comunitarie.

3. AGRITURISMO

La costruzione di nuovi volumi abitativi destinati a soggiorno temporaneo di turisti sono ammessi esclusivamente come ampliamento di case di abitazione già esistenti, fino ad un massimo di MC 1200, oltre all'eventuale recupero degli annessi rustici non funzionali al fondo, qualora ammesso ai sensi del successivo art. 29.

I requisiti dei soggetti richiedenti, i presupposti per l'esercizio dell'attività di agriturismo e vincoli sugli immobili oggetto di intervento sono previsti dalle norme vigenti in materia, ed in particolare dalla L.R. n. 9 del 15 aprile 1997.

L'area di pertinenza del fabbricato dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

B. Norme di dettaglio:

ZTO E1 - zone agricole tipiche o specializzate, di massima tutela, con buona integrità

In tale sottozona sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 4 e 7, limitatamente ai primi due commi, della L.R. n. 24/85.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti dall'articolo 6 della L.R. n. 24 del 1985, con esclusione

dei nuovi insediamenti per allevamenti intensivi (come definiti dal D.G.R. 7949 del 1989) e le attività agro-industriali (ad eccezione delle cantine), quando il fondo superi i 5 HA, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dello 0,5% del fondo rustico.

Nei fondi rustici di ampiezza inferiore ai minimi più sopra stabiliti non è consentito realizzare annessi rustici, nemmeno interrati. Qualora in questi fondi preesista una residenza od un annesso rustico, è possibile realizzare l'annesso rustico od ampliare l'esistente nei limiti di copertura previsti per la sottozona, in relazione alla superficie del fondo rustico (0,5%).

Per i fondi rustici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. la cui superficie supera quella minima stabilita dal precedente comma, ovvero per i fondi di superficie inferiore in cui preesista una residenza o un annesso, è consentito, per le esigenze produttive del fondo, ampliare gli annessi rustici preesistenti o costruirne di nuovi fino ad una superficie lorda di pavimento pari ad un rapporto di copertura del 1%, compreso l'esistente, a condizione che l'azienda sia gestita da un Imprenditore agricolo a titolo principale e l'ampliamento sia realizzato in corrispondenza del centro aziendale principale preesistente. In tal caso deve essere presentato un progetto unitario di riqualificazione e ricomposizione aziendale, esteso a tutto il fondo rustico, con le modalità di cui all'art. 10 delle presenti norme, che dimostri in particolare la funzionalità dell'intervento rispetto alle esigenze del fondo ed al suo indirizzo produttivo, con particolare riferimento alla sua ubicazione rispetto al contesto, alle regole compositive ed alla tipologia insediativa propria del sistema ambientale.

In questa sottozona si devono inoltre osservare le seguenti modalità esecutive:

- a) gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie proprie della macrozona, rispettare gli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e i materiali tradizionalmente impiegati;
- b) gli ampliamenti, da realizzarsi senza soluzione di continuità con la preesistenza, dovranno comporsi armonicamente con le strutture originarie in modo tale da costituire un unico edificio;
- c) eventuali nuove strade ed accessi necessari al collegamento dei fondi o per esigenze agro-silvo-pastorali dovranno utilizzare i tracciati esistenti: viottoli, capezzagne, sentieri, ecc.;
- d) i filari di alberi e le siepi esistenti, lungo fiumi, fossi di scolo e canali irrigui, dovranno essere mantenuti e potenziati, fatti salvi gli interventi di ceduzione, sostituzione delle piante a fine ciclo o danneggiate e le potature necessari alla normale manutenzione;
- e) i fossi devono mantenere la sezione originaria: ne è vietata la loro tombinatura salvo per i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi che dovranno essere di larghezza massima di M 6 e con sezione adeguata alla portata idraulica massima.

ZTO E2.1 - zone agricole di primaria importanza per la funzione produttiva ad eterogenea integrità, di particolare valenza ambientale

In tale sottozona sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 3, 4 e 7 della L.R. n. 24/85.

Considerata la particolare valenza ambientale della zona, gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. n. 24/85 sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) dovranno essere realizzati di norma in aderenza all'esistente e comunque entro il perimetro dell'aggregato abitativo (inscrivibile entro un raggio metri 50, considerando il baricentro dell'aggregato esistente quale centro del cerchio di riferimento) del quale dovranno venire a far parte a prescindere dall'orografia del territorio, fatto salvo il rispetto delle distanze dagli impianti al servizio dell'agricoltura previsti dalle norme in materia;
- b) la nuova edificazione è ammessa solo nel caso in cui non siano utilizzabili annessi rustici esistenti, anche non contigui, dei quali va favorita la modifica di destinazione. La necessità di conservare a fini produttivi la destinazione della parte rustica deve essere comprovata a mezzo di relazione agronomica;
- c) nel caso in cui una parte del fondo rustico sia ricompresa in zone di tipo E2.2, E3, E4.2, e non sussistano le condizioni per l'applicazione delle norme di cui ai precedenti punti a) e b), la nuova edificazione deve essere realizzata in corrispondenza della zona a grado di tutela inferiore;

d) nel caso in cui l'azienda agricola vitale non preesista alla data di adozione del presente P.R.G. - al fine di precludere frazionamenti aziendali non giustificati e incompatibili con la tutela ambientale del sito - sia istituito un vincolo ventennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o Enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare dell'imprenditore agricolo o degli addetti all'azienda rurale preesistente a tale data. La preesistenza dell'azienda vitale deve essere comprovata con atti aventi data certa.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti dall'articolo 6 della L.R. n. 24/1985, con esclusione dei nuovi insediamenti per allevamenti intensivi e per le attività agroindustriali (ad eccezione delle cantine), quando il fondo superi i 2 HA, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dello 1% del fondo rustico.

Nei fondi rustici di ampiezza inferiore ai minimi più sopra stabiliti non è consentito realizzare annessi rustici, nemmeno interrati. Qualora in questi fondi preesista una residenza od un annesso rustico, è possibile realizzare l'annesso rustico od ampliare l'esistente nei limiti di copertura previsti per la sottozona, in relazione alla superficie del fondo rustico (1%).

Per i fondi rustici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. la cui superficie supera quella minima stabilita dal precedente comma, ovvero per i fondi di superficie inferiore in cui preesista una residenza o un annesso, è consentito, per le esigenze produttive del fondo, ampliare gli annessi rustici preesistenti o costruirne di nuovi fino ad una superficie lorda di pavimento pari ad un rapporto di copertura del 2%, compreso l'esistente, a condizione che l'azienda sia gestita da un Imprenditore agricolo a titolo principale e l'ampliamento sia realizzato in corrispondenza del centro aziendale principale preesistente. In tal caso deve essere presentato un progetto unitario di riqualificazione e ricomposizione aziendale, esteso a tutto il fondo rustico, con le modalità di cui all'art. 10 delle presenti norme, che dimostri in particolare la funzionalità dell'intervento rispetto alle esigenze del fondo ed al suo indirizzo produttivo, con particolare riferimento alla sua ubicazione rispetto al contesto, alle regole compositive ed alla tipologia insediativa propria del sistema ambientale.

In questa sottozona, vanno osservate le prescrizioni di cui ai punti a, b, c, d, e, indicati per la precedente sottozona E1.

ZTO E2.2 - zone agricole di tutela, di primaria importanza per la funzione produttiva

In tale sottozona sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 3, 4 e 7 della L.R. n. 24/85.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti dall'articolo 6 della L.R. n. 24 del 1985, ad eccezione dei nuovi insediamenti per allevamenti intensivi e per le attività agro-industriali (ad eccezione delle cantine), quando il fondo superi i 2 HA, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dello 1% del fondo rustico.

Per i fondi rustici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. la cui superficie supera quella minima stabilita dal precedente comma, ovvero per i fondi di superficie inferiore in cui preesista una residenza o un annesso, è consentito, per le esigenze produttive del fondo, ampliare gli annessi rustici preesistenti o costruirne di nuovi fino ad una superficie lorda di pavimento pari ad un rapporto di copertura del 2,5%, compreso l'esistente, a condizione che l'azienda sia gestita da un Imprenditore agricolo a titolo principale e l'ampliamento sia realizzato in corrispondenza del centro aziendale principale preesistente. In tal caso deve essere presentato un progetto unitario di riqualificazione e ricomposizione aziendale, esteso a tutto il fondo rustico, con le modalità di cui all'art. 10 delle presenti norme, che dimostri in particolare la funzionalità dell'intervento rispetto alle esigenze del fondo ed al suo indirizzo produttivo, con particolare riferimento alla sua ubicazione rispetto al contesto, alle regole compositive ed alla tipologia insediativa propria del sistema ambientale.

Nei fondi rustici di ampiezza inferiore ai minimi più sopra stabiliti non è consentito realizzare annessi rustici, nemmeno interrati. Qualora in questi fondi preesista una residenza od un annesso rustico, è

possibile realizzare l'annesso rustico od ampliare l'esistente nei limiti di copertura previsti per la sottozona, in relazione alla superficie del fondo rustico (1%).

In questa sottozona vanno osservate le prescrizioni di cui ai punti a, b, c, d, e, indicati per la precedente sottozona E1.

ZTO E3 - zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario con compromessa integrità

In tale sottozona sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 3, 4, 5 e 7 della L.R. n. 24/85.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti dall'articolo 6 della L.R. n.24/1985, con esclusione dei nuovi insediamenti per allevamenti intensivi e per le attività agro industriali (ad eccezione delle cantine), quando il fondo superi 1 HA, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura dello 1,5% del fondo rustico.

Per i fondi rustici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. la cui superficie supera quella minima stabilita dal precedente comma, ovvero per i fondi di superficie inferiore in cui preesista una residenza o un annesso, è consentito, per le esigenze produttive del fondo, ampliare gli annessi rustici preesistenti o costruirne di nuovi fino ad una superficie lorda di pavimento pari ad un rapporto di copertura del 3%, compreso l'esistente, a condizione che l'azienda sia gestita da un Imprenditore agricolo a titolo principale e l'ampliamento sia realizzato in corrispondenza del centro aziendale principale preesistente. In tal caso deve essere presentato un progetto unitario di riqualificazione e ricomposizione aziendale, esteso a tutto il fondo rustico, con le modalità di cui all'art. 10 delle presenti norme, che dimostri in particolare la funzionalità dell'intervento rispetto alle esigenze del fondo ed al suo indirizzo produttivo, con particolare riferimento alla sua ubicazione rispetto al contesto, alle regole compositive ed alla tipologia insediativa propria del sistema ambientale.

Nei fondi rustici di ampiezza inferiore ai minimi più sopra stabiliti non è consentito realizzare annessi rustici, nemmeno interrati. Qualora in questi fondi preesista una residenza od un annesso rustico, è possibile realizzare l'annesso rustico od ampliare l'esistente nei limiti di copertura previsti per la sottozona, in relazione alla superficie del fondo rustico (1,5%).

In questa sottozona, vanno osservate le prescrizioni di cui ai punti a, b, c, d, e, indicati per la precedente sottozona E1.

ZTO E4.1 - zone agricole di mantenimento, caratterizzate da preesistenti borghi rurali

Le tavole di progetto evidenziano, per ciascuna aggregazione rurale significativa, le trasformazioni sostenibili, ed i criteri organizzativi del borgo.

È ammessa altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (Hf): M 6,50;

Negli interventi di ampliamento l'altezza della parte ampliata potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente;

Distanza dai confini (Dc): M 5,00;

Distanza tra fabbricati (Df): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (Ds): M 10,00.

Sono consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 24/1985, anche con modifica di destinazione, purché gli usi risultino compatibili con la residenza quali - a titolo esemplificativo - negozi, studi professionali, botteghe di artigianato.

Sono ammesse le attività multiple, quali quelle agricolo-ricreative, agricoloresidenziali, agricolo-artigianali, agricolo-commerciali, agri-turistiche, punti di sosta e di ristoro, attrezzature per lo sport, per il turismo ed il tempo libero, ecc..

ZTO E4.2 - zone agricole di trasformazione, caratterizzate da preesistenti borghi rurali

Le tavole di progetto evidenziano, per ciascuna aggregazione rurale significativa, le trasformazioni sostenibili, ed i criteri organizzativi del borgo.

Nell'ambito dei lotti minimi appositamente perimetrati (**Lo**), è ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati con destinazione residenziale, o comunque per destinazioni compatibili, quali - a titolo esemplificativo - negozi, studi professionali, botteghe di artigianato.

Oltre alle norme generali vigenti per le zone agricole, valgono i seguenti parametri edificatori:

Altezza massima del fronte (Hf): M 6,50;

Negli interventi di ampliamento l'altezza della parte ampliata potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente;

Distanza dai confini (Dc): M 5,00;

Distanza tra fabbricati (Df): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (Ds): M 10,00;

Indice territoriale (It): 0,5 MC/MQ.

In tali ambiti sarà in ogni caso trasferibile la capacità edificatoria dell'eventuale fondo rustico di riferimento, nei limiti della L. R. n. 24/85, fino ad un massimo di 0,3 MC/MQ ed un totale, per lotto, di 0,8 MC/MQ.

La capacità edificatoria dei fondi rustici compresi nelle zone di tutela può pertanto essere utilizzata per il completamento dei borghi rurali e per la qualificazione del disegno microurbano conseguente.

Nelle aree di trasformazione dovranno essere cedute o vincolate le aree per servizi pubblici denotate con apposita campitura nelle tavole di piano (Pu), con un minimo del 20%.

Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 24/1985, anche con modifica di destinazione, purché gli usi risultino compatibili con la residenza. Sono ammesse le attività multiple, quali quelle agricolo-ricreative, agricolo-residenziali, agricoloartigianali, agricolo-commerciali, agri-turistiche, punti di sosta e di ristoro, attrezzature per lo sport, per il turismo ed il tempo libero, ecc..

Per gli interventi in ampliamento degli edifici esistenti le distanze dalle strade possono essere minori di quelle prescritte, purché l'ampliamento non sopravanzi il fronte dell'edificio esistente verso il ciglio della strada stessa.

Articolo 26 - Beni storici e culturali in zona agricola

DIRETTIVE ED INDIRIZZI

Le indagini condotte sul patrimonio storico e culturale in base all'art. 10 della L.R. 5.3.1985, n. 24, con riferimento agli elementi architettonici ed ambientali ed ai caratteri urbanistici (organizzazione delle tipologie edilizie, rapporto tra tipologie residenziali e tipologie produttive, connessioni tra le costruzioni, fondo rustico e viabilità di accesso, ecc.) hanno consentito di individuare un insieme di manufatti da sottoporre a tutela, e di definire le regole che presiedono alla organizzazione funzionale ed alla disposizione formale degli insediamenti agricoli.

Negli ambiti di tutela paesaggistica, a ridosso di manufatti con particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, deve essere prevista in sede di presentazione di richiesta di concessione edilizia una valutazione dell'impatto visivo dei nuovi manufatti ivi compresa la previsione di adeguate aree inedificabili.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Vengono distinti due gradi di protezione.

1- Edifici di interesse storico-culturale e di particolare valore architettonico:

In questa categoria si riconoscono quei manufatti edilizi che per regole compositive, caratteristiche

tipologiche insediative ed edilizie, motivi stilistici ed architettonici, opere di finitura e di dettaglio, hanno assunto un notevole significato culturale e sono esempi significativi della memoria storica del luogo e del linguaggio architettonico, indipendentemente dall'epoca in cui sono stati realizzati;

2- Edifici in continuità con le tradizioni del luogo:

Si riconoscono in questa categoria gli edifici che per attributi tipologici, costanti strutturali ed elementi architettonici, riferiscono la continuità di una tradizione, di un costume, o esprimono anche solo parzialmente (a causa di alterazioni o modifiche) un esempio significativo della cultura e della storia del territorio.

Gli edifici con grado di protezione 1 e 2 e le relative aree di pertinenza sono da considerare compresi entro Zone di degrado, ed è pertanto ammesso il ricorso al Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Sono subordinati a preventivo Piano di recupero gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978, ed eventuali ristrutturazioni edilizie che propongano, a seguito di motivato approfondimento analitico, accompagnato da analisi storiche e rilievi di dettaglio, modalità operative di intervento diverse da quelle ammesse per il grado di protezione con il quale è stato classificato l'immobile.

In relazione ai diversi gradi di protezione sono ammessi i seguenti interventi:

Grado di protezione 1

Sono ammessi interventi finalizzati a mantenere o riportare allo stato originale il fabbricato, valorizzandolo in funzione delle attuali e moderne esigenze funzionali, distributive e prestazionali, nel rispetto della "lettura" delle forme, delle regole compositive, delle funzioni e degli stilemi originali. Le ipotesi progettuali dovranno discendere da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.

Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storicodocumentali allegata alla relazione del presente P.R.G..

Gli interventi possono prevedere a titolo esemplificativo:

- a) il consolidamento delle strutture e la motivata sostituzione degli elementi degradati con altri di analoghe caratteristiche;
- b) la ricomposizione attuata con materiali di recupero, sulla base di documentazione attendibile, al fine di ricondurre il manufatto alla sua matrice originaria;
- c) l'eliminazione di alterazioni o aggiunte di carattere superfetativo per riportare l'edificio alla sua struttura originaria;
- d) gli adeguamenti igienici e tecnologici, che non intaccano significativamente la tipologia edilizia d'impianto;
- e) il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi di finitura.

Valgono le seguenti prescrizioni esecutive:

- a) Impianto tipologico e distributivo

I moduli costruttivi e strutturali originali, individuati dai muri di spina e dalle murature perimetrali, dalle murature e dagli elementi portanti in verticale devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro, consolidamento, ripristino.

Gli ambienti interni, caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro e/o di ripristino.

La eliminazione di superfetazioni e di elementi aggiunti di carattere superfetativo è obbligatoria.

- b) Elementi strutturali principali

È obbligatoria la ricostruzione in termini di rigore filologico di porzioni crollate o demolite con

elementi recuperabili e/o accantonati a piè d'opera.

La sostituzione di solai lignei deteriorati con altre soluzioni è consentita solamente nel caso in cui la preesistenza lignea sia assolutamente priva di valore, sia come elemento originale d'epoca, sia come elemento d'interesse estetico e decorativo; essa è consentita altresì nel caso in cui imprescindibili esigenze di carattere tecnico risultino tali da non permettere il reimpiego degli elementi lignei.

I pavimenti in pietra, in "cogolà" o in accollato di mattoni, di porticati, androni e/o cortili, dovranno essere mantenuti. Potranno essere eseguiti i lavori necessari a risanarli dall'umidità e per recuperarli.

Le scale prive di valore architettonico, o non appartenenti all'impianto tipologico d'epoca, possono essere demolite e ricostruite senza tuttavia alterare l'andamento in pianta e l'organizzazione dei livelli. È consentita in questi casi la realizzazione delle strutture portanti in cemento armato o secondo altro sistema costruttivo, a condizione che le pedate e le alzate siano realizzate con materiali coerenti rispetto alle preesistenze (pietre locali, cotto, ecc.).

Le opere realizzate in sporgenza, cornici, sporti, balconi, riquadri di fori di finestra, barbacani, paraste e opere a sbalzo in genere, eseguite in pietra locale o altro materiale e appartenenti a motivi originali d'epoca devono essere mantenute, ripulite, consolidate, restaurate, anche con l'impiego di materie sintetiche atte a fissare le superfici o i manufatti onde impedire la prosecuzione del loro deterioramento. I camini e le canne fumarie realizzate in sporgenza, se appartenenti all'impianto tipologico originale, dovranno essere mantenuti o restaurati con impiego di materiale uguale a quello che costituisce la struttura originale.

È prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di tegole a canale (coppi) e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura è prescritto il reimpiego degli elementi preesistenti e di recupero, per la formazione dello strato superficiale.

c) Murature d'ambito e prospetti

Sono consentiti interventi di restauro, stuccatura, ripresa o rifacimento degli intonaci, nel rispetto dell'integrità degli elementi originali esistenti.

Gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, a civile o a marmorino, degli intonaci tradizionali o delle preesistenze.

Le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate e dovranno risultare coerenti con la preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade. Le cornici, le paraste, i fregi e le decorazioni in genere esistenti, devono essere mantenuti e rimessi in luce. Gli affreschi e le decorazioni ad affresco dovranno essere mantenuti.

Qualora durante i lavori di rifacimento degli intonaci venissero messi in luce particolari elementi decorativo o costruttivi questi dovranno essere mantenuti alla vista e ripuliti da elementi estranei.

È prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.

È consentita l'apertura di nuovi fori nel rispetto assoluto dell'assetto distributivo e degli elementi originari strutturali e decorativi.

Non è consentita l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili.

Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee, se del caso rinforzate con elementi metallici di irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggera purché patinata con il tono del bronzo ossidato.

Per la chiusura dei fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.

È vietata la messa in opera di grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame.

È vietata la demolizione di torrette di camino originali, così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

Grado di protezione 2

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al risanamento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti (struttura portante originaria e modello distributivo), nonché dei materiali d'epoca.

Le ipotesi progettuali dovranno derivare da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni e vincoli contenute nel regolamento edilizio e nel successivo art. 27 delle presenti norme, specie per quanto attiene la documentazione da allegare al progetto.

Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storicodocumentali allegate alla relazione del presente P.R.G..

Gli interventi possono prevedere a titolo esemplificativo, oltre a quanto ammesso per gli edifici classificati con grado 1, le seguenti operazioni:

a - Rifacimento murature portanti con identico materiale oppure rifacimento con materiali diversi se le murature portanti sono intonacate. La posizione di tali murature deve essere mantenuta qualora coincidente con quella d'impianto. È in ogni caso consentito aprire fori interni o realizzare tramezzature, mantenendo inalterata la possibilità di lettura dell'impianto d'epoca. È consentito il consolidamento delle murature portanti esterne ed interne. Sono ammesse anche per le murature esterne parziali sostituzioni di parti non più recuperabili, purché si usino materiali e tecniche che non pregiudichino la conservazione e la tutela delle porzioni originarie. Sono ammesse aperture di nuovi fori, nel rispetto delle partizioni originali, e senza alterare la tipologia edilizia dell'immobile, nel rispetto delle regole compositive della forometria d'impianto.

b - Demolizione e rifacimento dei solai a condizione che venga riproposta la tipologia originaria, e in particolare, garantito il ripristino dei solai in legno ammalorati. Sono consentite anche lievi modifiche di quota qualora l'altezza netta interna sia inferiore a M 2,40 o superiore a M 3,00. Qualora si reputi necessaria per motivate ragioni statiche la sostituzione dei solai in legno, oltre all'utilizzo dei materiali tradizionali, è consentito il rafforzamento degli stessi mediante travi metalliche.

c - Demolizioni e rifacimento dei collegamenti verticali interni: con materiali e tecniche originarie se in pietra o legno (o ferro per le ringhiere).

d - Demolizione e rifacimento degli sporti con materiali e tecniche originarie.

e - Limitate modifiche di porte e portoni, indispensabili per nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata.

f - Rifacimento del manto di copertura con materiali e tecniche tradizionali mantenendo pendenza ed andamento originali.

Valgono le prescrizioni esecutive ammesse per gli edifici con grado di protezione 2 e 3, di cui al successivo art. 27.

Articolo 27 - Centri storici

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Gli interventi in tali ambiti dovranno:

- riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici ed i sistemi ambientali, storico-culturali e infrastrutturali;
- conservare e valorizzare i sistemi di mura e fortificazioni esistenti;
- privilegiare la percorribilità pedonale e ciclabile;
- tutelare gli immobili vincolati ed i manufatti di pregio storico-ambientale individuati con apposita

campitura nella tavola di progetto.

Il P.R.G. assume e conferma negli elaborati di progetto l'individuazione e perimetrazione dei centri storici eseguita ai sensi della L.R. 31.5.1980, n. 80 e riportata negli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto. Tale zona viene altresì definita di degrado ai sensi della legge n. 457/78.

In tutto il centro storico indipendentemente dal grado di protezione dell'edificio è ammessa la destinazione residenziale.

In tutto il perimetro della zona di tipo A è pertanto ammesso il ricorso al Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Sono subordinati a preventivo Piano di Recupero gli interventi che prevedono la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera

e) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978, con conseguente riorganizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione, ferma restando la quantità di aree libere esistenti destinate a servizi.

Sono altresì subordinati a preventivo strumento attuativo gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano, alla luce di motivato approfondimento analitico, modalità operative di intervento diverse da quelle ammesse per lo specifico grado di protezione con il quale è stato classificato l'immobile, ovvero modifiche di destinazione che eccedono il 25% della superficie lorda di pavimento dell'immobile preesistente oggetto di recupero, nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Sono pertanto ammessi, in assenza di preventivo Piano di Recupero, interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78, con modifica di destinazione, a condizione:

- che la nuova destinazione sia compatibile con la residenza (sono ammesse le attività commerciali e terziarie);

- che il 75% della destinazione dell'immobile oggetto di intervento rimanga residenziale, ovvero, nel caso in cui risulti già inferiore al 75% alla data di adozione del presente P.R.G., che non subisca riduzioni la preesistente percentuale di immobile destinata a residenza;

- che vengano corrisposti i contributi di concessione per una quota pari alla differenza tra la precedente e la nuova destinazione d'uso, oltre al contributo conseguente alle opere eseguite. In questi casi gli standards aggiuntivi vengono infatti reperiti alla scala dello strumento generale.

Indipendentemente dai limiti di cui al precedente comma e fermo restando il versamento del conguaglio del contributo di concessione, sono consentite modifiche di destinazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi commerciali di vicinato (come definiti dalla Legge regionale n. 37/99, con un massimo di 250 MQ di superficie di vendita), laboratori e botteghe artigianali connesse alla valenza storica del sito, limitatamente al piano terreno, al piano seminterrato ed ammezzato dell'edificio. Anche in tal caso il fabbisogno della sosta è garantito, in sede di verifica del dimensionamento del presente P.R.G., dai parcheggi interrati e di superficie esistenti o previsti nelle aree di trasformazione, in particolare nel parco tematico dell'area ex-Zanussi.

Ai sensi delle norme regionali vigenti, e previo Piano di Recupero, anche al fine di rivitalizzare il sistema distributivo del centro storico, possono essere autorizzate ulteriori modifiche di destinazione eccedenti il limite di cui ai precedenti commi, a condizione che la superficie non residenziale rimanga inferiore al 50% dell'immobile preesistente, e purché la superficie di vendita della parte a destinazione commerciale non sia superiore a MQ 1000. In tal caso almeno il 50% del numero degli esercizi deve avere superficie inferiore ai limiti previsti per i negozi di vicinato. Tali interventi non possono inoltre riguardare immobili con grado di protezione 1 o 2. In tali casi sono inoltre regolati da apposita convenzione gli aspetti relativi a:

1. destinazione - anche in aree adiacenti riconosciute idonee, purché all'interno della macrozona, ad una distanza non superiore a 300 metri dall'immobile - di appositi spazi per servizi (di cui almeno il 50% destinati a parcheggio), nella misura di 0,8 MQ per ogni MQ di superficie di pavimento (**Slp**) eccedente il limite di cui al comma 5 del presente articolo, essendo preclusa la monetizzazione. Il

valore di tali aree cedute o vincolate, qualora accompagnato dalla realizzazione di opere, è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia.

In particolare i parcheggi possono essere ricavati anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici.

2. progetto degli accessi e percorsi veicolari, ciclabili e pedonali.

In tali casi tuttavia è preclusa l'apertura di nuovi fori vetrina negli edifici con grado di protezione 3, e va garantito il rispetto delle norme regolamentari in materia di insegne, di utilizzo dei materiali di finitura, di uso degli spazi liberi, e - in genere - di decoro del sistema ambientale.

Allo scopo di mantenere, rivitalizzare ed incentivare la struttura commerciale esistente, quale funzione concorrente alla aggregazione del contesto sociale, nonché quale elemento primario della riqualificazione della città, in centro storico è vietata l'apertura di medie e grandi strutture di vendita.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Le richieste di rilascio di concessione edilizia che hanno per oggetto manufatti singolari di valore architettonico, storico e ambientale, individuati con apposita campitura nella tavola di progetto, dovranno essere accompagnate da un rilievo dettagliato e quotato dello stato dei luoghi, di documentata relazione storica, oltre che da una completa documentazione fotografica, estesa anche a tutti gli ambienti interni.

Le trasformazioni proposte dovranno essere compatibili con le risultanze dell'indagine e garantire il rispetto della matrice tipologica storicamente consolidata.

È ammesso il mantenimento, il recupero, la ricostruzione di immobili o di loro porzioni demolite o crollate, di antico impianto, rilevabili da documentazioni storiche, grafiche o iconografiche.

Vengono distinti nell'ambito del Centro storico, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85, tre gradi di protezione.

1- Edifici di interesse storico-culturale e di particolare valore architettonico:

In questa categoria si riconoscono quei manufatti edilizi di antico impianto che per regole compositive, caratteristiche tipologiche insediative ed edilizie, motivi stilistici ed architettonici, opere di finitura e di dettaglio, hanno assunto un notevole significato culturale e sono esempi significativi della memoria storica del luogo e del linguaggio architettonico della città;

2- Edifici di parziale interesse architettonico:

Sono classificati in questa categoria gli edifici che - pur non possedendo attributi architettonici o culturali particolarmente significativi - per regole compositive, caratteristiche tipologiche, insediative ed edilizie, presentano parziale interesse architettonico e sono meritevoli di tutela, indipendentemente dall'epoca in cui sono stati realizzati;

3- Edifici in continuità con le tradizioni del luogo:

Si riconoscono in questa categoria gli edifici che per attributi tipologici, costanti strutturali ed elementi architettonici, riferiscono la continuità di una tradizione, di un costume, o esprimono anche solo parzialmente (a causa di alterazioni o modifiche anche in contrasto con la cultura e la storia del centro storico della città) un esempio significativo della cultura e della storia del territorio, indipendentemente dall'epoca in cui sono stati realizzati.

In relazione ai diversi gradi di protezione sono ammessi i seguenti interventi:

Grado di protezione 1

Sono ammessi interventi finalizzati a mantenere o riportare allo stato originale il fabbricato, valorizzandolo in funzione delle attuali e moderne esigenze funzionali, distributive e prestazionali, nel rispetto della "lettura" delle forme, delle regole compositive, delle funzioni e degli stili originali. Le ipotesi progettuali dovranno discendere da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con

materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.

Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storicodocumentali allegate alla relazione del presente P.R.G..

Gli interventi possono prevedere a titolo esemplificativo:

- a - il consolidamento delle strutture e la motivata sostituzione degli elementi degradati con altri di analoghe caratteristiche;
- b - la ricomposizione attuata con materiali di recupero, sulla base di documentazione attendibile, al fine di ricondurre il manufatto alla sua matrice originaria;
- c - l'eliminazione di alterazioni o aggiunte di carattere superfetativo per riportare l'edificio alla sua struttura originaria;
- d - gli adeguamenti igienici e tecnologici, che non intaccano significativamente la tipologia edilizia d'impianto;
- e - il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi di finitura.

Valgono le seguenti prescrizioni esecutive:

a) Impianto tipologico e distributivo

I moduli costruttivi e strutturali originali, individuati dai muri di spina e dalle murature perimetrali, dalle murature e dagli elementi portanti in verticale devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro, consolidamento, ripristino.

Gli ambienti interni, caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro e/o di ripristino.

La eliminazione di superfetazioni e di elementi aggiunti di carattere superfetativo è obbligatoria.

b) Elementi strutturali principali

È obbligatoria la ricostruzione in termini di rigore filologico di porzioni crollate o demolite con elementi recuperabili e/o accantonati a piè d'opera.

La sostituzione di solai lignei deteriorati con altre soluzioni è consentita solamente nel caso in cui la preesistenza lignea sia assolutamente priva di valore, sia come elemento originale d'epoca, sia come elemento d'interesse estetico e decorativo; essa è consentita altresì nel caso in cui imprescindibili esigenze di carattere tecnico risultino tali da non permettere il reimpiego degli elementi lignei.

I pavimenti in pietra, in "cogolà" o in accoltellato di mattoni, di porticati, androni e/o cortili, dovranno essere mantenuti e restaurati.

Le scale prive di valore architettonico, o non appartenenti all'impianto tipologico d'epoca, possono essere demolite e ricostruite senza tuttavia alterare l'andamento in pianta e l'organizzazione dei livelli.

È consentita in questi casi la realizzazione delle strutture portanti in cemento armato o secondo altro sistema costruttivo, a condizione che le pedate e le alzate siano realizzate con materiali coerenti rispetto alle preesistenze (pietre locali, cotto, ecc.).

Le opere realizzate in sporgenza, cornici, sporti, balconi, riquadri di fori di finestra, barbacani, paraste e opere a sbalzo in genere, eseguite in pietra locale o altro materiale e appartenenti a motivi originali d'epoca devono essere mantenute, ripulite, consolidate, restaurate, anche con l'impiego di materie sintetiche atte a fissare le superfici o i manufatti onde impedire la prosecuzione del loro deterioramento.

I camini e le canne fumarie realizzate in sporgenza, se appartenenti all'impianto tipologico originale, dovranno essere mantenuti o restaurati con impiego di materiale uguale a quello che costituisce la struttura originale.

È prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di tegole a canale (coppi) e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura è prescritto il reimpiego degli elementi preesistenti e di recupero, per la formazione dello strato superficiale.

c) Murature d'ambito e prospetti

Sono consentiti interventi di restauro, stuccatura, ripresa o rifacimento degli intonaci, nel rispetto dell'integrità degli elementi originali esistenti.

Gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, a civile o a marmorino, degli intonaci tradizionali o delle preesistenze.

Le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate e dovranno risultare coerenti con la preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade. Le cornici, le paraste, i fregi e le decorazioni in genere esistenti, devono essere mantenuti e rimessi in luce.

Gli affreschi e le decorazioni ad affresco dovranno essere mantenuti.

Qualora durante i lavori di rifacimento degli intonaci venissero messi in luce particolari elementi decorativo o costruttivi questi dovranno essere mantenuti alla vista e ripuliti da elementi estranei.

È prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.

Non è consentita l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili.

Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee, se del caso rinforzate con elementi metallici di irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggera purché patinata con il tono del bronzo ossidato.

Per la chiusura dei fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.

È vietata la messa in opera di grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame.

È vietata la demolizione di torrette di camino originali, così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

Grado di protezione 2

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al risanamento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti (struttura portante originaria e modello distributivo), nonché dei materiali d'epoca. Le ipotesi progettuali dovranno derivare da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.

Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storicodocumentali allegate alla relazione del presente P.R.G..

Gli interventi possono prevedere a titolo esemplificativo, oltre a quanto ammesso per gli edifici classificati con grado 1, le seguenti operazioni:

a - Rifacimento murature portanti con identico materiale oppure rifacimento con materiali diversi se le murature portanti sono intonacate. La posizione di tali murature deve essere mantenuta qualora coincidente con quella d'impianto. È in ogni caso consentito aprire fori interni o realizzare tramezzature, mantenendo inalterata la possibilità di lettura dell'impianto d'epoca. È consentito il consolidamento delle murature portanti esterne ed interne. Sono ammesse anche per le murature esterne parziali sostituzioni di parti non più recuperabili, purché si usino materiali e tecniche che non pregiudichino la conservazione e la tutela delle porzioni originarie. Sono ammesse aperture di nuovi fori, nel rispetto delle partizioni originali, e senza alterare la tipologia edilizia dell'immobile, nel rispetto delle regole compositive della forometria d'impianto.

b - Demolizione e rifacimento dei solai a condizione che venga riproposta la tipologia originaria, e, in particolare, garantito il ripristino dei solai in legno ammalorati. Sono consentite anche lievi modifiche di quota qualora l'altezza netta interna sia inferiore a M 2,40 o superiore a M 3,00. Qualora si reputerà

necessaria per motivate ragioni statiche la sostituzione dei solai in legno, oltre all'utilizzo dei materiali tradizionali, è consentito il rafforzamento degli stessi mediante travi metalliche.

c - Rifacimento dei collegamenti verticali interni con materiali e tecniche originarie se in pietra o legno (o ferro per le ringhiere).

d - Rifacimento degli sporti con materiali e tecniche originarie.

e - Limitate modifiche di porte e portoni, indispensabili per nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata.

f - Rifacimento del manto di copertura con materiali e tecniche tradizionali mantenendo pendenza ed andamento originali.

Valgono le seguenti prescrizioni esecutive:

a) Impianto tipologico e distributivo

I moduli costruttivi e strutturali, e gli ambienti interni, caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro e/o di ripristino.

La eliminazione di superfetazioni e di elementi aggiunti, in genere, che alterano i caratteri architettonici è obbligatoria.

b) Elementi strutturali principali

La sostituzione di solai lignei deteriorati con altre soluzioni è consentita solamente nel caso in cui la preesistenza lignea sia assolutamente priva di valore, sia come elemento originale d'epoca, sia come elemento d'interesse estetico e decorativo; essa è consentita altresì nel caso in cui imprescindibili esigenze di carattere tecnico risultino tali da non permettere il reimpiego degli elementi lignei

I pavimenti in pietra, in "cogolà" o in accoltellato di mattoni, di porticati, androni e/o cortili, dovranno essere mantenuti.

Le opere realizzate in sporgenza, cornici, sporti, balconi, riquadri di fori di finestra, barbacani, paraste e opere a sbalzo in genere, eseguite in pietra locale o altro materiale e appartenenti a motivi originali d'epoca devono essere mantenute, ripulite, consolidate, restaurate, anche con l'impiego di materie sintetiche atte a fissare le superfici o i manufatti onde impedire la prosecuzione del loro deterioramento.

I camini e le canne fumarie realizzate in sporgenza, se appartenenti all'impianto tipologico originale, dovranno essere mantenuti o restaurati con impiego di materiale uguale a quello che costituisce la struttura originale.

È prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di tegole a canale (coppi) e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura è prescritto il reimpiego degli elementi preesistenti e di recupero, per la formazione dello strato superficiale.

c) Murature d'ambito e prospetti

Sono consentiti interventi di restauro, stuccatura, ripresa o rifacimento degli intonaci, nel rispetto dell'integrità degli elementi originali esistenti.

Gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, a civile o a marmorino, degli intonaci tradizionali o delle preesistenze.

Le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate e dovranno risultare coerenti con la preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade. Le cornici, le paraste, i fregi e le decorazioni in genere esistenti, devono essere mantenuti e rimessi in luce.

Gli affreschi e le decorazioni ad affresco dovranno essere mantenuti.

Qualora durante i lavori di rifacimento degli intonaci venissero messi in luce particolari elementi decorativo o costruttivi questi dovranno essere mantenuti alla vista e ripuliti da elementi estranei.

È prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.

È consentita l'apertura di nuovi fori nel rispetto assoluto dell'assetto distributivo e degli elementi originari strutturali e decorativi.

Non è consentita l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili.

Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee, se del caso rinforzate con elementi metallici di irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggera purché patinata con il tono del bronzo ossidato.

Per la chiusura dei fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.

È vietata la messa in opera di grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame.

È vietata la demolizione di torrette di camino originali, così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

Grado di protezione 3

Sono consentite tutte le operazioni di ristrutturazione edilizia atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con la modifica dell'impianto dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l'edificio alle nuove esigenze funzionali, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato che conservano elementi di singolarità originalità. Le ipotesi progettuali dovranno derivare da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.

Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storicodocumentali allegate alla relazione del presente P.R.G..

Gli interventi possono prevedere a titolo esemplificativo, oltre a quanto ammesso per gli edifici classificati con grado 1 e 2, le seguenti operazioni:

- a) parziali demolizioni delle porzioni che non rivestono interesse architettonico o storico - testimoniale;
- b) modifiche formetriche che consentano di riferire la continuità della tradizione e non pregiudichino il valore testimoniale del manufatto nel contesto ambientale.

Per quanto attiene alle modalità esecutive, valgono le seguenti prescrizioni:

Impianto tipologico-distributivo

Ove presenti i caratteri ripetitivi dei modelli propri dell'architettura minore è assoggettato a conservazione dei moduli strutturali e costruttivi originali, indicati dai muri di spina, dalle murature e dagli elementi portanti verticali.

Gli ambienti interni caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di ripristino e restauro.

L'eliminazione di superfetazioni e di elementi aggiunti è obbligatoria.

La demolizione di sopraelevazioni che alterano i caratteri architettonici dell'edificio è obbligatoria.

Il sistema dei collegamenti orizzontali o verticali non significativo per appartenenza all'impianto d'origine o per soluzioni di particolare valore architettonico può essere modificato.

Elementi strutturali principali

È consentito impiegare elementi metallici o di cemento armato precompresso prefabbricato per il rinforzo dei solai in legno. Questi elementi dovranno essere incorporati entro l'orditura del solaio così da non alterare l'assetto estetico dei locali oggetto dell'intervento.

La sostituzione di solai deteriorati con altre soluzioni è consentita.

Le scale prive di valore sotto il profilo dell'impianto tipologico possono essere demolite e ricostruite; ove l'impianto tipologico non ne comporti il mantenimento esse potranno essere ubicate diversamente rispetto alla preesistenza. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di strutture portanti in cemento armato o altro sistema costruttivo.

Murature d'ambito e prospetti

I prospetti principali in quanto partecipi della scena urbana e facenti parte integrante del Centro Storico devono essere mantenuti previa rimozione di eventuali elementi estranei o deturpanti. È consentita l'apertura di nuovi fori di porta o finestra nel rispetto dei moduli esistenti e dell'impianto compositivo proprio del prospetto interessato.

Sono consentiti gli interventi di restauro, di stuccatura, di ripresa degli intonaci o di rifacimento degli stessi.

Le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate e dovranno risultare conformi alla preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade.

Articolo 28 - Ville, Parchi e i giardini di interesse storico e architettonico - Beni storici e culturali

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Il P.R.G., sulla base delle indicazioni contenute nella relazione e delle risultanze delle analisi, individua i beni di valore storico e culturale.

In tali ambiti:

- 1) sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- 2) va mantenuto l'uso delle aree verdi sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto;
- 3) vanno conservati i beni storico/architettonici vincolati, attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree presenti nelle aree di pertinenza;
- 4) è vietata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti ed è fatto obbligo di mantenere in efficienza gli elementi di arredo storici presenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

La richiesta di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia deve essere accompagnata da apposita relazione di progetto di sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili di valore storico e culturale, nel rispetto delle direttive e degli indirizzi contenuti nel presente articolo.

Nel caso di interventi su immobili vincolati, va altresì allegata la documentazione di cui al precedente art. 27.

Vengono distinti al di fuori del Centro storico, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85, due gradi di protezione.

1- Edifici di interesse storico-culturale e di particolare valore architettonico:

In questa categoria si riconoscono quei manufatti edilizi che per regole compositive, caratteristiche tipologiche insediative ed edilizie, motivi stilistici ed architettonici, opere di finitura e di dettaglio, hanno assunto un notevole significato culturale e sono esempi significativi della memoria storica del luogo e del linguaggio architettonico, indipendentemente dall'epoca in cui sono stati realizzati;

2- Edifici in continuità con le tradizioni del luogo:

Si riconoscono in questa categoria gli edifici che per attributi tipologici, costanti strutturali ed elementi architettonici, riferiscono la continuità di una tradizione, di un costume, o esprimono anche solo parzialmente (a causa di alterazioni o modifiche) un esempio significativo della "cura edilizia" del territorio.

In relazione ai diversi gradi di protezione sono ammessi i seguenti interventi:

Grado di protezione 1

Sono ammessi interventi finalizzati a mantenere o riportare allo stato originale il fabbricato, valorizzandolo in funzione delle attuali e moderne esigenze funzionali, distributive e prestazionali, nel rispetto della "lettura" delle forme, delle regole compositive, delle funzioni e degli stilemi originali. Le ipotesi progettuali dovranno conseguire da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.

Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storicodocumentali allegata alla relazione del presente P.R.G..

Gli interventi possono prevedere in particolare:

- a - il consolidamento delle strutture e la motivata sostituzione degli elementi degradati con altri di analoghe caratteristiche;
- b - la ricomposizione attuata con materiali di recupero, sulla base di documentazione attendibile, al fine di ricondurre il manufatto alla sua matrice originaria;
- c - l'eliminazione di alterazioni o aggiunte di carattere superfetativo per riportare l'edificio alla sua struttura originaria;
- d - gli adeguamenti igienici e tecnologici, che non intaccano significativamente la tipologia edilizia d'impianto;
- e - il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi di finitura.

Valgono le seguenti prescrizioni esecutive:

a) Impianto tipologico e distributivo

I moduli costruttivi e strutturali originali, individuati dai muri di spina e dalle murature perimetrali, dalle murature e dagli elementi portanti in verticale devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro, consolidamento, ripristino.

Gli ambienti interni, caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro e/o di ripristino.

La eliminazione di superfetazioni e di elementi aggiunti di carattere superfetativo è obbligatoria.

b) Elementi strutturali principali

È obbligatoria la ricostruzione in termini di rigore filologico di porzioni crollate o demolite con elementi recuperabili e/o accantonati a piè d'opera.

La sostituzione di solai lignei deteriorati con altre soluzioni è consentita solamente nel caso in cui la preesistenza lignea sia assolutamente priva di valore, sia come elemento originale d'epoca, sia come elemento d'interesse estetico e decorativo; essa è consentita altresì nel caso in cui imprescindibili esigenze di carattere tecnico risultino tali da non permettere il reimpiego degli elementi lignei.

I pavimenti in pietra, in "cogolà" o in accoltellato di mattoni, di porticati, androni e/o cortili, dovranno essere mantenuti. Potranno essere eseguiti i lavori necessari a risanarli dall'umidità e per recuperarli.

Le scale prive di valore architettonico, o non appartenenti all'impianto tipologico d'epoca, possono essere demolite e ricostruite senza tuttavia alterare l'andamento in pianta e l'organizzazione dei livelli.

È consentita in questi casi la realizzazione delle strutture portanti in cemento armato o secondo altro sistema costruttivo, a condizione che le pedate e le alzate siano realizzate con materiali coerenti rispetto alle preesistenze (pietre locali, cotto, ecc.).

Le opere realizzate in sporgenza, cornici, sporti, balconi, riquadri di fori di finestra, barbacani, paraste e opere a sbalzo in genere, eseguite in pietra locale o altro materiale e appartenenti a motivi originali d'epoca devono essere mantenute, ripulite, consolidate, restaurate, anche con l'impiego di materie sintetiche atte a fissare le superfici o i manufatti onde impedire la prosecuzione del loro deterioramento.

I camini e le canne fumarie realizzate in sporgenza, se appartenenti all'impianto tipologico originale,

dovranno essere mantenuti o restaurati con impiego di materiale uguale a quello che costituisce la struttura originale.

È prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di tegole a canale (coppi) e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura è prescritto il reimpiego degli elementi preesistenti e di recupero, per la formazione dello strato superficiale.

c) Murature d'ambito e prospetti

Sono consentiti interventi di restauro, stuccatura, ripresa o rifacimento degli intonaci, nel rispetto dell'integrità degli elementi originali esistenti.

Gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, a civile o a marmorino, degli intonaci tradizionali o delle preesistenze.

Le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate e dovranno risultare coerenti con la preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade. Le cornici, le paraste, i fregi e le decorazioni in genere esistenti, devono essere mantenuti e rimessi in luce.

Gli affreschi e le decorazioni ad affresco dovranno essere mantenuti.

Qualora durante i lavori di rifacimento degli intonaci venissero messi in luce particolari elementi decorativi o costruttivi questi dovranno essere mantenuti alla vista e ripuliti da elementi estranei.

È prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.

È consentita l'apertura di nuovi fori nel rispetto assoluto dell'assetto distributivo e degli elementi originari strutturali e decorativi.

Non è consentita l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili. Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee, se del caso rinforzate con elementi metallici di irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggera purché patinata con il tono del bronzo ossidato. Per la chiusura dei fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.

È vietata la messa in opera di grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame.

È vietata la demolizione di torrette di camino originali, così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

Grado di protezione 2

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al risanamento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti (struttura portante originaria e modello distributivo), nonché dei materiali d'epoca. Le ipotesi progettuali dovranno derivare da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.

Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storicodocumentali allegate alla relazione del presente P.R.G..

Gli interventi possono prevedere in particolare, oltre a quanto ammesso per gli edifici classificati con grado 1, le seguenti operazioni:

a - Rifacimento murature portanti con identico materiale oppure rifacimento con materiali diversi se le murature portanti sono intonacate. La posizione di tali murature deve essere mantenuta qualora coincidente con quella d'impianto. È in ogni caso consentito aprire fori interni o realizzare tramezzature, mantenendo inalterata la possibilità di lettura dell'impianto d'epoca. È consentito il consolidamento delle murature portanti esterne ed interne. Sono ammesse anche per le murature esterne

parziali sostituzioni di parti non più recuperabili, purché si usino materiali e tecniche che non pregiudichino la conservazione e la tutela delle porzioni originarie. Sono ammesse aperture di nuovi fori, nel rispetto delle partizioni originali, e senza alterare la tipologia edilizia dell'immobile, nel rispetto delle regole compositive della forometria d'impianto.

b - Demolizione e rifacimento dei solai a condizione che venga riproposta la tipologia originaria, e, in particolare, garantito il ripristino dei solai in legno ammalorati. Sono consentite anche lievi modifiche di quota qualora l'altezza netta interna sia inferiore a M 2,40 o quella massima sia superiore a M 3,00. Qualora si reputi necessaria per motivate ragioni statiche la sostituzione dei solai in legno, oltre all'utilizzo dei materiali tradizionali, é consentito il rafforzamento degli stessi mediante travi metalliche.

c - Demolizioni e rifacimento dei collegamenti verticali interni con materiali e tecniche originarie se in pietra o legno (o ferro per le ringhiere).

d - Demolizione e rifacimento degli sporti con materiali e tecniche originarie.

e - Limitate modifiche di porte e portoni, indispensabili per nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata.

f - Rifacimento del manto di copertura con materiali e tecniche tradizionali mantenendo pendenza ed andamento originali.

Valgono le prescrizioni esecutive ammesse per gli edifici con grado di protezione 2 e 3, definite dal precedente art. 27.

Articolo 29 - Documenti della civiltà industriale e produttiva rurale

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Nell'ambito delle aree produttive dismesse o da dismettere, sono stati individuati con apposita campitura i manufatti che documentano la storia della civiltà industriale.

Tali manufatti vanno riusati come contenitori per particolari funzioni, coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie, privilegiando comunque le funzioni pubbliche o di interesse pubblico, nel settore della formazione della ricerca (quali scuole di livello medio e superiore, auditorium, sale per riunioni e conferenze, centri sociali, attività culturali, musei, ecc.), commerciali e direzionali;

Vanno valorizzati a riguardo anche gli annessi rustici non più funzionali all'attività agricola, appositamente individuati con apposita schedatura, favorendo il recupero a fini residenziali o per gli altri usi specificati nelle schede allegate.

Il riuso può essere ottenuto anche con l'integrazione delle parti più antiche con nuovi manufatti.

In tale contesto, il canale Emanuele Filiberto va attrezzato e recuperato come percorso di collegamento e di supporto, predisponendo anche degli itinerari di collegamento tra varie aree produttive dismesse ed i centri di formazione scolastica superiore, in particolare a sud della città, che costituiscono un insieme storicoculturale da valorizzare e attrezzare.

Viene definita dal P.R.G. una maglia di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento, che si interconnettono con i parchi tematici e con il sistema debole che facilita la percorribilità e fruibilità del territorio aperto.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

I documenti della civiltà industriale individuati con apposita campitura nelle tavole di progetto sono assoggettati alle medesime prescrizioni e vincoli previsti per i beni storico - culturali di cui al precedente articolo 28. Si applicano le norme afferenti il grado di protezione 2.

In particolare le richieste di autorizzazioni alle demolizioni di tutti gli immobili compresi nelle aree di trasformazione dismesse o da dismettere devono essere accompagnate da dettagliata documentazione

fotografica e dal rilievo quotato delle preesistenze, che acclari la assenza di alcun elemento rilevante per documentare la civiltà industriale. Nel caso in cui si rilevi la presenza di manufatti di rilevante interesse documentale, l'immobile non potrà essere demolito, anche se non espressamente individuato negli elaborati di Piano.

La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati rurali non più funzionali al fondo, interessa esclusivamente gli edifici inseriti nelle sottozone agricole E – di norma da recuperare in quanto documenti significativi della civiltà rurale - ed è disciplinata alle seguenti prescrizioni:

1) il mutamento di destinazione d'uso può essere concesso solo per gli edifici esistenti, identificati nella Tav. 13.1 del P.R.G., che non siano stati edificati in base alle leggi regionali n. 58/78 e n. 24/85.

2) il recupero degli annessi rustici è comunque considerato quale ampliamento dell'edificio residenziale, anche nei casi in cui l'edificio sia separato dal corpo principale della residenza. Pertanto il volume residenziale ammissibile ai sensi del presente articolo va ricompreso nel computo della cubatura residenziale esistente sul fondo rustico di pertinenza, nel caso di eventuali ulteriori richieste di trasformazione ai sensi della legge regionale n. 24/85.

La realizzazione del volume residenziale deve avvenire entro i limiti e con le modalità indicate dalla scheda allegata alle presenti norme.

3) il recupero dei fabbricati deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente; i particolari architettonici devono essere mantenuti e/o recuperati secondo gli indirizzi contenuti nelle presenti norme.

4) devono essere rispettati eventuali vincoli o prescrizioni proprie del grado di protezione del fabbricato.

5) i locali possono essere adibiti a residenza:

a- se hanno altezze minime maggiori o uguali a M 2,40;

b- se sono mansardati ed hanno altezze minime maggiori od uguali a M 1,80 e medie maggiori o uguali a M 2,40.

I locali che hanno altezze minime inferiori a quanto previsto ai punti a- e b- possono essere adibiti unicamente ad "accessori" alla residenza (con esclusione di servizi igienici e cucine).

Valgono a proposito le definizioni contenute nel regolamento edilizio.

6) la destinazione residenziale, o quella indicata nella scheda allegata alle presenti norme, è ammessa solo se viene rispettata la distanza dagli allevamenti esistenti; in caso contrario possono essere trasformati esclusivamente in locali "accessori" alla residenza.

7) nel caso di costruzione di nuovi annessi rustici, nel calcolo della potenzialità edificatoria si dovrà dedurre la superficie lorda di pavimento degli annessi non più funzionali, anche se recuperata ad altre destinazioni; la necessità di edificare nuovi annessi rustici dovrà essere giustificata da una relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato.

8) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, le superfetazioni che non si integrano con la tipologia dell'edificio principale devono essere demolite.

Articolo 30 - Itinerari di interesse storico e ambientale

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Il P.R.G. individua la trama dei principali itinerari di interesse storico e storicoambientale, da sottoporre ad appositi Piani di Settore o programmi operativi di intervento, al fine di recuperare e valorizzare i percorsi stessi anche inserendoli in circuiti culturali attrezzati.

Il P.R.G. provvede all'identificazione dei percorsi minori di interesse storico ambientale e delle strutture di supporto ed accessorie, formulando proposte per la salvaguardia, il recupero, l'utilizzo funzionale, l'inserimento in circuiti culturali attrezzati, anche al fine di favorire l'incentivazione dell'agriturismo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il tracciato dei percorsi e degli itinerari di cui al presente articolo, esistenti e di progetto non è modificabile, se non nell'ambito di appositi interventi convenzionati.

Nel caso in cui gli interventi per i quali è richiesta concessione edilizia ricadano nelle aree di pertinenza del tracciato di uno degli itinerari di cui al presente articolo, il progetto dovrà prendere in considerazione la sistemazione dell'area esterna, e rendere fruibile - nell'ambito degli interventi primari e secondari di urbanizzazione - il percorso ad uso pubblico.

Le strade esistenti non asfaltate, vanno mantenute con fondo naturale secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica.

Articolo 30 bis – Ambiti di paesaggio agrario di interesse storico-culturale

DIRETTIVE E D INDIRIZZI

La zona agricola collinare è considerata per le componenti naturalistiche, geologiche e pedologiche e per le opere di trasformazione antropica una "Unità di Paesaggio" di rilevante interesse storico-culturale.

Il PRG precisa tutela e valorizzazione del paesaggio attraverso una apposita variante urbanistica in sede di adeguamento al Piano di Area dell'Alta Marca, che consideri anche l'eventuale inserimento del vincolo paesaggistico.

La variante in argomento dovrà essere corredata da tutti gli elaborati di analisi necessari alla comprensione dei fenomeni naturalistico-ambientali, e storicostrutturali del territorio e dovrà essere affiancata da un "Prontuario Tipologico e del Verde".

Il "Prontuario Tipologico del Verde" è redatto sulla base delle analisi sul patrimonio storico-culturale e di appositi rilievi vegetazionali ed è costituito da indicazioni tipologiche, compositive, derivanti dall'architettura tradizionale presente in zona agricola, nonché da un elenco di specie relazionate ai diversi ambienti ricorrenti, da metodologie di impianto e tipologie vegetazionali, da elementi di bioingegneria e di ricomposizione ambientale. Esso rappresenta lo strumento di applicazione delle norme del PRG relative all'assetto delle zone agricole con particolare riferimento alle zone agricole collinari, ed è redatto con la collaborazione dei Servizi Forestali Regionali.

In assenza del Prontuario Tipologico e del Verde, il Comune valuterà gli interventi relativi all'ambiente e al "verde", in sintonia con i contenuti della L.R.

33/95, e, per gli interventi all'interno dei Parchi Tematici e quelli soggetti a strumento urbanistico attuativo, con la collaborazione dei Servizi Forestali Regionali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Le aree boscate individuate nelle tav. 13.1, costituiscono integrazione a quelle individuate dal PTRC nella tav. 10 e pertanto vincolate ai sensi della L. 431/85.

Sono vietati gli interventi che in qualche modo possano compromettere la morfologia dei colli: le caratteristiche ondulazioni ed i profili collinari. Va in ogni caso salvaguardata l'immagine caratteristica dei nuclei rurali ed abitazioni sparse.

In assenza della variante di cui sopra tutti gli interventi di rilevante incidenza sul paesaggio (interventi di miglioramento fondiario, movimento terra, riduzione di superfici boscate, interventi sulla viabilità) all'interno del territorio collinare sono soggetti ad una valutazione di compatibilità paesaggistica ed ambientale da parte della Commissione Edilizia Integrata o altro organo competente.

In corrispondenza dei "coni di visuale da salvaguardare" sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere la percezione del paesaggio nelle sue varie componenti significative agro-forestali e storico-culturali. In particolare non sono ammessi i seguenti interventi nel settore graficamente indicato

per una profondità adeguata a non occludere la percezione delle componenti sopra indicate e la scena dello sfondo:

- a) la messa a dimora di alberature d'alto fusto, quelle eventualmente presenti vanno adeguatamente potate;
- b) l'installazione di qualunque insegna e/o cartellone pubblicitario;
- c) la nuova edificazione, l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti.

Articolo 31 - Fasce filtro periurbane

DIRETTIVE ED INDIRIZZI

Il P.R.G. nella tavola di progetto individua le "fasce filtro periurbane" da sottoporre a tutela valorizzando la continuità e la interconnessione dei sistemi storici, paesistici e ambientali.

Tali aree, per le quali si applicano le norme generali vigenti per le zone residenziali di cui al successivo art. 33, che si interpongono tra il territorio aperto e le aree urbanizzate del sistema insediativo sono motivate dall'esigenza di preservare i bordi della città da interventi edificatori isolati e casuali.

Sono state individuate aree di completamento del margine urbanizzato, avendo riguardo alla tutela della morfologia e consistenza del centro urbano, nonché al mantenimento dei coni visuali liberi verso le zone rurali.

I progetti edilizi di intervento devono conseguentemente valorizzare ed eventualmente ripristinare la integrità morfologica dei margini urbani e delle aree circostanti, tramite modalità esecutive che prevedano la saturazione della parte già edificata nonché la riutilizzazione delle aree degradate, a ridosso delle zone urbanizzabili.

Tali fasce, con riferimento al precedente art. 13, sono comprese nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZTO C2.1 - di mantenimento e filtro, con valore paesistico

ZTO C2.2 - di mantenimento e filtro di pianura

ZTO C2.3 - di completamento e riqualificazione del margine collinare

ZTO C2.4 - di completamento e riqualificazione del margine di pianura

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle zone C2.3 e C2.4 valgono le destinazioni d'uso previste al successivo art.33.

Nelle zone C2.1 e C2.2, valgono le destinazioni d'uso previste al successivo art. 33, limitatamente alla residenza ed accessori alla residenza, nonché all'esterno dei Parchi Tematici, quelle agricole previste al precedente art. 25, per le attività legittimamente insediate nelle zone C2.1 e C2.2, alla data di adozione delle presenti norme.

Gli edifici esistenti in tali aree alla data di entrata in vigore del presente P.R.G.

estenderanno un vincolo di "non edificazione" sul terreno dello stesso proprietario fino alla concorrenza necessaria alla loro edificazione, secondo i parametri di cui al presente articolo.

In sede di pianificazione attuativa o di progettazione edilizia, dovranno essere ricercate soluzioni urbanistiche ed architettoniche volte alla tutela e valorizzazione dei siti interessati secondo i precedenti indirizzi.

In corrispondenza delle ZTO C2.1 - di mantenimento e filtro, con valore paesistico:

- non è consentita la realizzazione di nuova volumetria se non esclusivamente per gli interventi previsti dal presente P.R.G. nell'ambito dei parchi tematici. Il limite volumetrico, comprese le preesistenze è di 0,04 MC/MQ. Tale limite è elevato a 0,06 MC/MQ per le aree comprese nel Parco del castello di cui al successivo art. 32. È sempre ammesso il recupero di volumetrie esistenti per destinazioni residenziali o di accessorio alla residenza. È consentito il mantenimento delle attività agricole legittimamente insediate nelle zone C2.1 alla data di adozione delle presenti norme.

- è ammessa, a seguito apposito Strumento Urbanistico Attuativo, la trasposizione della capacità edificatoria nell'ambito delle adiacenti aree libere di valore ambientale (ZTO C2.3), di completamento del margine urbano, appositamente perimetrate in adiacenza dell'aggregato abitativo. In tal caso dovrà essere costituito apposito vincolo "non edificandi".

In corrispondenza delle aree libere di valore ambientale, classificate nell'ambito delle ZTO C2.3 - di completamento e riqualificazione del margine collinare:

- è consentita la realizzazione di nuova volumetria anche per ampliamenti in aderenza all'esistente, nei limiti volumetrici, comprese le preesistenze, di 0,3 MC/MQ. È sempre ammesso il recupero di volumetrie esistenti. È ammessa un'ulteriore capacità edificatoria di 0,3 MC/MQ previo convenzionamento, da attuarsi con le medesime modalità di cui al successivo art. 33. È sempre ammesso il recupero di volumetrie esistenti per destinazioni compatibili con le caratteristiche della sottozona;

- è ammessa la trasposizione in tali aree della residua capacità edificatoria risultante dalle adiacenti zone filtro di valore paesistico (ZTO C2.1), fino ad un massimo di 0,2 MC/MQ, in aggiunta al limite volumetrico di cui al precedente alinea.

In corrispondenza delle ZTO C2.2 - di mantenimento e filtro di pianura:

- non è consentita la realizzazione di nuova volumetria. È sempre ammesso il recupero di volumetrie esistenti per destinazioni residenziali o di accessorio alla residenza. Il limite volumetrico, comprese le preesistenze, è di 0,06 MC/MQ;

- è ammessa, a seguito apposito Strumento Urbanistico Attuativo, la trasposizione della capacità edificatoria nell'ambito delle adiacenti aree libere, di completamento del margine urbano di pianura (ZTO C2.4) appositamente perimetrate in adiacenza dell'aggregato abitativo. In tal caso dovrà essere costituito apposito vincolo "non edificandi".

In corrispondenza delle aree libere classificate ZTO C2.4 - di completamento e riqualificazione del margine di pianura:

- è consentita la realizzazione di nuova volumetria anche per ampliamenti in aderenza all'esistente, nei limiti volumetrici, comprese le preesistenze, di 0,3 MC/MQ

È ammessa un'ulteriore capacità edificatoria di 0,3 MC/MQ previo

convenzionamento, da attuarsi con le medesime modalità di cui al successivo art. 33.

È sempre ammesso il recupero di volumetrie esistenti per destinazioni compatibili con le caratteristiche della sottozona;

- è ammessa la trasposizione in tali aree della residua capacità edificatoria risultante dalle adiacenti zone filtro di pianura (ZTO C2.2), fino ad un massimo di 0,3 MC/MQ, in aggiunta alla capacità edificabile di cui al precedente alinea.

Articolo 32 - Parchi tematici di iniziativa locale

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Nella categoria delle aree protette di iniziativa locale rientrano aree che il Comune intende tutelare, per i fini ed i principi di cui al presente Piano e meglio precisati nella relazione di progetto, cui si fa riferimento. La loro attuazione avviene - di norma - tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica.

La localizzazione dei Parchi tematici è effettuata nella tavola di progetto di P.R.G..

In particolare, i Parchi, interconnessi dal sistema ambientale costituito dal corso d'acqua del Monticano e dal suo intorno, riguardano:

a) il Lago di Pradella, i percorsi, gli insiemi paesistici e le parti di territorio rurale di interesse paesistico, con vocazione turistica e sportiva, di cui è prevista la riqualificazione ambientale;

b) il complesso di beni storici, culturali ed ambientali della collina del Castello, compresi i resti del sistema difensivo della città murata, con vocazione storico - testimoniale;

c) gli elementi di archeologia industriale dell'area Zoppas/Zanusso, con vocazione formativa e tecnologica;

d) il sistema sportivo - ricreativo connesso alle sponde del Monticano, in località Campolongo, integrato e compatibile con la residenza;

La realizzazione delle infrastrutture di servizio per le attività del tempo libero all'interno dei Parchi deve avvenire nel rispetto del patrimonio ambientale preesistente e prevedere operazioni di ricomposizione ambientale e di sistemazione paesaggistica.

Vengono individuate nell'ambito dei Parchi le diverse Zone territoriali Omogenee, le quali, in ragione delle norme specifiche e delle tabelle allegate, definiscono le capacità edificatorie e le diverse destinazioni d'uso ammesse.

Vengono individuati altresì comparti edificatori coincidenti con ambiti di perequazione, anche coordinati.

Sono evidenziate le zone di completamento e le aree da destinare a servizi.

Le tavole in scala 1:2000 definiscono lo schema strutturale direttore, che contiene le regole, gli indirizzi e le prescrizioni per la trasformazione del Parco.

Tali ambiti potranno essere sottoposti alla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro del Parco, ovvero ad un suo ambito funzionale - da definire con deliberazione di Consiglio Comunale - in particolare nel caso in cui i rendano necessarie trasposizioni di zona per una diversa e più puntuale definizione esecutiva del sistema della attrezzature e delle opere di urbanizzazione o modifiche del perimetro dei comparti. I Piani di iniziativa pubblica possono essere anche proposti e redatti da soggetti privati, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

È tuttavia ammessa la facoltà di attivare interventi singoli o di comparto convenzionati, che prevedano la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito, in diretta attuazione delle direttive, delle prescrizioni e vincoli contenuti nel presente P.R.G.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Anche in assenza di Piano attuativo di iniziativa pubblica, sono comunque ammessi, entro il perimetro del Parco, gli interventi singoli e di comparto compatibili con le direttive, gli indirizzi, le prescrizioni e i vincoli contenuti nel presente articolo e nelle presenti norme. In particolare la capacità edificatoria massima è definita, per le aree di trasformazione, dalle tabelle allegate alle presenti norme.

Gli interventi nelle aree pubbliche o aperte al pubblico - anche alla scala del dettaglio - devono prendere in considerazione le esigenze di tutte le possibili categorie di utenti. I parchi devono cioè essere accessibili e fruibili anche da disabili.

Si intende per accessibilità, la possibilità di entrare nelle strutture, sia chiuse che aperte del parco, attraverso idonei accessi e di potersi muovere e spostare al suo interno; per fruibilità la possibilità di usare autonomamente le attrezzature e gli arredi impiegati nelle aree verdi, comprendendo in essi anche la vegetazione presente.

In ogni caso deve essere garantita una idonea organizzazione del sistema degli accessi, ed un adeguato presidio che garantisca il rispetto delle norme in materia di sicurezza, il controllo e la vigilanza delle aree aperte al pubblico.

In particolare nella organizzazione del sistema dei percorsi (fermo restando il rispetto dell'art. 30 delle presenti norme) e delle aree verdi aperte al pubblico vanno rispettate le seguenti specifiche tecniche:

- Lunghezza e larghezza dei percorsi: devono consentire, ove possibile, la accessibilità ai disabili, prevedendo raggi di curvatura idonei per favorire la svolta delle carrozzine, non inferiori a 1,40 M.
- Pendenza massima consentita: fermo restando il limite di legge dell'8%, la progettazione esecutiva deve favorire la realizzazione di tratti con pendenze inferiori, entro il limite del 5%, con la realizzazione di aree di riposo ogni 10 M.

La pendenza trasversale deve essere compresa tra lo 0,5 e l'1 %, per consentire un normale deflusso

delle acque.

- Fondo: deve essere sufficientemente compatto e pianeggiante, e risultare inoltre libero da ogni elemento d'intralcio, quali pietre e radici sporgenti.
- Materiali: sono di norma da utilizzare le "superfici dure" o le "terre stabilizzate".
- Spazio libero dei percorsi: è di norma di 2,00 M di altezza e di larghezza, oltre 0,30 M su entrambi i margini. Tutta la cartellonistica deve essere di semplice lettura e comprensibile. Per gli ipovedenti l'evidenziazione in maniera netta dei contorni dei percorsi deve permettere un adeguato orientamento e può essere ottenuta rialzando i bordi dei sentieri rispetto alla superficie di calpestio, anche con cordoli.
- Aree di sosta: devono essere frequenti e organizzate in piazzole dalle dimensioni minime di 3,50 x 3,60 M.
- Panchine: accanto ad ogni panchina va lasciato uno spazio di 0,90 M per permettere alle persone in sedia a rotelle di avvicinarsi. Il materiale di realizzazione non deve scheggiarsi né essere soggetto a deformazioni a causa di repentini sbalzi di temperatura.
- Cestini per i rifiuti: devono avere una altezza di 1,00 M.
- Fontane: devono permettere due diverse altezze di bevuta: la inferiore posta a 0,75 M da terra per i bambini e le persone in carrozzella, la superiore ad un'altezza di 1,10 M.
- Corrimano: servono da protezione nei confronti di eventuali fonti di pericolo e svolgono una funzione di supporto alle persone con problemi di mobilità. I correnti, posti di norma rispettivamente ad un'altezza di 0,80 M e 1,10 M, devono consentire l'utilizzo anche a bambini e a persone in carrozzina. Per ciascuno degli ambiti tematici, con riferimento agli elaborati di progetto in scala 1:2000, valgono inoltre le seguenti norme:

A. Parco del Lago di Pradella

Gli interventi di trasformazione previsti all'interno del Parco sono assoggettati alle seguenti norme generali:

- è obbligatoria la ripulitura dell'alveo e degli argini dalle piante infestanti per favorire un corretto equilibrio idraulico del fiume;
- è obbligatoria la conservazione delle aree verdi fuori dall'argine ad elevato pregio naturalistico;
- è obbligatoria la valorizzazione e l'estensione delle componenti floro-faunistiche significative;
- sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con l'uso turistico-ricreativo, attrezzature per il gioco ed il tempo libero, maneggi, attrezzature sportive, ecc.

Nell'ambito del perimetro del parco sono ammessi interventi edificatori di nuova costruzione esclusivamente nelle aree appositamente perimetrate, per le quali valgono le norme specifiche contenute nel presente testo normativo.

La sagoma ipotizzata sugli elaborati di progetto è vincolante. Sagome diverse sono ammesse solo previo strumento attuativo esteso al perimetro del comparto.

Per ciascuno dei lotti minimi o dei comparti sarà ammessa la cubatura massima prevista nella seguente tabella A, e - per quanto non disciplinato - dalle norme proprie della specifica destinazione di zona.

Il 30% della cubatura totale ammessa è assoggettata a convenzionamento, ai sensi dell'art. 20 del Regolamento edilizio.

Tabella A - parco del lago di Pradella

n. lotto	V max	Slp max	Hf	Destinazione d'uso	tipologia
1	5.500		6,50	Club-house, foresteria	Art. 25 - N.T.A.
2		400	5,50	Maneggio	Art. 25 - N.T.A.

.Sono ammessi altresì gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti nell'ambito delle zone C2.1, entro i limiti di cui al successivo art. 33. Sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere

a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge n. 457/1978, con modifiche del numero delle unità immobiliari e mutamenti di destinazione compatibili con la specifica destinazione di zona.

La localizzazione della porta principale di ingresso al parco è individuata nell'area delle piscine e nel punto di partenza del percorso lungo il Monticano.

Per quanto attiene al sistema dei percorsi, oltre alla rete principale costituita dalla viabilità carrabile primaria e da quella secondaria a valenza storico ambientale, si promuove la formazione e realizzazione di una rete minore di sentieri per le escursioni naturalistiche e didattiche.

Sono ipotizzate tre tipologie di percorsi:

- percorso sportivo - footing - mountain bike;
- percorso naturalistico - vita;
- percorso storico - culturale - ecomuseale.

L'ambito è suddiviso in varie porzioni con valenza e ruoli distinti:

a - Area a prevalente funzione naturalistica

La fascia con funzione naturalistica è localizzata lungo il corso del Monticano.

Si tratta di un'area da riqualificare e da valorizzare poiché ha conservato nel tempo una significativa valenza ambientale sia sotto l'aspetto floristico sia sotto quello faunistico. Sono favoriti gli interventi volti a incrementare l'attuale corredo specifico e a correggere quelle azioni di disturbo antropico che hanno comportato una semplificazione strutturale degli ecosistemi originari.

Sono ammesse cure colturali finalizzate ad assecondare la dinamica naturale evolutiva, a sostegno delle specie più esigenti, ed alcuni impianti localizzati di specie arboree ed arbustive per favorire il ripristino della densità e della composizione ottimale.

Le specie da impiegare preferibilmente per l'impianto di questi settori di verde sono:

- Carpino Bianco;
- Pioppo Bianco;
- Salice Cinereo.

L'imboschimento della fascia di terra esterna agli argini va effettuato utilizzando alberi ed arbusti autoctoni, così da rigenerare il soprassuolo originario. In particolare, a seconda delle caratteristiche del drenaggio e della vicinanza dal Monticano, si individuano possibili tipologie d'intervento, in ambienti con diverso grado di umidità del terreno:

- la ricostruzione del bosco igrofilo ripariale, nonché il ripristino dell'assetto originario dell'alveo;
- la sistemazione dei piccoli bacini artificiali nelle anse lungo il percorso sinuoso dell'alveo per favorire l'insediamento e l'osservazione della fauna selvatica legata agli ambienti umidi attraverso accessi e piccoli sbancamenti;
- la riproposizione del bosco mesofilo umido caratterizzato da una composizione specifica di transizione tra quella tipicamente ripariale e quella legata alle aree più asciutte;
- l'impianto del bosco mesofilo asciutto caratterizzato dalla presenza di terreni di riporto provenienti da lavori di rimodellamento dell'intera superficie.

Le specie principali da utilizzare sono preferibilmente la Farnia, il Frassino Ossifillo, l'Acero Campestre, il Carpino Bianco, l'Ontano Nero, l'Olmo, varie specie di Salici e Pioppi.

Il materiale di propagazione utilizzato dovrà risultare conforme per caratteristiche e qualità a quanto previsto dalla legge n. 269/73 e dalla L.R. n. 33/95.

In tale ambito sono comprese anche zone agricole ad orientamento colturale che comprendono ambiti interessati dall'esercizio dell'attività agricola (vigneto, soia, mais).

In tali zone sono perseguite le seguenti finalità:

- a) indirizzare l'attività agricola verso forme e assetti produttivi compatibili con le caratteristiche ambientali;
- b) ridurre l'impiego di prodotti chimici attraverso l'uso di colture e tecniche a basso impatto

ambientale.

b - Area a prevalente funzione ricreativa - lago di Pradella

La vegetazione di quest'area è quella tipica dei luoghi umidi, cioè Salici, Pioppi, Olmi, Querce, Betulle, canneti e Ninfee, che propongono un ambiente naturale lacustre da tutelare e salvaguardare.

Vanno messe in atto anche opere di tutela della fauna che trova in questo luogo un rifugio dalle zone coltivate e da quelle urbane.

Gli interventi trasformativi devono essere orientati ad organizzare l'intera zona con aree di sosta e di verde attrezzato. Dovrà essere previsto il recupero dell'antico maglio.

Le specie principali da utilizzare sono la Farnia, il Frassino Ossifillo, l'Acero Campestre, il Carpino Bianco, l'Ontano Nero, accompagnate da Olmo, varie specie di Salici e Pioppi.

Sono altresì ammesse piante con fioritura stagionale. Il sistema del verde deve permettere la visuale del lago. Si distinguono - a tale riguardo - aree a prato, aree a giardino, cortine filtro nei confronti delle aree circostanti: boschetti, zone umide.

Nelle zone agricole di tutela paesaggistica comprese in tale contesto sono perseguite le seguenti finalità:

- a) tutelare i filari di gelsi e delle residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
- b) salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpodereale, ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
- c) conservare il sistema di siepi;
- d) conservare le residue sistemazioni a cavino;
- e) salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
- f) conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

Per quanto non disciplinato valgono le norme della specifica destinazione di zona.

c - Area ex - Civran a prevalente funzione turistico-sportiva

In quest'area è ammessa la realizzazione di strutture e attrezzature per lo sport e per il tempo libero, quali - a titolo esemplificativo - maneggio, campo pratica golf, tiro, aree gioco che comunque non comportano la realizzazione di volumi fuori terra.

Le strutture di supporto devono essere collocate nell'area di trasformazione di tipo D3.4, individuata lungo le curve di livello della collina dove sorge la Villa Civran, in modo che il costruito si mimetizzi nel verde e determini un impatto ambientale ridotto al minimo.

I fabbricati ammessi dovranno essere destinati - sempre a titolo esemplificativo - a club house per il golf, con annesse foresterie, a ristorante, sale riunioni. Comunque dovrà essere istituito un vincolo di destinazione ed un asservimento pertinenziale alle attrezzature turistiche e sportive previste nel comparto di intervento appositamente perimetrato.

I parametri edificatori sono stabiliti dalla norme di zona ed in particolare dalla precedente tabella A.

In ogni caso la realizzazione di attrezzature sportive non deve comportare movimenti e alterazioni significative del terreno, in modo da favorire il rapporto con la natura, e l'osservazione del paesaggio.

Le pavimentazioni degli impianti devono integrarsi con il verde del tappeto erboso, e con tutti gli elementi della natura, con finalità estetiche e funzionali tali da rendere possibile lo svolgimento dei giochi.

È ammessa inoltre la realizzazione di piazzole di sosta per campeggiatori senza costruzione di volumetrie fuori terra.

È ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione del maneggio esistente, entro i limiti previsti per le zone di tipo D3.2 (cfr. tab. A).

B. Parco della collina del Castello

Gli interventi ammissibili nel perimetro del Parco, di particolare interesse storico paesaggistico, devono essere finalizzati ad inserire tale contesto in un sistema organizzato, con percorsi e aree di sosta, che determini le condizioni per valorizzare tutto il sistema della collina in modo razionale e fruibile. Ciò avviene sia salvaguardando i singoli beni sia individuando segni diffusi della storia antica che ancora oggi regolano la morfologia di questa parte di territorio, come ad esempio i vigneti o le divisioni interpoderali.

Nell'ambito del perimetro del parco sono ammessi interventi edificatori di nuova costruzione esclusivamente nelle aree appositamente perimetrate, per le quali valgono le norme specifiche contenute nel presente testo normativo.

La sagoma ipotizzata sugli elaborati di progetto, da considerarsi quale limite massimo, è vincolante. Sagome diverse sono ammesse solo previo strumento attuativo esteso al perimetro del comparto.

Per ciascuno dei lotti minimi o dei comparti sarà ammessa la cubatura massima prevista nella seguente tabella B, e - per quanto non disciplinato - dalle norme proprie della specifica destinazione di zona.

Il 30% della cubatura totale ammessa è assoggettata a convenzionamento, ai sensi dell'art. 20 del Regolamento edilizio.

Tabella B - parco del castello

n. lotto	V Max	Hf	Destinazione d'uso	Tipologia
1	600	6,50	Residenza	Mono-bifamiliari
2	800	6,50	Residenza	Mono-bifamiliari
3	800	6,50	Residenza	Mono-bifamiliari

Sono ammessi altresì gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti nell'ambito delle zone C2.1, entro i limiti di cui al successivo art. 33.

Sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge n. 457/1978, con modifiche del numero delle unità immobiliari e mutamenti di destinazione compatibili con la specifica destinazione di zona.

Per le aree comprese nelle zone C2.1, è ammesso altresì il trasferimento della residua capacità edificatoria nelle aree libere di margine di collina tipo C2.3 e nelle aree di tipo C2.5, entro i limiti e con i criteri di cui al successivo art. 33, in aggiunta alla cubatura prevista dalla tabella n. 5, fino ad un massimo del 10% della capacità edificatoria ammessa in tali zone di trasformazione. In tali casi è obbligatorio che il trasferimento di cubatura riguardi tutte le aree comprese nel perimetro del comparto e che vengano pertanto rispettivamente cedute e realizzate le aree e le opere pubbliche e di interesse pubblico previste dagli elaborati di progetto del parco, previo apposito convenzionamento esteso all'intero ambito di perequazione coordinata.

Vengono individuati, nel contesto del perimetro del Parco, in ragione del diverso rapporto con le mura, tre distinti ambiti di intervento e più precisamente:

- A. il versante meridionale;
- B. il versante sud-occidentale;
- C. il versante nord-orientale.

a. Versante meridionale

Tutela delle mura

Tale ambito è caratterizzato dalla presenza dell'antico sistema difensivo, mura e torri, per il quale il P.R.G. prevede una specifica azione di tutela e valorizzazione dei manufatti esistenti.

A questo proposito si definisce una fascia di rispetto di 10 M dalla base delle mura, che segue l'intero tracciato difensivo.

Lungo tale ambito non sarà consentita l'edificazione di qualsivoglia manufatto che possa alterare o deturpare l'immagine e le mura stesse; viene fatto inoltre assoluto divieto di scarico di rifiuti organici o inorganici lungo il perimetro esterno.

L'insieme del sistema difensivo, comprendente il Castello, le porzioni di cinta esistenti, nonché le torri, i passaggi, e quant'altro rimane o può essere messo in luce, è assoggettato a vincolo assoluto di conservazione. Tutti questi elementi, assunti isolatamente o nel loro insieme, possono essere oggetto esclusivamente di intervento di restauro, di consolidamento, di ripristino o di recupero da condursi sotto il controllo diretto della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Veneto Orientale.

Per rendere più leggibili tali testimonianze murarie, se ne prevede una puntuale manutenzione con particolare riguardo alla vegetazione infestante, che in alcuni tratti nasconde parte delle emergenze.

È favorita la predisposizione di un adeguato sistema di illuminazione così da consentire la visibilità di tratti di mura dalla città.

L'illuminazione verrà realizzata a mezzo fari collocati in modo tale da assicurare un corretto inserimento nell'ambiente. L'impianto di illuminazione dovrà essere realizzato mediante condutture interrato.

Si riconoscono altresì gruppi arborei di impianto consolidato per i quali si prevede una specifica tutela, ai sensi del precedente art. 24 delle presenti norme. Entro tali aree è vietato accendere fuochi o arrecare danni al patrimonio boschivo.

Considerata la tipicità del paesaggio laddove il tracciato murario si associa a colture caratteristiche come la vite, nelle aree agricole ubicate in prossimità delle mura è prescritta la massima tutela e la conservazione assoluta delle attività colturali in atto.

Percorsi

I percorsi pedonali devono essere realizzati lungo tracciati storici e/o a ridosso delle mura, in particolare lungo il tratto ovest che risulta maggiormente accessibile, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati di progetto.

Sono previsti percorsi anulari interconnessi, di media-breve lunghezza ed intervallati da aree di sosta, così da consentire una maggiore fruibilità degli itinerari, che necessariamente vanno ricavati seguendo l'orografia del terreno.

Devono avere di norma una larghezza di 1,20 M e, lungo il versante occidentale, saranno realizzati in acciottolato. Il tratto nord-orientale avrà un fondo erboso migliorato con rullatura e stabilizzazione del fondo. In alcuni tratti, ove necessario per superare i dislivelli del terreno, saranno possibili gradoni di altezza minima.

Lungo alcuni tratti verso valle è ammessa la installazione di parapetti e corrimano di protezione o di limitazione delle proprietà attraversate, da realizzarsi in modo idoneo ad assicurare un corretto inserimento nell'ambiente.

Le aree di sosta localizzate all'incrocio dei diversi percorsi e in punti panoramici saranno dotate di panchine e cestini portarifiuti opportunamente fissati al terreno, e adeguati corpi illuminanti.

Vanno conservati e tutelati i belvedere, i poggi ed i punti di sosta panoramici esistenti, anche con interventi di ristrutturazione e consolidamento statico.

In corrispondenza dei punti di accesso e di connessione, sono ammessi i soli cartelli indicatori e di informazione di pubblico interesse.

In generale gli interventi saranno subordinati al rispetto di direttive ed indirizzi coerenti con l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente storico e le sue caratteristiche specifiche, mediante l'utilizzo di materiali appartenenti alla tradizione locale.

In particolare per le pavimentazioni è vietato l'uso di manto bituminoso.

Edifici soggetti a norme di dettaglio

Nell'ipotesi di ristrutturazione di casa Bet, edificio vincolato ai sensi della L. 1089/39, è ammesso un ampliamento fino a 150 MC, ai sensi dell'art. 53 del R.E.

b. Versante sud-ovest

Percorsi

Viene ipotizzata in tale contesto la riorganizzazione e integrazione di sentieri esistenti, strutturati secondo percorsi anulari collegati tra loro, con relative aree di sosta, in alcuni casi attrezzate. Si prevede la realizzazione di percorsi naturalistici che attraversano l'intero versante, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di progetto.

Punti di accesso saranno localizzati all'estremità di via Carso, via B. Croce e nei pressi di porta Ser Bele.

I sentieri avranno di norma una larghezza di 1,20 M e saranno realizzati in fondo erboso migliorato con rullatura e stabilizzazione.

All'interno dell'area sono ammesse aree attrezzate opportunamente illuminate, e dotate di giochi per bambini, panchine, tavoli, cestini portarifiuti.

Nel contesto dell'area di sosta sita nel margine nord, è ammessa la realizzazione di un chiosco con rivendita di bibite e gelati, dotato di servizi igienici aperti al pubblico, della superficie lorda di pavimento non superiore a MQ 100.

Parcheggi

Considerata la particolare localizzazione dei parcheggi, la loro realizzazione sarà tale da limitare al massimo l'impatto sull'ambiente circostante e accompagnata da appositi studi e valutazioni tecniche. In tali aree è comunque esclusa la realizzazione di parcheggi interrati.

c. Il versante nord-est

Percorsi

L'area occidentale di questo versante si caratterizza per la presenza della struttura pubblica denominata "Piccola Comunità".

Viene ipotizzata in tale contesto la riorganizzazione e integrazione di sentieri esistenti, strutturati secondo percorsi anulari collegati tra loro, con relative aree di sosta, in alcuni casi attrezzate.

Si prevede la realizzazione di percorsi naturalistici che attraversano l'intero versante, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di progetto.

Si prevede in particolare un percorso che, partendo dal sentiero esistente con origine da via dei Pascoli, giunge ad un'area attrezzata posta ai piedi dell'area boscata posta sotto la Rocca di Castelvecchio.

Tale zona di sosta rappresenta inoltre il punto di arrivo di un secondo tracciato, che scende da via Molmenti, nei pressi di Porta Ser Bele e si inerpica verso la Porta del Soccorso.

L'area di sosta sarà attrezzata con giochi per bambini, panchine e cestini portarifiuti.

In corrispondenza dell'affaccio sul Monticano, il sistema dei percorsi deve essere finalizzato a valorizzare gli argini ed il sistema degli accessi da est al Parco.

Parcheggio

Considerata la particolare localizzazione dei parcheggi, la loro realizzazione sarà tale da limitare al massimo l'impatto sull'ambiente circostante e accompagnata da appositi studi e valutazioni tecniche. In tali aree è comunque esclusa la realizzazione di parcheggi interrati.

In particolare il parcheggio localizzato a nord di via dei Pascoli, perimetrato su due lati da alberi, dovrà avere minore impatto sull'ambiente con la realizzazione di un'ulteriore quinta arborea lungo il viale di accesso villa Canello.

Edifici soggetti a norme di dettaglio

Nell'ipotesi di ristrutturazione di casa Bucciol lungo Via dei Pascoli, edificio vincolato con grado di

protezione, è ammesso un ampliamento fino a 800 MC. Nel rispetto della sagoma limite evidenziata nella tavola di progetto. Nell'ambito della sistemazione dello scoperto di pertinenza della costruzione dovranno essere contestualmente ricavati i percorsi di collegamento individuati dal parco previo convenzionamento.

C. Parco dell'area ex-Zanussi

Le ipotesi di trasformazione di quest'area, già peraltro oggetto di convenzione, vanno verificate rispetto al quadro generale degli obiettivi della trasformazione della città, che richiedono una integrazione significativa specie con il sistema ambientale.

Gli interventi di trasformazione devono privilegiare il sistema dei servizi e delle attrezzature, del verde e dei parcheggi, in modo funzionale e complementare al centro storico.

Il ruolo da attribuire a questo ambito riguarda l'assetto del cosiddetto subsistema formativo, ed in particolare quello relativo alla formazione professionale. Pertanto le destinazioni d'uso ammissibili, oltre alla residenza ed ai servizi connessi (asilo nido, centro per anziani ecc.), sono, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- servizi alle imprese;
- scuole;
- centri per la formazione e l'aggiornamento professionale;
- centri sociali;
- attrezzature per la ricerca;
- laboratori;
- uffici e studi professionali;
- magazzini e depositi commerciali, mostre ed esposizioni di prodotti tipici;
- attività artigianali di servizio;
- alberghi;
- sale convegni e riunioni;
- locali per lo spettacolo.

Le quantità edificatorie sono espresse nella successiva tabella C, e - per quanto non disciplinato - dalle norme proprie della specifica destinazione di zona. Valgono a tale riguardo le norme delle zone C2.5, con particolare riferimento alle modalità di convenzionamento e perequazione. Sono fatte salve le maggiori superfici a servizi evidenziate nei grafici di progetto.

A tale proposito il complesso delle operazioni, assoggettato a specifico convenzionamento ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/85, dovrà prevedere, per ogni comparto, un contributo di concessione aggiuntivo, ai sensi dell'art. 20 del Regolamento Edilizio, calcolato su di una quota di cubatura pari al 30% del totale edificato o edificabile.

Tabella C - Parco Zanussi – Zoppas

Subarea	V max	% servizi (Pu)	Hf	% residenza	
				Min	Max
1. Borgo Monticano	20.000	50	9,50		25
2. Borgo Parco	87.000	65	25,50	50	75
3. Borgo Pittoni	16.000	45	9,50	50	75
4. Borgo Ruio	48.000	40	15,50	50	75
5. Borgo Battisti	32.000	60	15,50		25
6. Borgo Ipsia	14.000	60	9,50		25
TOTALE	217.000	60		35	60

Nel rispetto delle regole contenute nel presente articolo, delle capacità edificatorie totali e delle percentuali complessive di destinazione residenziale massima e minima ammessa, sono possibili, in sede di strumentazione attuativa, trasposizioni di zona che comportino una diversa articolazione

planovolumetrica ed una redistribuzione delle superfici a servizi (Pu) tra i diversi comparti, che non riduca la quantità totale destinata a standard.

Tabella C1 - Piano confermato Zanussi - Zoppas

Subarea	V max	Note
1. Borgo Porta	111.300	Valgono le previsioni progettuali del Piano in vigore, per le parti non in contrasto con il presente P.R.G. In particolare la quantità di destinazione d'uso residenziale è quella prevista dal piano in atto (MC 85.933). La restante volumetria può essere destinata ad attività diverse dalla residenza. L'approvazione del P.R.G. non comporta la decadenza del vigente Piano attuativo per le sole parti non incompatibili con il nuovo strumento generale. In particolare valgono, in quota parte, le obbligazioni convenzionali, specie per quanto riguarda i contributi di concessione aggiuntivi, in alternativa al "convenzionamento" previsto dall'art. 20 del R.E.

Per quanto attiene ai volumi pubblici e di uso pubblico, previo convenzionamento, è ammessa la realizzazione anche da parte di privati, in eccedenza ai limiti esposti in tabella, con le modalità contenute nel successivo art. 34. È favorito a tale scopo il recupero di manufatti di archeologia industriale, ai sensi dell'art. 29 delle presenti norme.

Il parco urbano tematico, con valenza tecnologica e formativa, va strettamente connesso all'asta di collegamento nord-sud rappresentata dal Monticano, da riutilizzare in quanto elemento di interconnessione e di superamento delle barriere esistenti all'interno della città.

Viene pertanto adeguatamente valorizzato il sistema degli accessi alle sponde del Monticano, verso via Settembrini, sfruttando il grado di trasformabilità delle aree di pertinenza della attuale mensa. Tale contesto andrà prevalentemente mantenuto libero da edificazioni, favorendo, se del caso, il recupero del sedime dell'immobile esistente.

Il progetto del parco contempera l'esigenza di favorire la riconversione dell'area produttiva, attraverso la dotazione di una pluralità di funzioni, di un centro di servizi, di attrezzature di interesse generale, centri di aggregazione sociale, di una piazza, di un centro giovani con auditorium, con la previsione di un'adeguata componente residenziale e di edilizia convenzionata, oltre alla sede degli uffici tecnici e amministrativi del Comune.

Come motivato nel contesto della relazione di progetto, stante le rinnovate esigenze pianificatorie di livello comunale, per l'ambito compreso nel perimetro del parco le previsioni del presente P.R.G. si sovrappongono alle previsioni del Piano Particolareggiato in vigore.

Cosicché il piano attuativo vigente per il cosiddetto Piano Zanussi, per la quota parte ricadente nel perimetro del parco, dovrà essere rielaborato, e recepire le direttive, le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel presente P.R.G.

Per quanto attiene invece la restante porzione del Piano Zanussi, ferme restando le quantità edificatorie massime ammissibili già oggetto di convenzione (cfr. Tab. C1), va garantito il rispetto della dotazione di standard di legge che dovrà essere commisurata alle cubature di progetto. A tale proposito pertanto, le previsioni progettuali dovranno essere adeguate al complesso delle direttive ed agli indirizzi contenuti nel presente P.R.G.

È comunque ammessa - previo convenzionamento - la cessione di aree e la realizzazione di superfici a servizi afferenti il suddetto ambito - denominato Borgo Porta - anche nel contesto del Parco.

In tal caso vanno rispettati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle presenti norme, specie per quanto attiene la localizzazione, la tipologia, e le caratteristiche dei servizi e della attrezzature.

Superfici a parcheggio potranno essere comunque ricavate anche a livelli interrati, nel contesto delle aree comprese nel piano attuativo, ovvero - previo convenzionamento - in aggiunta alle dotazioni

previste nell'ambito del parco tematico.

Si richiamano a tale proposito le norme contenute negli articoli 8 e 9 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Nel perimetro del Parco sono pertanto ammessi, in applicazione delle misure di salvaguardia, i soli interventi singoli e di comparto non in contrasto con le prescrizioni e vincoli contenuti nel presente P.R.G..

L'ambito è tripartito in senso nord-sud. Le tre parti assumono funzioni e ruoli distinti e sono assoggettate alle seguenti regole.

Regole per zona dei servizi pubblici

Questa zona deve rimanere libera dalle edificazioni private. In essa devono essere prioritariamente realizzate tutte le attrezzature pubbliche (**Pu**) e di interesse pubblico, nel contesto di un sistema attrezzato di verde che valorizzi il ruolo del parco tematico, ne favorisca la fruizione e riconnetta la città storica con il parco fluviale del Monticano.

I nuovi uffici amministrativi comunali devono essere realizzati in una posizione che garantisca la vicinanza al centro cittadino e contemporaneamente assicuri una buona accessibilità sia con i mezzi pubblici che con quelli privati.

Va recuperata la "fonderia", campita con apposita retinatura ai sensi del precedente art. 29, per destinazioni di interesse pubblico.

È necessario il potenziamento della stazione delle corriere, connessa ad un nuovo accesso alla stazione FF.SS. a sud dei binari, previo prolungamento del sottopasso pedonale esistente.

Regole per la zona degli insediamenti privati

In questa zona devono venire concentrati i volumi privati, in particolare a ridosso dell'edificio della Pressa che può essere eventualmente anche recuperato per usi pubblici o privati. Lo sviluppo in altezza deve comunque consentire di mantenere una maggiore superficie libera a terra, garantendo la permanenza dei cono visuali sul Castello e verso le colline.

Regole per la zona filtro

Va favorita la ricucitura del fronte su via Pittoni tramite una edificazione residenziale di completamento, con tipologia analoga all'esistente, allo scopo di integrare l'area al contesto e, contemporaneamente, comporre una zona di filtro fra diverse morfologie insediative.

Lungo tale asse viario vanno garantiti varchi liberi inedificati, di adeguata dimensione, che consentano l'accessibilità pedonale e cono visuali aperti verso la zona del parco mantenuta a verde.

Sono previsti: il ridisegno di via Battisti, controviali che consentono una distribuzione a livello minore all'interno dell'area Zanussi e la razionalizzazione degli incroci preferibilmente con rotonde.

Pertanto il progetto dei fabbricati sul fronte di via Cesare Battisti va adeguato a tali prescrizioni in materia di viabilità.

D. Parco di Campolongo

Gli interventi di trasformazione in tale ambito devono essere finalizzati ad integrare nel contesto strutturale del sistema-città l'edificanda attrezzatura sportiva di Campolongo.

Il parco ha valenza sportivo - ricreativa, ed è pertanto caratterizzato da una dotazione di verde collegato ad attrezzature sportive.

Sono ammesse tutte le destinazioni anche di carattere polifunzionale, compatibili con l'esigenza di riqualificare il margine meridionale della città, nel rispetto del valore ambientale del sito, collegato al sistema arginale del Monticano.

Gli interventi di trasformazione devono privilegiare il sistema del verde sportivo delle attrezzature,

del verde e dei parcheggi, in modo funzionale e complementare agli impianti esistenti ed in costruzione.

Pertanto le destinazioni d'uso ammissibili, oltre alla residenza, sono, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- servizi alle attività sportive;
- scuole e palestre;
- centri di medicina;
- laboratori;
- uffici e studi professionali;
- artigianato di servizio;
- alberghi e punti di ristoro;
- locali per lo spettacolo.

Vanno tutelate le aree boscate evidenziate nei grafici di progetto, in particolare lungo il margine orientale.

Il sistema relazionale di accesso alle attrezzature deve precludere la viabilità di attraversamento da e per Campolongo lungo Via Vital.

L'ambito è diviso in tre sottozone delimitate dalla Via dei Gelsi e dalla Strada vicinale delle Acque, connotate da distinte specializzazioni funzionali.

Una prima zona costituisce il limite meridionale della fascia filtro periurbana di carattere residenziale e ricreativo per il quartiere; l'area intermedia ospita le dotazioni di attrezzature sportive a scala urbana, collegata con il Parco Fluviale del Monticano.

Infine è delimitata in corrispondenza del margine sud l'area dei grandi impianti (Palazzetto dello Sport e nuovo Stadio), di valenza territoriale.

Gli interventi trasformativi devono essere orientati alla composizione di assi di simmetria, evidenziati negli elaborati di Piano, rispettando appositi allineamenti, prevedendo la piantumazione di alberi d'alto fusto. Tali assi sono disegnati da percorsi pedonali/ciclabili, orientati verso la chiesa di Rua di Feletto, con aperture significative verso il castello di Conegliano.

Per ciascuno dei lotti minimi o dei comparti sarà ammessa la cubatura massima prevista nella seguente tabella D, e - per quanto non disciplinato - dalle norme proprie della specifica destinazione di zona.

Dovranno essere ricavate e cedute superfici a servizi (**Pu**) pari al 40% della superficie territoriale del comparto, fatte salve le maggiori superfici evidenziate nei grafici di progetto.

La definizione delle sagome e il disegno delle aree Pu dovrà essere previamente definito in sede di strumento attuativo esteso al perimetro del comparto.

Il 30% della cubatura ammessa è assoggettata a convenzionamento, ai sensi dell'art. 20 del Regolamento edilizio.

Tabella D - parco Campolongo

Subarea	V max	Hf	Destinazione d'uso
1	4.800	6,50	Residenza
2	15.700	9,50	Residenza
3	4.000	6,50	Residenza
4	3.500	9,50	Servizi – sport
5	stralciato		
6	16.000	6,50	Residenza

Area residenziale e ricreativa

È delimitata a Nord dalla Via Monticano, a Est dal perimetro del Parco, a Sud da Via dei Gelsi e a

Ovest da Via Ca' di Villa.

Le aree di completamento residenziale sono destinate a migliorare l'accessibilità e l'organizzazione di spazi urbani.

Sono ammesse, con l'obiettivo di disegnare spazi collettivi di qualità, destinazioni compatibili con la residenza, e attività commerciali (negozi di articoli sportivi, ecc.), nel rispetto delle quantità previste dalle norme di zona.

La nuova edificazione è ammessa nel rispetto delle specifiche tecniche e tipologiche previste per gli edifici ricadenti in zona agricola, ai sensi dell'art. 25 (punto A1) delle presenti norme.

L'edificio di valore storico - testimoniale va tutelato con apposita fascia di rispetto inedificabile, ferma restando la possibilità di realizzare attrezzature ricreative o sportive, senza volumi fuori terra.

Area delle attrezzature sportive a scala urbana

È delimitata a Nord da Via dei Gelsi, a Est dal perimetro del Parco, a Sud dalla Strada Vicinale delle Acque e a Est da Via Ca' di Villa.

Vanno tutelate le coltivazioni esistenti di alto valore (kiwi, vigneti), ed adeguatamente integrato nel verde attrezzato il sistema delle abitazioni unifamiliari di Via dei Gelsi. La nuova edificazione è ammessa nel rispetto delle specifiche tecniche e tipologiche previste per gli edifici ricadenti in zona agricola, ai sensi dell'art. 25 (punto A1) delle presenti norme. Sono ammessi esclusivamente edifici isolati e puntiformi, nel rispetto delle specifiche quantitative definite dalla tabella D.

Sono previste attività sportive a scala urbana organizzate e attrezzate: baseball, rugby, tennis, nuoto, tiro con l'arco, atletica, ecc.. Sono ammessi centri servizi in corrispondenza di ogni attrezzatura, comprendente amministrazione, spogliatoi, bar, palestra, sale riunione, ecc..

Area dei grandi impianti

È delimitata a Nord dalla Strada Vicinale delle Acque, a Est dal perimetro del parco, a Sud dalla viabilità primaria di accesso al Parco e a Ovest da Via Ca' di Villa.

Sono concentrate in quest'ambito le attrezzature di servizio di grande dimensione (parcheggi, posti di ristoro, ecc.), collegate in modo funzionale al sistema relazionale.

Il progetto degli edifici dovrà prendere in considerazione l'integrazione con il sistema viario e relazionarsi con il sistema degli allineamenti, dei percorsi previsti dagli elaborati di progetto. È ammessa la realizzazione di edifici di interesse generale, che ospitino spogliatoi, palestre, servizi igienici, pronto soccorso, bar e ristorante

TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 33 - Politica della casa - Zone residenziali

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Le politiche relative al patrimonio edilizio sono orientate verso:

- un prevalente impegno nel recupero dell'esistente e l'utilizzo delle aree intercluse nei centri abitati, compatibilmente con le esigenze per il soddisfacimento degli standards per servizi;
- l'adozione di provvedimenti volti a promuovere la disponibilità del patrimonio esistente inutilizzato e la riqualificazione degli alloggi degradati;
- la sperimentazione di tecniche di recupero e/o produzione edilizia, tendenti al controllo della qualità ed alla riduzione dei costi con riferimento ai diversi contesti e tecniche costruttive.

Nel rispetto delle direttive contenute nel P.T.R.C. si debbono riservare aree o quote dei volumi edificabili per tipologie edilizie speciali. In particolare alloggi per i soggetti deboli, anche con la formazione di "sistemi" integrati di alloggi e servizi che consentano tanto la "protezione" degli anziani

che il soddisfacimento delle necessità delle coppie giovani, nonché della mobilità indotta dal mercato del lavoro e dall'immigrazione, soprattutto per chi deve vivere solo per motivi di studio e/o di lavoro.

A tale proposito il P.R.G. individua nelle aree di trasformazione, libere, dimesse o da dismettere (ZTO C2.5) capacità edificatorie differenziate, da assoggettare a convenzionamento, in ragione - tra l'altro - della destinazione specifica delle suddette tipologie "speciali" convenzionate.

La seguente tabella evidenzia la diversificazione degli indici territoriali e, come motivato in relazione, la sostenibilità della proposta progettuale. Si vedano comunque, per le aree comprese nei parchi, le norme specifiche e le tabelle di cui al precedente art. 32.

Tabella 1 - articolazione indici territoriali zone di mantenimento

Macrozona	If massimo residenziale
Ex Zanussi	1,3
Stadio	1,3
Monticella	1,1
Ospedale	0,9
Lourdes	0,9
Piovesana	0,9
Parè nord	0,7
Parè sud	0,7
Ferrera-Campidui	0,7
Campolongo ovest	0,7
Campolongo est	0,7
Collalbrigo	0,5
Costa	0,5
Ogliano	0,5
Scomigo	0,5
Menare	0,5

La tavola di progetto individua altresì le aree di mantenimento, dell'ambito delle quali il P.R.G. perimetra zone e sottozone territoriali omogenee di tipo residenziale, qualificando in ragione delle direttive e degli indirizzi contenuti nella relazione di progetto per le diverse macrozone, le aree il cui tessuto urbano va confermato e consolidato (le ZTO di tipo B1 e C1.1) e le aree da migliorare e riqualificare, anche con interventi di totale sostituzione (le ZTO di tipo B2 e C1.2). In ogni caso in tali aree è ammesso il mantenimento e il recupero della quantità di volumetria esistente, anche con interventi di demolizione e radicale sostituzione. Nel caso di ricostruzione non fedele, andranno rispettate le norme regolamentari del presente P.R.G. in materia di altezze e distanze.

Per gli edifici unifamiliari, ai sensi dell'art. 9 lettera d) della Legge n. 10/77, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nelle suddette zone di mantenimento di tipo B1, B2, C1.1 e C1.2, è ammesso l'ampliamento fino al 20% del volume residenziale esistente, a condizione che l'indice fondiario If, compresa la cubatura esistente, non superi del 20% l'indice stabilito (**If**) per ciascuna macrozona dalla precedente Tabella n.1, e l'ampliamento venga realizzato in aderenza alla preesistenza. Nel calcolo della superficie fondiaria andrà considerata la superficie della zone di mantenimento di pertinenza dell'edificio unifamiliare al momento della sua realizzazione, purché nella disponibilità del richiedente, e tale superficie non sia stata asservita ad altre edificazioni. In tal caso valgono le norme comuni alle zone residenziali per quanto attiene ai restanti parametri edificatori.

Vengono inoltre individuati lotti di completamento, di tipo B3 o C1.3, in ragione della capacità edificatoria ammessa e delle caratteristiche della macrozona. Per tali aree, oltre alle norme comuni per

le zone residenziali, valgono i parametri edificatori esposti nelle successive tabelle.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle zone residenziali valgono le norme derivanti dalla applicazione delle seguenti tabelle, che individuano, in ragione delle caratteristiche dell'ambito ed al netto dei volumi pubblici o di uso pubblico, quantità massime edificabili e/o superfici minime da destinare a servizi.

La volumetria ammissibile potrà essere aumentata qualora venga realizzata una quota di edificazione convenzionata pari agli indici aggiuntivi evidenziati in tabella.

Tali indici territoriali saranno cioè applicabili in aggiunta al normale parametro di zona nel caso di interventi convenzionati, che prevedano, a titolo esemplificativo, una ulteriore cessione di aree destinate a servizi, la realizzazione di opere di urbanizzazione in eccedenza agli standard minimi di legge, ovvero la realizzazione di quote "speciali" di volumetria, da destinare ad edilizia pubblica ed a categorie sociali protette. L'onere a cui assoggettare l'intervento convenzionato è stabilito dall'art. 20 del Regolamento edilizio. La tabella dei contributi potrà tuttavia subire modifiche ed aggiornamenti, in sede di approvazione della specifica convenzione, nel rispetto delle norme vigenti in materia di contributi di concessione ed in ragione delle caratteristiche dell'intervento edificatorio.

La volumetria da convenzionare ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 30 della L.R. 61/85 è assoggettata alla corresponsione del medesimo contributo aggiuntivo di cui al precedente comma: tuttavia dall'importo risultante potrà essere scomputato il costo documentato afferente le demolizioni e la bonifica dell'area.

L'Amministrazione Comunale potrà concordare con il privato che lo stesso – in luogo del versamento del contributo aggiuntivo di cui ai precedenti commi – realizzi le opere di cui al comma successivo.

Tale contributo aggiuntivo dovrà essere finalizzato alla realizzazione delle opere previste dal programma annuale e triennale delle opere pubbliche, compatibilmente alle previsioni che saranno assunte dagli strumenti di programmazione economica ed urbanistica.

Norme comuni alle zone residenziali

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sono ammesse - con esclusione delle zone di tipo C2.1, C2.2, C2.3, C2.4 - anche destinazioni direzionali, unità commerciali (con superfici di vendita non superiori a quelle previste dai successivi artt. 37 e 38), piccoli laboratori artigianali (nei limiti di cui al successivo art. 37), nonché ogni altra attività ritenuta compatibile con il carattere residenziale della zona, nel limite massimo del 25% del volume edificato o edificabile. Gli standards aggiuntivi sono in tal caso reperiti alla scala dello strumento generale ed il concessionario è obbligato alla sola corresponsione del contributo di concessione.

Possono essere autorizzate ulteriori destinazioni diverse dalla residenza o modifiche di destinazione eccedenti il limite di cui al precedente comma, a condizione che la superficie non residenziale sia inferiore al 50% dell'immobile esistente o del volume edificato, e purché la superficie di vendita della parte a destinazione commerciale non sia superiore a MQ 1000. In tal caso almeno il 50% del numero degli esercizi deve avere superficie inferiore ai limiti previsti per i negozi di vicinato.

In tale caso gli interventi sul patrimonio esistente non possono riguardare immobili con grado di protezione. Qualora ci si avvalga della facoltà di cui al precedente comma, sono regolati da apposita convenzione gli aspetti relativi a:

- destinazione - anche in aree adiacenti riconosciute idonee, ad una distanza non superiore a 300 metri dall'immobile - di appositi spazi per servizi (di cui almeno il 50% destinati a parcheggio), nella misura di 0,8 MQ per ogni MQ di superficie di pavimento (**Slp**) eccedente il limite del 25 % di cui al presente articolo, essendo preclusa la monetizzazione. Il valore di tali aree cedute o vincolate, qualora accompagnato dalla realizzazione di opere, è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia. In particolare i parcheggi possono essere ricavati anche con vincolo

convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo o all'interno degli edifici. Tale quantità di superficie a servizi deve risultare di almeno 1 MQ per ogni MQ di superficie lorda di pavimento non residenziale (di cui almeno il 50% destinati a parcheggio) per le zone C2.5, e comunque per tutte le aree assoggettate a strumento urbanistico attuativo. Anche in questo caso è preclusa la monetizzazione. Valgono a tale riguardo le quantità esposte nella successiva tabella n. 5.

- progetto degli accessi e percorsi veicolari, ciclabili e pedonali.

Sono vietate le attività industriali, le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

Salvo quanto previsto per le singole sottozone e nelle eventuali schede allegate, valgono i seguenti parametri:

Distanza dai confini (**Dc**): M 5,00;

Distanza tra fabbricati (**Df**): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (**Ds**):

M 5,0, per strade di larghezza inferiore a M 7;

M 7,5, per strade di larghezza compresa tra M 7 e M 15;

M 10, per strade di larghezza superiore a M 15.

Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

Zone di mantenimento di tipo B1

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 12,50

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che comportino modifica alla destinazione d'uso, dovranno essere orientati a riqualificare la tipologia esistente, mantenendo inalterato il tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato. Tali interventi sono ammessi solo nel caso in cui l'indice fondiario di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia inferiore all'indice fondiario proprio della macrozona, aumentato del 20%. Interventi diversi sono subordinati a preventivo strumento urbanistico attuativo o programma integrato, garantendo una percentuale di convenzionamento pari al 40% della volumetria eccedente a quella ammessa ai sensi del precedente capoverso, qualora assoggettata a cambio di destinazione. In tali casi è richiesta altresì una dotazione di aree per servizi (Pu) pari ad almeno il 45% del fondo, da realizzare anche in aree marginali adiacenti, purché idonee e funzionali.

In sede di strumento attuativo è comunque ammessa la previsione di un incremento fino a metri 3 di altezza del fronte, rispetto a quella massima prevista per la zona.

Nel caso in cui l'ambito di intervento interessi una superficie inferiore a 2.000 mq. è ammesso l'intervento diretto convenzionato. In quest'ultima ipotesi è altresì possibile, in alternativa alla dotazione di aree a standard, il ricorso alla monetizzazione, qualora motivata dalla impossibilità di ricavare in loco aree adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione.

Zone di riqualificazione di tipo B2

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 12,50

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a riqualificare il

tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nel contesto delle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano proprio della macrozona.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che comportino modifica delle destinazioni d'uso, dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nel contesto delle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano proprio della macrozona. Tali interventi sono ammessi solo nel caso in cui l'indice fondiario di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia inferiore all'indice fondiario proprio della macrozona, aumentato del 20%. Interventi diversi sono subordinati a preventivo strumento urbanistico attuativo o programma integrato, garantendo una percentuale di convenzionamento pari al 40% della volumetria eccedente a quella ammessa ai sensi del precedente capoverso, qualora assoggettata a cambio di destinazione. In tali casi è richiesta altresì una dotazione di aree per servizi (Pu) pari ad almeno il 45% del fondo, da realizzare anche in aree marginali adiacenti, purché idonee e funzionali.

In sede di strumento attuativo è comunque ammessa la previsione di un incremento fino a metri 3 di altezza del fronte, rispetto a quella massima prevista per la zona.

Nel caso in cui l'ambito di intervento interessi una superficie inferiore a 2.000 mq. è ammesso l'intervento diretto convenzionato. In quest'ultima ipotesi è altresì possibile, in alternativa alla dotazione di aree a standard, il ricorso alla monetizzazione, qualora motivata dalla impossibilità di ricavare in loco aree adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione.

Zone di mantenimento di tipo C1.1

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che comportino una modifica della destinazione d'uso, dovranno essere orientati a riqualificare la tipologia esistente, mantenendo inalterato il tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato. Tali interventi sono ammessi solo nel caso in cui l'indice fondiario di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia inferiore all'indice fondiario proprio della macrozona, aumentato del 20%. Interventi diversi sono subordinati a preventivo strumento urbanistico attuativo o programma integrato, garantendo una percentuale di convenzionamento pari al 40% della volumetria eccedente a quella ammessa ai sensi del precedente capoverso, qualora assoggettata a cambio di destinazione. In tali casi è richiesta altresì una dotazione di aree per servizi (Pu) pari ad almeno il 45% del fondo, da realizzare anche in aree marginali adiacenti, purché idonee e funzionali.

In sede di strumento attuativo è comunque ammessa la previsione di un incremento fino a metri 3 dell'altezza del fronte, rispetto a quella massima prevista per la zona.

Nel caso in cui l'ambito di intervento interessi una superficie inferiore a 2.000 mq. è ammesso l'intervento diretto convenzionato. In quest'ultima ipotesi è altresì possibile, in alternativa alla dotazione di aree a standard, il ricorso alla monetizzazione, qualora motivata dalla impossibilità di ricavare in loco aree adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione.

Zone di riqualificazione di tipo C1.2

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della

volumetria esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nel contesto delle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano proprio della macrozona.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che comportino modifiche alla destinazione d'uso, dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nel contesto delle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano proprio della macrozona. Tali interventi sono ammessi solo nel caso in cui l'indice fondiario di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia inferiore all'indice fondiario proprio della macrozona, aumentato del 20%. Interventi diversi sono subordinati a preventivo strumento urbanistico attuativo o programma integrato, garantendo una percentuale di convenzionamento pari al 40% della volumetria eccedente a quella ammessa ai sensi del precedente capoverso, qualora assoggettata a cambio di destinazione. In tali casi è richiesta altresì una dotazione di aree per servizi (Pu) pari ad almeno il 45% del fondo, da realizzare anche in aree marginali adiacenti, purché idonee e funzionali.

In sede di strumento attuativo è comunque ammessa la previsione di un incremento fino a metri 3 di altezza del fronte, rispetto a quella massima prevista per la zona.

Nel caso in cui l'ambito di intervento interessi una superficie inferiore a 2.000 mq. è ammesso l'intervento diretto convenzionato. In quest'ultima ipotesi è altresì possibile, in alternativa alla dotazione di aree a standard, il ricorso alla monetizzazione, qualora motivata dalla impossibilità di ricavare in loco aree adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione.

Zone di completamento di tipo B3

Sono le zone inedificate di completamento tipo B. In tali zone valgono gli indici di edificabilità fondiaria (**If**) evidenziati nella tabella allegata.

Valgono inoltre i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50

Superficie coperta (**Sc**): 35%

Tabella 2 - articolazione indici fondiari zone B3

Macrozona	If massimo residenziale	% convenzionamento
Ex Zanussi	1,3	40
Stadio	1,3	40
Monticella	1,1	40
Ospedale	0,9	40
Lourdes	0,9	40
Piovesana	0,9	40
Parè nord	0,7	40
Parè sud	0,7	40
Ferrera-Campidui	0,7	40
Campolongo ovest	0,7	40
Campolongo est	0,7	40
Collalbrigo	0,5	20
Costa	0,5	20

Ogliano	0,5	20
Scomigo	0,5	20
Menarè	0,5	20

Gli elaborati di progetto individuano, in alcuni casi, ambiti di completamento da destinare a Verde privato (**Vp**) o a Servizi pubblici (**Pu**), la cui superficie va comunque considerata per il computo della cubatura edificabile.

Zone di completamento di tipo C1.3

Sono le zone inedificate di completamento tipo C1. In tali zone valgono gli indici di edificabilità fondiaria (**If**) evidenziati nella tabella seguente.

Valgono inoltre i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 6,50

Superficie coperta (**Sc**): 35%

Tabella 3 - articolazione indici fondiari zone C1.3

Macrozona	If massimo residenziale	% convenzionamento
Ex Zanussi	1,3	40
Stadio	1,3	40
Monticella	1,1	40
Ospedale	0,9	40
Lourdes	0,9	40
Piovesana	0,9	40
Parè nord	0,7	40
Parè sud	0,7	40
Ferrera-Campidui	0,7	40
Campolongo ovest	0,7	40
Campolongo est	0,7	40
Collalbrigo	0,5	20
Costa	0,5	20
Ogliano	0,5	20
Scomigo	0,5	20
Menarè	0,5	20

Zone di completamento di tipo C1.3 speciale

In esse valgono i seguenti parametri

Numero massimo dei piani fuori terra (Np): 1

Altezza massima (Hf): M 3,50

Superficie coperta (Sc): 35%

Limite volumetrico massimo: 6000 mc.

La destinazione d'uso commerciale può superare il limite del 50% previsto nelle zone residenziali raggiungendo il 100% del piano terra e in deroga all'art. 33 fino ad una superficie commerciale massima di 1800 mq., ammettendosi medie strutture di vendita, a condizione che venga garantita la dotazione di parcheggi di cui alla L.R. 15/2004. In tale ultimo caso dovrà essere sottoscritta apposita convenzione finalizzata a valorizzare e riqualificare, anche per stralci e tramite eventuale pianificazione attuativa, l'assetto urbanistico complessivo dell'ex foro boario, con dotazione di attrezzature pubbliche integrative, alberature e percorsi ciclopedonali protetti.

Tabella 3 - bis

Macrozona Centro Storico	Volumentria	% convenzionamento
Lotto n. 1	MC 800	50

Gli elaborati di progetto individuano, in alcuni casi, ambiti di completamento da destinare a Verde privato (**Vp**) o a Servizi pubblici (**Pu**), la cui superficie va comunque considerata per il computo della cubatura edificabile.

Qualora venga motivata la impossibilità di ricavare in loco aree destinate a servizi pubblici (Pu) adeguate e razionali, per forma, ubicazione e dimensione, è ammessa in alternativa, la cessione di aree limitrofe di analoga superficie.

Fermo restando quanto disposto dal precedente art. 32 per quanto attiene il P.P. "Zanussi", sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro i piani attuativi convenzionati confermati, richiamati nella seguente tabella:

Tabella n. 4 - Piani attuativi confermati

N. Piano	Denominazione	Note
1	PP Via Maset/Tonon	L'approvazione del P.R.G. non comporta la decadenza dei vigenti Piani attuativi per le parti non incompatibili con il nuovo strumento generale. Le superfici a standard sono quelle disciplinate dal piano convenzionato. Valgono le specifiche prescrizioni normative del Piano attuativo.
2	PdR Via Garibaldi/Colombo	
3	PdR Dalla Bona/Madonna	
4	PdR Arche/Via XX Settembre	
5	PdR Via Cadorna/Cavour	
6	PdR Vital/Via Cavour	
7	PdR Via Cavour/Ruio	
8	PdL Bortolon/Via Manin	
9	PdR Caloi/Via Papa Giovanni	
10	PdR Peccolo/Via Lazzarin	
11	PdL Gava/Via Veronese	
12	PdL Astra/Via S. Giovanni Bosco	
13	PdL Possamai/Campolongo	
14	PdL Grosso/Ogliano	
15	PdL Roma/S. Pierin	
16	PdL Monticella est/Camerin	

Zone filtro periurbane di tipo C2.1, C2.2, C2.3, C2.4

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale, compresi depositi, magazzini e locali accessori alla residenza. Per quanto non disciplinato dal precedente art. 32, dovranno essere rispettati i inoltre seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 6,50. Nelle zone di tipo C2.3 e C2.4 (previo piano attuativo) sono ammesse altezze di M 9,50;

Distanza dai confini (**Dc**): M 5,00;

Distanza tra fabbricati (**Df**): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (**Ds**): M 10,00.

Zone di trasformazione di tipo C2.5

Sono le aree di espansione in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione. Si tratta di aree libere o caratterizzate dalla presenza di attività produttive dismesse o da dismettere. In

tali aree la trasformazione è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi relativamente ai nuovi insediamenti previsti nelle aree di trasformazione devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla allegata tabella, che tiene conto degli equilibri generali definiti dal dimensionamento del presente P.R.G.

Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno MQ 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a MQ 1000, se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco, in aggiunta alle superfici per servizi di cui alla seguente tabella n. 5.

In tali zone valgono altresì i parametri edificatori evidenziati nella tabella seguente.

Le capacità edificatorie di progetto sono definite tenendo conto:

- delle caratteristiche morfologiche del contesto;
- delle direttive e degli indirizzi di carattere generale;
- dell'esigenza di favorire le aree maggiormente strutturate ed urbanizzate;
- della necessità di garantire, in particolare nelle zone centrali, a nord della ferrovia e nell'area dell'ex Zanussi, un tendenziale recupero delle dotazioni standard arretrate.
- dell'obbligo di realizzare, anche al fine di riequilibrare la dotazione arretrata di aree per edilizia convenzionata, nell'area denotata con il n. 24 (Enel), una percentuale di alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata pari ad almeno il 50% del totale della volumetria ammissibile, anche ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale n. 11/2004.

Tabella n. 5 - zone di trasformazione C2.5

Zona N.	Denominazione	It	It Art. 30 L.R. 61/85	It Conv. Art. 20 R.E.	It Totale	% servizi (Pu)	Hf	Destinazione diversa da residenza % max
Aree libere								
1	Damuzzo	0,4		0,4	0,8	50	9,50	25
2	Biral	0,5		0,3	0,8	65	15,50	25
3	Parè ovest	0,4		0,3	0,7	45	6,50	25
4	Marcantoni	0,4		0,3	0,7	45	6,50	25
5	Pianca	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
6	Carpini/Monticano	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
7	Settembrini sud	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
8	Crosetta	0,4		0,3	0,7	45	6,50	25
9	Monticano/Ruio	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
10	Sonego/Campolongo	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
11	S.Caterina/Campolongo	0,4		0,3	0,7	45	9,50	25
12	Sossai	0,5		0,4	0,9	50	9,50	25
13	Magnoler	0,5		0,4	0,9	50	9,50	25
14	Gidauto/Lourdes	0,5		0,4	0,9	50	6,50	25
15								
16	Pastin/Scomigo	0,4		0,1	0,5	40	6,50	25
17	Menarè nord	0,4		0,1	0,5	50	6,50	25
18	Menarè casello	0,4		0,1	0,5	50	6,50	25
19	Menarè sud	0,4		0,1	0,5	50	6,50	25
20	Sonego/Monticella	0,7		0,4	1,1	50	12,50	25
21	Moras/Piovesana	0,55		0,45	1,0	50	9,50	25
Aree dismesse								
22	De Nardi	0,7	0,7	0,5	1,9	50	15,50	25
23	Tomasi	0,5	0,2	0,2	0,9	50	9,50	20
24	Enel	0,5	1,0	0,5	2,0	50	12,50	10
25	Ex-macello		1,35		1,35	50	15,50	25

26	Pedol	0,5	0,5	0,5	1,5	50	15,5	35
27	Barnabò	0,5	0,5	0,5	1,5	50	15,50	35
Aree da dismettere								
28	Padovan	0,5	1,0	0,5	2,0	50	12,50	35
29	Lazzaris	0,5	0,65	0,25	1,4	50	12,50	40
30	Dal Vera	0,5	0,55	0,35	1,40	50	12,50	40

Articolo 34 - Servizi generali - Zone a standard urbanistici

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Sulla scorta delle direttive del P.T.R.C. i servizi generali costituiscono, per tutta la gamma di funzioni che si giustificano con estesi bacini di utenza di livello subregionale, la struttura urbana in cui possono essere offerti in modo integrato.

Essi sono previsti nell'ambito delle zone a standard, per servizi ed attrezzature, appositamente individuate dal progetto.

Dovrà essere elaborato un apposito Piano di servizi, che consentirà di garantire, in modo flessibile e coerente, l'utilizzo delle attrezzature di interesse generale, nell'ambito delle diverse categorie funzionali di appartenenza (interesse comune, scuole, verde, parcheggi).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Le aree di cui al presente articolo sono vincolate e destinate esclusivamente per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Tali parti sono destinate alla realizzazione di opere/attrezzature di urbanizzazione primaria e secondaria, quali ad esempio: asili nido, scuola materna, scuola d'obbligo, verde attrezzato per il gioco, giardini, chiese e servizi parrocchiali, opere assistenziali, sanitarie, centri sociali e biblioteche, pubblici servizi, impianti pubblici e/o di interesse generale, attrezzature amministrative, parcheggi, ecc..

Nella porzione di ZTO Fb sita in corrispondenza dell'ex Foro Boario e contrassegnata con apposita simbologia è consentita l'attività espositiva commerciale di autovetture.

Le sottozonizzazioni (Fa, Fb, Fc, Fd) evidenziate nelle planimetrie del P.R.G. sono indicative; la destinazione specifica delle aree nell'ambito degli usi consentiti sopra citati sarà definita in sede di approvazione del relativo progetto e - per le aree di tipo Fa e Fb - nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie coperta (**Sc**): 50%;

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50;

Distanza dai confini (**Dc**): M 5,00;

Distanza tra fabbricati (**Df**): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (**Ds**):

M 5,00, per strade di larghezza inferiore a M 7;

M 7,50, per strade di larghezza compresa tra M 7 e M 15;

M 10,00, per strade di larghezza superiore a M 15.

Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

I suddetti parametri non sono applicabili per le zone F comprese entro i perimetri dei parchi, per i quali vigono invece le norme del precedente art. 32.

Previo convenzionamento con i contenuti minimi dell'art. 63 della L.R. 61/85, che contenga il vincolo al mantenimento della destinazione, sono ammessi interventi di ampliamento fino al 20% dell'esistente attrezzatura di interesse pubblico, anche in eccedenza rispetto al limite del 50% e ai restanti parametri edificatori contenuti al comma 3 del presente articolo. Sono ammessi in ogni caso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, con mantenimento del rapporto di copertura esistente.

L'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici da parte del consiglio comunale, e dei conseguenti progetti definitivi ed esecutivi di lavori pubblici da parte della giunta comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano e ai parametri contenuti nel presente articolo, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo sempre che ciò non determini modifiche al dimensionamento o alla localizzazione delle aree per specifiche tipologie di servizi alla popolazione regolamentate con standard urbanistici minimi da norme nazionali o regionali.

Nel caso in cui le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi oppure sono destinate a tipologie di servizi diverse da quelle cui si riferiscono le opere medesime e che sono regolamentate con standard minimi da norme nazionali o regionali, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del progetto preliminare e la deliberazione della giunta comunale di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo costituiscono adozione di variante degli strumenti stessi, non necessitano di autorizzazione regionale preventiva e vengono approvate con le modalità previste dagli articoli 6 e seguenti della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

In ragione del principio di sussidiarietà, in tali aree è ammessa la realizzazione da parte di privati di attrezzature e servizi di interesse generale, previo convenzionamento, e a condizione che l'opera sia prevista dal programma annuale o triennale delle opere pubbliche, ai sensi delle norme vigenti in materia.

Articolo 35 - Fascia di rispetto cimiteriale

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Il P.R.G. a sensi dell'art. 27 della L.R. n. 61/85 riporta le vigenti fasce di rispetto cimiteriale definite secondo la legislazione vigente in materia igienico sanitaria.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nella fascia di rispetto cimiteriale sono vietate le nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti. È ammesso l'ampliamento del cimitero nell'ambito della zona di tipo F compresa in tale fascia, fermo restando il rispetto del regolamento di polizia mortuaria e del R.D. 27 luglio 1934, n.1265, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di riduzione del vincolo.

Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano, impianti sportivi e loro pertinenze, senza realizzazione di volumi.

Articolo 36 - Tutela di aree libere interposte agli insediamenti con destinazione agricola

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Vengono tutelate aree libere con destinazione agricola, da interporre agli insediamenti, appositamente individuate nella tavola di progetto.

Deve essere tutelato - tenuto conto degli elementi tradizionali e caratteristici del paesaggio - il territorio aperto compreso in tali ambiti in modo peraltro da non precludere la realizzabilità di un asse di viabilità primaria, inserito in un contesto protetto da filari alberati.

Tale fascia potrà altresì consentire un eventuale ampliamento del perimetro del parco tematico di Campolongo.

Deve altresì essere salvaguardato in tale contesto il rapporto visuale rispetto agli spazi aperti e deve essere valorizzata ed eventualmente ripristinata l'integrità morfologica dei margini urbani.

Deve essere contenuto ed attentamente progettato ogni intervento edilizio e di finitura degli spazi scoperti in rapporto visuale con la viabilità interposta agli insediamenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In corrispondenza di tali ambiti, di norma inedificabili:

- è consentita la nuova volumetria residenziale esclusivamente nella ipotesi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. n. 24/85 ovvero nel caso di recupero di volumetrie esistenti;
- non è consentita la realizzazione di annessi rustici;
- per quanto non disciplinato, valgono le norme vigenti per le zone agricole di tipo E2.2. È pertanto ammesso il trasferimento della capacità edificatoria propria della zona nell'ambito del fondo rustico, nel rispetto della L.R. n. 24/85.

TITOLO IV - SISTEMA PRODUTTIVO

Articolo 37 - Aree produttive - Norme generali

DIRETTIVE E INDIRIZZI

La localizzazione delle zone produttive, come evidenziato nella relazione di progetto, è basata su uno studio condotto a livello intercomunale concernente la disponibilità di aree a ciò destinate nel proprio territorio e in quello dei Comuni contermini, in particolare di Vittorio Veneto e S. Vendemiano.

È fatto salvo l'obbligo di progettazione unitaria per le aree appositamente perimetrate, ed il rispetto delle direttive e degli indirizzi contenuti nel presente progetto

Sono inoltre ammesse le trasformazioni previste dal vigente P.R.G. per le attività produttive in zona impropria, ai sensi della L.R. 11/87.

Sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro i piani attuativi convenzionati confermati, richiamati nella seguente tabella:

Tabella n. 6 - Piani attuativi confermati

N. Piano	<i>Denominazione</i>	<i>Note</i>
1	PdL Prealpi/Scomigo (1° stralcio)	L'approvazione del P.R.G. non comporta la decadenza dei vigenti Piani attuativi per le parti non incompatibili con il nuovo strumento generale. Le superfici a standard sono quelle disciplinate dal Piano convenzionato. Valgono le specifiche prescrizioni normative del Piano attuativo.
2	PdL Prealpi/Scomigo (2° stralcio)	
3	PdL Prealpi/Scomigo (3° stralcio)	
4	PdL Via Manin	

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Zone produttive di tipo D1 - norme comuni

In tali zone sono ammesse le attività industriali, artigianali. È ammissibile altresì l'insediamento di attrezzature commerciali all'ingrosso. Non è ammesso il commercio al minuto. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di MC 400 per lotto.

Per le attività diverse dalla residenza esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nelle zone di mantenimento di tipo D1.1, D1.2, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie coperta del fabbricato destinato ad attività esistente, a condizione che la superficie coperta (**Sc**), compreso esistente, non superi il 50% del fondo, e l'ampliamento venga realizzato in aderenza alla preesistenza. In tali casi la ristrutturazione e l'ampliamento delle attività produttive da confermare sono subordinati

agli interventi di adeguamento di cui al punto 2 del precedente art. 13. Gli elaborati di progetto individuano, in alcuni casi, ambiti da destinare a Verde privato (**Vp**) o a Servizi pubblici (**Pu**), la cui superficie va comunque considerata per il computo della superficie coperta edificabile. Nel calcolo della superficie fondiaria andrà considerata la superficie della zona di mantenimento di pertinenza dell'edificio produttivo al momento della sua realizzazione, purché nella disponibilità del richiedente, e tale superficie non sia stata asservita ad altre edificazioni.

In tal caso valgono le norme comuni alle zone produttive per quanto attiene ai restanti parametri edificatori.

Nelle aree di completamento di tipo D1.3 e di trasformazione di tipo D1.4 valgono i parametri edificatori contenuti nel presente articolo.

Salvo quanto previsto per le singole sottozone e nelle eventuali schede allegate, valgono i seguenti parametri comuni:

Distanza dai confini (**Dc**): H/2, con minimo di M 5,00;

Distanza tra fabbricati (**Df**): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (**Ds**):

M 5,00, per strade di larghezza inferiore a M 7;

M 7,50, per strade di larghezza compresa tra M 7 e M 15;

M 10,00, per strade di larghezza superiore a M 15.

Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

Zone di mantenimento di tipo D1.1

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 7,50, salvo maggiori altezze imposte da volumi tecnici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato.

Zone di riqualificazione di tipo D1.2

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 7,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nel contesto delle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano proprio della macrozona.

Zone di riqualificazione di tipo D1.2*

Le zone produttive D1.2* finalizzate al riconoscimento di singole attività localizzate in zona impropria diversa da quella agricola sono soggette alle seguenti norme:

a) le attività in essere sono ammesse con il mantenimento della volumetria esistente;

b) sono ammessi con concessione edilizia i soli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 31 L. 457/78;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono subordinati a Strumento Urbanistico Attuativo e dovranno prevedere:

c) una sostanziale riconversione delle attività di produzione esistenti verso destinazioni compatibili con

la residenza;

d) la ricostruzione degli edifici dovrà prevedere il rispetto delle tipologie previste per le zone residenziali;

e) l'organizzazione dell'impianto urbano dovrà tendere al miglioramento del sistema delle relazioni con la massima attenzione anche alla dotazione di servizi per la residenza.

La zona D1.2* in zona agricola in località Ogliano, in relazione al particolare contesto ambientale, le destinazioni in atto sono mantenute alle condizioni di cui alle precedenti lettere a) e b).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono ammessi anche a concessione edilizia a condizione venga prevista:

f) una sostanziale riconversione delle attività di produzione esistenti verso destinazioni compatibili con la zona agricola o l'inserimento di attività vitivinicole, ad esclusione degli allevamenti;

g) la ricostruzione degli edifici dovrà prevedere il rispetto delle tipologie previste per le zone agricole;

h) l'organizzazione delle aree dovrà prevedere la messa a dimora di siepi multifilari di specie arboree ed arbustive locali, con lo scopo di ridurre il più possibile l'impatto visivo degli impianti nei confronti della scena collinare.

“Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica - subordinati a pianificazione attuativa o programma integrato, da attuarsi con modalità analoghe a quelle previste nelle zone di trasformazione – dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa nel contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nel contesto delle presenti norme, nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni e dei vincoli propri delle zone di trasformazione di cui all'articolo n. 33, dei caratteri morfologici del tessuto urbano proprio della macrozona, garantendo una percentuale di convenzionamento pari al 40% e dotazione di aree per servizi (Pu) pari ad almeno il 45% del fondo”.

Zone di completamento di tipo D1.3

Sono le zone inedificate di completamento tipo D1. In tali zone valgono i seguenti parametri:

Superficie coperta totale (**Sc**): 50%;

Superficie coperta convenzionata (**Sconv**): 20% del fondo;

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 7,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche;

Verde privato (**Vp**): 10%;

Servizi (**Pu**): 10%, fatta salva la maggior superficie evidenziata nelle tavole di progetto.

Ferma restando la superficie da cedere per servizi (al netto delle superfici stradali), afferente le opere primarie, la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria, pari al 5% della superficie territoriale, può essere ridotta fino al 2% mediante convenzione, con cui il Comune ottiene un equivalente corrispettivo in denaro per la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito della macrozona.

Sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro Piano attuativi convenzionati confermati.

Zone di trasformazione di tipo D1.4

Sono le zone inedificate di trasformazione tipo D1. In tali zone valgono i seguenti parametri:

Superficie coperta totale (**Sc**): 50% del fondo;

Superficie coperta convenzionata (**Sconv**): 20% del fondo;

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 7,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche;

Verde privato (**Vp**): 10% del fondo;

Servizi (**Pu**): 20% dell'ambito territoriale d'intervento, fatta salva la maggior superficie evidenziata nelle tavole di progetto.

In tali aree la trasformazione è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

La superficie coperta da convenzionare è subordinata alla corresponsione di contributo di concessione

aggiuntivo, ai sensi dell'art. 20 del R.E.

Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi relativamente ai nuovi insediamenti previsti nella aree di trasformazione devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalle presenti norme, che tiene conto degli equilibri generali definiti dal dimensionamento del presente P.R.G..

Ferma restando la superficie da cedere per servizi (al netto delle superfici stradali) afferente le opere primarie, la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria, pari al 10% della superficie territoriale, può essere ridotta fino al 4% mediante convenzione, con cui il Comune ottiene un equivalente corrispettivo in denaro per la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito della macrozona o nei Parchi tematici.

Zone produttive di tipo D2 - norme comuni

Nelle zone commerciali è ammissibile l'insediamento di attrezzature commerciali all'ingrosso o al minuto. Sono ammesse altresì attività direzionali, ricettive, di ristorazione collettiva e ad esse assimilate, attività artigianali, magazzini e depositi. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di MC 400 per lotto.

Per le attività diverse dalla residenza esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nelle zone di mantenimento di tipo D2.1, D2.2, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie coperta del fabbricato destinato ad attività esistente, a condizione che la superficie coperta (**Sc**), compreso esistente, non superi il 50% del fondo, e l'ampliamento venga realizzato in aderenza alla preesistenza. Nel calcolo della superficie fondiaria andrà considerata la superficie della zone di mantenimento di pertinenza dell'edificio produttivo al momento della sua realizzazione, purché nella disponibilità del richiedente, e tale superficie non sia stata asservita ad altre edificazioni. In tal caso valgono le norme comuni alle zone produttive per quanto attiene ai restanti parametri edificatori.

Nelle aree di completamento di tipo D2.3 e di trasformazione di tipo D2.4 valgono i parametri edificatori contenuti nel presente articolo, con obbligo di assoggettare a convenzionamento il 20% della volumetria di progetto.

Valgono i seguenti parametri comuni:

Distanza dai confini (**Dc**): $H/2$, con minimo di M 5,00;

Distanza tra fabbricati (**Df**): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (**Ds**):

M 5,00, per strade di larghezza inferiore a M 7;

M 7,50, per strade di larghezza compresa tra M 7 e M 15;

M 10,00 per strade di larghezza superiore a M 15.

Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

Zone di mantenimento di tipo D2.1

Sono le zone di tipo D2 che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 7,50, salvo maggiori altezze imposte da volumi tecnici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato.

Zone di riqualificazione di tipo D2.2

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso

dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 7,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nel contesto delle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano proprio della macrozona.

Zone di completamento di tipo D2.3

Sono le zone inedificate di completamento tipo D2. In tali zone valgono i seguenti parametri:

Superficie coperta (**Sc**): 50%;

Superficie coperta convenzionata (**Sconv**): 20% del fondo;

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 7,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche;

Verde privato (**Vp**): 20%;

Servizi (**Pu**): 0,8 MQ per MQ di **Slp**, fatta salva la maggior superficie evidenziata nelle tavole di progetto.

Sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro Piani attuativi convenzionati. Fa eccezione altresì il comparto a ridosso del lato nord e sud della Stazione ferroviaria, di proprietà delle Ferrovie dello Stato, per il quale la superficie coperta massima è del 18%, mentre l'altezza massima non deve superare quella della stazione esistente, lato nord.

Zone di trasformazione di tipo D2.4

Sono le zone inedificate di trasformazione tipo D2. In tali zone valgono i seguenti parametri:

Superficie coperta (**Sc**): 50%;

Superficie coperta convenzionata (**Sconv**): 20% del fondo;

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 7,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche;

Verde privato (**Vp**): 10%;

Servizi (**Pu**): 1 MQ per MQ di **Slp**, fatta salva la maggior superficie evidenziata nelle tavole di progetto.

In tali aree la trasformazione è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.

La superficie coperta da convenzionare è subordinata alla corresponsione di contributo di concessione aggiuntivo, ai sensi dell'art. 20 del R.E. Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi relativamente ai nuovi insediamenti previsti nelle aree di trasformazione devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalle presenti norme, che tiene conto degli equilibri generali definiti dal dimensionamento del presente P.R.G..

Zone produttive di tipo D3 - norme comuni

Nelle zone turistiche alberghiere è ammissibile l'insediamento di attrezzature alberghiere, ricettive, di ristorazione collettiva e ad esse assimilate, punti di sosta e di ristoro, attività sportive, palestre, saloni per congressi, sale di rappresentanza, ecc. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di MC 400 per lotto.

Per le attività diverse dalla residenza esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nelle zone di mantenimento di tipo D3.1, D3.2, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie coperta del fabbricato destinato ad attività esistente, a condizione che la superficie coperta (**Sc**), compreso esistente, non superi il 40% del fondo, e l'ampliamento venga realizzato in aderenza alla preesistenza. Nel calcolo della superficie fondiaria andrà considerata la superficie della zone di mantenimento di pertinenza dell'edificio produttivo al momento della sua realizzazione, purché nella disponibilità del richiedente, e tale superficie non sia stata asservita ad altre edificazioni.

In tal caso valgono le norme comuni alle zone produttive per quanto attiene ai restanti parametri edificatori.

Nelle aree di completamento di tipo D3.3 e di trasformazione di tipo D3.4 valgono i parametri edificatori contenuti nel presente articolo.

Salvo quanto previsto per le singole sottozone e nelle eventuali schede allegate, valgono i seguenti parametri comuni:

Distanza dai confini (**Dc**): $H/2$, con minimo di M 5,00;

Distanza tra fabbricati (**Df**): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Distanza dalle strade (**Ds**):

M 5,00, per strade di larghezza inferiore a M 7;

M 7,50, per strade di larghezza compresa tra M 7 e M 15;

M 10,00, per strade di larghezza superiore a M 15.

Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

Zone di mantenimento di tipo D3.1

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50, salvo maggiori altezze imposte da volumi tecnici.

In tal caso gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano della macrozona e del contesto interessato.

Zone di riqualificazione di tipo D3.2

Sono le zone che il piano prevede di mantenere allo stato di fatto. È ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente. È consentita altresì la demolizione e ricostruzione in loco. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nel contesto delle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano proprio della macrozona.

Zone di completamento di tipo D3.3

Sono le zone inedificate di completamento tipo D3. In tali zone, fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro Piani attuativi convenzionati, valgono i seguenti parametri:

Superficie coperta (**Sc**): 40%;

Superficie coperta convenzionata (**Sconv**): 15% del fondo;

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche;

Verde privato (**Vp**): 30%;

Servizi (**Pu**): 0,8 MQ per MQ di **Slp**, fatta salva la maggior superficie evidenziata nelle tavole di progetto.

Zona di completamento di tipo D3.3*

È la zona inedificata di completamento di tipo D3 dell'attrezzatura turistico-alberghiera denominata "3 Panoce". In tale zona valgono i seguenti parametri:

Superficie coperta (**Sc**): rapporto di copertura che non superi la superficie coperta dell'immobile esistente nell'adiacente zona D3.1;

Superficie coperta convenzionata (**Sconv**): 37,5% della Sc;
Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche;
Verde privato (**Vp**): 30%;
Servizi (**Pu**): 0,8 MQ per MQ di **Slp**.

Zone di trasformazione di tipo D3.4

Sono le zone inedificate di trasformazione tipo D3. In tali zone, per i quali valgono i parametri esposti nella successiva tabella, valgono i seguenti parametri:

Superficie coperta (**Sc**): 40%;

Superficie coperta convenzionata (**Sconv**): 15% del fondo;

Altezza massima del fronte (**Hf**): M 9,50, salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche;

Verde privato (**Vp**): 20%;

Servizi (**Pu**): 0,8 MQ per MQ di **Slp**, fatta salva la maggior superficie evidenziata nelle tavole di progetto.

In tali aree la trasformazione è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata. La superficie coperta da convenzionare è subordinata alla corresponsione di contributo di concessione aggiuntivo, ai sensi dell'art. 20 del R.E.

Zone di tipo D4

Sono le zone destinate ad impianti tecnologici, volumi tecnici, pertinenze stradali e ferroviarie, quali - a titolo esemplificativo - cabine di trasformazione, distributori di carburante, impianti a servizio della rete di trasporto su ferro.

È ammesso il mantenimento dell'esistente, e la ristrutturazione edilizia, nel rispetto le norme in materia di distanze contenute nel Codice Civile.

Eventuali ampliamenti degli impianti di distribuzione di carburante sono assoggettati alle norme di cui al successivo art. 39.

Per gli interventi in ambito di rispetto ferroviario si applicano le vigenti disposizioni in materia, ed in particolare il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 573.

Attività produttive da bloccare

Per le attività produttive da bloccare sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 457/78. Interventi diversi sono ammessi esclusivamente per il ripristino delle destinazioni conformi alla classificazione di zona, nei limiti definiti dalle presenti N.T.A. per ogni singola sottozona.

Tutte le attività produttive localizzate in zona impropria alla data di adozione della presente Variante Generale, e non individuate puntualmente negli elaborati di progetto, sono da considerare attività da bloccare.

Articolo 38 - Attività terziarie

DIRETTIVE E INDIRIZZI

Sono compatibili anche con il centro storico le attività terziarie di servizio al sistema produttivo e commerciale, in attuazione della L.R. n. 37/1999. Dovrà essere favorita in tutte le macrozone la dislocazione di strutture commerciali di piccola e media dimensione, le cosiddette "unità di vicinato", con un limite di 250 MQ di superficie di vendita.

La formazione di "centri commerciali", considerati come raggruppamento spaziale di punti di vendita

di gestione, dimensione e gamma merceologica diversa, è consentita anche nel centro storico a condizione che sia garantita l'accessibilità pedonale e non vi si determinino condizioni di congestione indotta dalle citate strutture, nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni contenute nel precedente art. 27.

In applicazione dei criteri impartiti a livello regionale in ordine al Decreto legislativo "Bersani", di cui alla citata L.R. n.37/99, è vietato in tutto il territorio comunale l'insediamento di centri commerciali (le cosiddette grandi strutture di vendita) con superficie di vendita superiore a 2500 metri quadrati, come motivato nel contesto degli indirizzi programmatici.

Ai fini della programmazione urbanistica le medie strutture di vendita sono invece suddivise in due categorie:

a) con superficie di vendita fino a 1000 MQ;

b) con superficie superiore a 1000 MQ.

Le medie strutture di cui alla lettera a) possono essere realizzate nelle zone residenziali di tipo B, C1 e C2.5. Sono pertanto vietati nelle zone filtro di cui al precedente art. 32. Sono inoltre ammessi nelle zone produttive di tipo D2.

Le medie strutture di cui alla lettera b), di dimensione di superficie superiore a 1000 MQ, possono essere realizzate solo qualora dotati di sufficienti standard a parcheggio, come disposto dal contesto del presente articolo, in eccedenza alle dotazioni minime previste per le specifica destinazione di zona dai precedenti art. 33 e 36. Tali strutture potranno ubicarsi solo nelle zone territoriali omogenee di tipo D2, che prospettano la S.S. 13 (nei tratti denominati Viale Venezia e Viale Italia). Le aree a parcheggio devono essere reperite in sede di strumento attuativo, qualora obbligatorio, ovvero essere oggetto di apposito convenzionamento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

All'interno dei piani attuativi di aree produttive è ammesso, salvo contraria specificazione contenuta nelle Norme di Attuazione specifiche, l'insediamento di attività terziarie e l'eventuale sostituzione con esse di attività produttive esistenti.

In correlazione con l'insediamento di attività terziarie, nelle aree di trasformazione dovrà essere assicurata la dotazione aggiuntiva di aree a parcheggio.

È ammessa l'ubicazione di centri commerciali di media dimensione superiori a 1000 MQ, nel rispetto delle direttive contenute nel presente articolo, a condizione sia reperita una superficie libera di almeno 1,8 MQ/MQ della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,7 MQ/MQ della superficie di vendita e non inferiore a 0,5 MQ/MQ della superficie a destinazione commerciale (comprensiva di depositi e magazzini anche se interrati). Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. Le zone di sosta possono essere reperite anche con previsione di strutture multipiano o sotterranee, con cessione di aree o vincolo di destinazione, nel rispetto delle norme in materia, ed in particolare dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Nell'ambito dei cosiddetti "parchi tematici", per la loro particolare vocazione, potranno tuttavia essere caratterizzati solo da una rete di distribuzione commerciale puntiforme e diffusa. È pertanto preclusa la realizzazione di medie strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1000 MQ.

TITOLO V - SISTEMA RELAZIONALE

Articolo 39 - Piano urbano del traffico

DIRETTIVE ED INDIRIZZI

Gli obiettivi del Piano sono stati indicati nella relazione di progetto, e riguardano:

- l'allontanamento del traffico pesante dai centri urbani attraverso la realizzazione di opere di viabilità alternativa;
- il disinquinamento;
- l'ottimizzazione dell'uso delle reti e del modello di mobilità attraverso il controllo della generazione degli spostamenti, la realizzazione di direttrici preferenziali per i mezzi di servizio pubblico e la realizzazione di parcheggi scambiatori;
- la realizzazione di itinerari ed attrezzature ciclabili separati dal traffico motorizzato;
- il restauro ed il miglioramento dell'ambito urbano attraverso la difesa attiva delle aree residenziali, dei centri storici e delle "località centrali" con formazione di "isole" protette ed inaccessibili al traffico primario;
- la eliminazione, lungo la viabilità interna ai perimetri dei centri urbani, di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive e della ristorazione e delle attività commerciali prospicienti, nonché la regolamentazione dei posizionamenti e la tipologia delle insegne e cartelloni pubblicitari per la restante viabilità comunale;
- la sistemazione organica degli accessi esistenti di insediamenti residenziali, industriali e commerciali alle strade di scorrimento primario, in particolare lungo la S.S. 13, attraverso la realizzazione di opere, rotoie e raccordi che garantiscano la sicurezza della circolazione;
- la localizzazione di aree da destinare a distributori di carburante, preferibilmente, nelle fasce di rispetto della viabilità extraurbana e lungo le aste di collegamento con le aste primarie.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il P.R.G., nell'elaborato afferente il Piano della Circolazione, individua, tra l'altro, i tracciati per le nuove aste viarie e per i relativi raccordi.

È prevista la seguente gerarchia:

1) Autostrade

2) Strade sovracomunali - costituiscono le strade di collegamento, lungo le direttrici del traffico nazionale, poste all'esterno dell'ambito comunale.

3) Strade primarie - hanno funzioni di entrata e di uscita dalla città, e sono a servizio, quindi, del traffico di scambio fra il territorio urbano ed extraurbano.

4) Strade di macrospostamento - rappresentano la maglia urbana principale la cui funzione è quella di garantire la fluidità degli spostamenti di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina, nonché di consentire un elevato livello di servizio degli spostamenti a più lunga distanza interni all'abitato urbano.

5) Strade di spostamento interzonale - hanno la funzione di distribuire il traffico tra quartieri e/o aree limitrofe.

6) Strade locali - sono al servizio diretto degli insediamenti. Sono comprese anche le strade vicinali, le strade pedonali e le strade -parcheggio.

Le fasce di rispetto sono quindi definite in base alla classificazione adottata, e tengono conto, nel rispetto del Codice della strada, della perimetrazione del centro abitato.

1) Autostrade

La fascia di rispetto è pari a 60 M. Gli accessi privati non sono consentiti.

2) Strade sovracomunali

La fascia di rispetto è pari a 40 M. Gli accessi privati non sono consentiti.

3) Strade primarie

Vengono suddivise in quattro sottoclassi:

3a) Strade comunali protette

Sono le strade primarie comunali oggetto di particolari interventi di protezione dal traffico.

La distanza minima dei fabbricati dal confine stradale è pari a M 10.

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

3b) Strade comunali non protette e provinciali urbane

Sono le restanti strade primarie comunali, e le provinciali comprese nel perimetro del centro abitato. La fascia di rispetto è pari a M 20.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a M 100 l'una dall'altra, opportunamente canalizzate.

Qualora, per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e artt. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

3c) Strade provinciali extraurbane e statali urbane

Sono le restanti strade provinciali e le statali comprese nel perimetro del centro abitato. La fascia di rispetto è pari a M 30.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a M 300 l'una dall'altra, opportunamente canalizzata.

Qualora, per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e artt. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

3d) Strade statali extraurbane

La fascia di rispetto è pari a M 40.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a M 500 l'una dall'altra, opportunamente canalizzata.

Qualora, per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e artt. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

4) Strade di macrospostamento

Vengono suddivise in tre sottoclassi:

4a) Strade Urbane di macrospostamento

Sono le strade di macrospostamento comprese nel perimetro del centro abitato.

La distanza minima dei fabbricati dal confine della strada è pari a M 10.

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

4b) Strade Comunali Extraurbane di macrospostamento

Sono le strade comunali di macrospostamento esterne al perimetro del centro abitato.

La fascia di rispetto è pari a M 20.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a 300 M l'una dall'altra, opportunamente canalizzata.

Qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e artt. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

4c) Strade Provinciali Extraurbane di macrospostamento

Sono le strade provinciali di macrospostamento esterne al perimetro del centro abitato.

La fascia di rispetto è pari a M 30.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a 300 M l'una dall'altra, opportunamente canalizzata.

Qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e artt. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

5) Strade di spostamento interzonale

Vengono suddivise in due sottoclassi:

5a) Strade interzonali interne

Sono le strade di interzonali comprese nel perimetro del centro abitato.

Valgono le norme in materia di distanze dalle strade definite dalle specifiche destinazioni di zona. Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

5b) Strade interzonali esterne

Sono le strade di interzonali esterne al perimetro del centro abitato.

La fascia di rispetto è pari a M 20.

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

6) Strade locali

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

Valgono le norme in materia di distanze dalle strade definite dalle specifiche destinazioni di zona.

Indipendentemente dalla classificazione della strada, valgono le seguenti prescrizioni:

- i nuovi insediamenti Civili e industriale e/o i lotti nelle zone di completamento non possono avere accesso diretto alle SS.PP., alle SS.RR. e alle SS.SS., ma solo su strada di lottizzazione convogliante il traffico su strade comunali esistenti;

- nelle intersezioni tra strade di primaria importanza vige il vincolo di rispetto per un'area tale da permettere la sistemazione dell'incrocio o con rotatoria o a piani sfalsati;

- la costruzione dei passi carrabili in area urbana deve essere distante almeno M 12 dalle intersezioni, e deve essere realizzata in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli in proprietà;

- all'interno delle curve, fuori dai centri abitati, deve essere assicurata una fascia di rispetto nella quale è vietata qualsiasi tipo di costruzione, recinzione piantagione o deposito.

- per quanto non specificatamente indicato vige il D.Lgs. 30.04.92 "Nuovo codice della strada" e il D.P.R. 16.12.92 "Regolamento di attuazione".

Le aree interessate da tracciati viari di progetto mantengono la capacità edificatoria della zona territoriale omogenea adiacente. La cubatura o la superficie coperta risultante può essere pertanto trasferita nell'area adiacente, previo apposito convenzionamento, che preveda la contestuale cessione della superficie di pertinenza.

Nelle fasce di rispetto, appositamente definite, è ammesso l'ampliamento e la rettifica delle sedi stradali. Valgono le norme dell'art. 27 della Legge Regionale n. 61/85 e del Codice della Strada. In particolare è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, oltre alla conservazione dello stato di natura.

Nelle fasce di rispetto delle autostrade, delle strade extraurbane e primarie (esterne al centro abitato), è ammessa la costruzione, a titolo precario di distributori di carburante. In allegato alla relazione sono suggeriti altresì alcune ipotesi risolutive dei principali nodi urbani. Gli interventi di trasformazione dovranno adeguarsi a tali indicazioni, ovvero suggerire motivate proposte alternative, che potranno essere valutate, fatto salvo il rispetto degli indirizzi e delle direttive contenute nel presente articolo.

Non è consentita la realizzazione di accessi di insediamenti residenziali, industriali e commerciali alle strade di scorrimento primario se non in presenza di opportune canalizzazioni o di altre opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza.

L'elaborato afferente il Piano della circolazione definisce altresì la gerarchia del sistema dei parcheggi, ed orienta le scelte del Piano del Traffico in ordine alla individuazione dei punti di scambio intermodale, e delle zone da destinare alla mobilità debole, in coerenza con gli obiettivi strutturali del presente P.R.G.

Articolo 40 - Pertinenze stradali

DIRETTIVE ED INDIRIZZI

I criteri, i requisiti e le caratteristiche aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburanti devono rispettare le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nel presente articolo e nelle apposite norme attuative dell'art. 2, comma 1° D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 e i criteri definiti con DGR n. 4433 del 07.12.1999, come modificata dalla DGR n. 1313 del 04.04.2000, e che saranno oggetto di specifico regolamento comunale.

Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone:

a) zona 1: comprendente la zona territoriale omogenea A, F ed E4 del P.R.G..

All'interno di detta area non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti;

b) zona 2: comprendente le zone territoriali omogenee B - C1 - C2 del P.R.G..

All'interno di detta area possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio elettrauto e officina e simili);

c) zona 3: comprendente le zone territoriali omogenee D del P.R.G.. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);

d) zona 4: comprendente la zona territoriale omogenea E del P.R.G.. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti di tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con la prevalenza di servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili), oltre ai servizi per l'automezzo ammessi nella zona 2.

Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (Art. 22 Nuovo C.d.S. ed art. 61, comma 3 Regolamento).

La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nel seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39;
- nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G. e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi tematici) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

La superficie minima di insediamento degli impianti stradali di distribuzione di carburanti è quella fissata dall'art. 7 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 18 febbraio 1998, n. 3.

La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree occupate

dalle pensiline, non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.

La superficie minima di cui al I comma degli impianti stradali di distribuzione di carburante che hanno al proprio interno attività commerciali (negozi, bar, edicole, ristoranti e simili) deve essere aumentata del 250% della superficie commerciale (di cui 180% destinata a parcheggio), con un minimo di 300 MQ di cui 200 a parcheggio.

Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza, nonché, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

- a) Chiosco: trattasi di locali per ricovero addetti, dotato di servizi igienici e pertanto la struttura non può superare una volumetria superiore a 27 MC;
- b) Stazione di rifornimento: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Per la zona E la struttura non può superare i 300 MC con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti;
- c) Stazione di servizio: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone B, C1, C2, D e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Per la zona E la struttura non può superare i 600 MC con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti.

TITOLO VI - NORME FINALI

Articolo 41 - Entrata in vigore

Dalla data di adozione del presente P.R.G. e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.

L'istituto della deroga è ammesso e disciplinato, entro limiti predeterminati dall'art. 102 del Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

L'entrata in vigore delle presenti Norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie rilasciate, salvo che i lavori non siano iniziati, e non vengano ultimati nei termini di legge.

Il presente P.R.G. entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione del Veneto del provvedimento di approvazione definitiva.