



NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. RELATIVE A CITTA' - FRAZIONI - VENEGGIA Z.T.O. A - B - C - D - E

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 3, della L.R. n° 61/1985

TESTO ARTICOLI

Il Sindaco
Ermano De Col

L'Assessore all'Urbanistica
Livio Viel

Il Segretario Generale
Silvano Borgato

Il Dirigente
ing. Flavio Burigo

Settore Territorio - Servizi Urbanistica - Edilizia

Gruppo di Lavoro

p.e. Giuseppe Casagrande

geom. Federica Mis

p.e. Aquilino Chinazzi

NORME di ATTUAZIONE del P.R.G.

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e succ. modifiche ed integrazioni.

Articoli non interessati Variante: **CRITERI GENERALI D'INTERVENTO**
Articoli oggetto di Variante: **GRADI DI PROTEZIONE**
Articoli introdotti dalla Variante: **RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA**

1 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1.1. - MODALITÀ' DI INTERVENTO PER LE COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA pag.--
- 1.2 - CRITERI GENERALI D'INTERVENTO pag.--
- 1.3 - **GRADI DI PROTEZIONE** pag.--
- 1.4 - **VARIAZIONE DEL GRADO DI PROTEZIONE** pag.--
- 1.5 - **IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO AI SENSI DELLE LEGGI 1089/39 E 1497/39** pag.--
- 1.6 - **RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA CORPI MINORI** pag.--

2 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

- 2.1 - **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI: LIVELLI DI INTERVENTO** pag.--
- 2.2 - **FABBRICATI DIROCCATI** pag.--
- 2.3 - **ELEMENTI PUNTUALI ESISTENTI DA TUTELARE** pag.--
- 2.5 - **COSTRUZIONI ACCESSORIE** pag.—
- 2.5bis - **EDIFICI CONDONATI** pag.—
- 2.5ter- **VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA** pag.—
- 2.6 - SPAZI SCOPERTI DI USO PRIVATO pag.--
- 2.6.1 - Spazi privati da ristrutturare pag.--
- 2.6.2 - Aree scoperte e a verde privato pag.--
- 2.7 - SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO pag.--
- 2.7.1. - Passaggi pedonali esistenti o da realizzare pag.--
- 2.7.2 - Riqualficazione dello spazio pubblico pag.--
- 2.8 - INTERVENTI A PIANO ATTUATIVO pag.--
- 2.8.1. - Ambiti di progettazione urbanistica attuativa pag.--
- 2.8.2. - Piani urbanistici attuativi pag.--
- 2.9 - **ARCHEOLOGIA URBANA** pag.--
- 2.10 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI pag.--
- 2.11 - **ZONE A. VV (verde privato)** pag.--
- 2.12 - **ZONE A.P (parcheggio)** pag.--
- 2.13 - **ZONE A. IR (istituzioni religiose)** pag.--
- 2.14 - **ZONE A.AS (attrezzature sociali)** pag.--
- 2.15 - **ZONE A. VP (verde pubblico attrezzato)** pag.--
- 2.16 - **ZONE A. SC (scuole)** pag.--

3 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"

- 3.1 - **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE** pag.—
 3.1bis- **EDIFICI CONDONATI** pag.—
 3.1ter- **VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA** pag.—
 3.2 - **ZONE B.IB (intensiva fuori le mura e i sobborghi storici)** pag.--
 3.3 - **ZONE B. SB (semintensiva B)** pag.--
 3.4 - **ZONE B.SC (semintensiva C)** pag.--
 3.5 - **ZONE B.E (estensiva)** pag.--
 3.6 - **ZONE B.RA (tipo rada A)** pag.--
 3.7 - **ZONE B.RB (tipo rada B)** pag.--
 3.7bis - **ZONE B.RD (tipo rada D)** pag.--
 3.8 - **ZONE B.RT (residenziale - terziario)** pag.--
 3.9 - **ZONE B.VV (verde privato)** pag.--
 3.10 - **ZONE B.PV (aree di pertinenza di villa)** pag.--
 3.11 - **ZONE B.T* (turistica)** pag.--
 3.12 - **Ambito Variante Venegia ZONE B.RC (residenziale di tipo rada C)** pag.--
 3.13 - **Ambito Variante Venegia ZONE B.RU (residenziale di origine rurale)** pag.--

4 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C"

- 4.1 - **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE** pag.—
 4.1bis- **EDIFICI CONDONATI** pag.—
 4.1ter- **VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA** pag.—
 4. 1.1 - **Ambito piani attuativi** pag.--
 4.2 - **ZONE C. IB** pag.--
 4.3 - **ZONE C. SC* (semintensiva C speciale)** pag.--
 4.4 - **ZONE C.E (estensiva)** pag.--
 4.5 - **ZONE C.RA (tipo rada A)** pag.--
 4.6 - **ZONE C.RB (tipo rada B)** pag.--
 4.7 - **ZONE C.RT (residenziale - terziario)** pag.--
 4.8 - **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN PROSSIMITÀ' DELLA FOCE DELL'ARDO** pag.--
 4.9 - **ZONE C.PRU (area di riqualificazione urbana presso la stazione ferroviaria)** pag.--
 4.10 - **ZONE C.RAC (area di espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano)** pag.--
 4.11 - **ZONE C.RAM (area di espansione a Mur di Cadola)** pag.--
 4.12 - **ZONE C.RAP (area di riqualificazione a Prade)** pag.--
 4.13 - **NORMA TRANSITORIA** pag.--
 4.14 - **ZONE C.VV(verde privato)** pag.--

5 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D"

- 5.1 - **ZONE D.1 (attività produttive)** pag.--
 5.2 - **ZONE D.PT (attività produttive e terziarie)** pag.--
 5.2bis- **Ambito Variante Venegia ZONE D.PT (attività produttive e terziarie)** pag.--
 5.3 - **CRITERI E MODALITÀ D'INTERVENTO** pag.--
 5.3bis- **EDIFICI CONDONATI** pag.—
 5.3ter- **VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA** pag.—
 5.3.1 - **Ambito Piani Attuativi** pag.--
 5.4 - **ZONE D.IA (attività' agroindustriali)** pag.--

5.5	- ZONE D.DID (area per lo spettacolo e lo svago presso Levego)	pag.--
5.6	- ZONE D. ST (stazioni di servizio stradale)	pag.--
5.7	- ZONE D.P (parcheggi)	pag.--
5.8	- ZONE D.VP (verde pubblico)	pag.--
5.9	- ZONE D.VV (verde privato)	pag.--
6	- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E"	pag.--
6.4	- ZONE E.VV (verde privato)	pag.--
6.5	- ZONE E.2 * (pertinenza di villa)	pag.--
6.6	- PARCHI AMBIENTALI	pag.--

10 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA CURA DEL VERDE

10.1	- TUTELA DELLE ALBERATURE ESISTENTI	
10.2	- PIANTUMAZIONE DI NUOVI ALBERI E/O LORO SOSTITUZIONE	
10.3	- POTATURE	
10.4	- GIARDINI DI INTERESSE STORICO-PAESAGGISTICO	
10.5	- POSA IN OPERA DI RETI TECNOLOGICHE	
10.6	- TUTELA DEL VERDE NEI CANTIERI	
10.7	- I PROGETTI EDILIZI	
10.8	- PROGETTO ARDO	
10.8.1	- Criteri generali	
10.8.2	- Interventi localizzati	

11. - AMBITO TERRITORIALE VENEGGIA – CRITERI GENERALI

11.1 PATRIMONIO ARBOREO ED ARBUSTIVO ESISTENTE

11.2 RETE IDROGRAFICA ED ECOSISTEMI RIPARIALI

11.3 VIA VITTORIO VENETO – VIA TIZIANO VECELLIO

11.4 STRADA INTERNA PRINCIPALE VENEGGIA

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e succ. modifiche ed integrazioni.

Testo eliminato rispetto norma vigente: ~~Commissione Edilizia~~

Testo aggiunto: *non operando in presenza del grado*

1 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1.1 - MODALITÀ DI INTERVENTO PER LE COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

Gli interventi sulle costruzioni esistenti comprese all'interno del perimetro dei centri storici e su quelle comunque assoggettate a tutela dei beni architettonici, storici o ambientali secondo il vigente Piano Regolatore Generale devono rispettare i criteri generali di cui al successivo punto 1.2.

Le categorie di beni di particolare valore architettonico, storico o ambientale, individuati nelle tavole di progetto con apposita grafia, vengono disciplinate mediante l'assegnazione di "Gradi di protezione", corrispondenti a modalità di intervento specifiche in relazione alla qualità del bene. Queste ultime prevalgono, sui singoli aspetti trattati, sui criteri generali.

I Gradi di protezione sono così definiti:

1-Restauro filologico:

- edifici religiosi, monumenti archeologia e alto medioevali;

2 - Restauro e risanamento conservativo:

2a - edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte;

2b - tessuto edilizio storico a vario livello di conservazione;

2c - edifici rimaneggiati;

3 - Ristrutturazione edilizia di tipo A:

3a - edifici anteriori al 1934 ben inseriti, con specifiche qualità di progetto;

3b - edifici anteriori al 1934 integrati;

3c - edifici rustici montani;

4 - Ristrutturazione edilizia di tipo B:

- edifici di epoca fascista e/o di autore, con valore testimoniale;

5 - Ristrutturazione edilizia di tipo C:

5a - edifici posteriori al 1934, integrati nel contesto, ma con alto grado di trasformabilità della facciata e del distributivo;

5b - edifici per i quali la trasformazione è auspicabile;

6 - Demolizione e ricostruzione in sito;

7 - Demolizione e ricostruzione entro un piano di recupero;

8 - Demolizione senza ricostruzione.

Fatta eccezione per gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione, le prescrizioni relative alle modalità di intervento di cui ai criteri generali ed ai "Gradi di protezione" riguardano i seguenti elementi:

a) allegati di analisi;

b) tecnologie e materiali;

c) murature;

d) solai, scale, tetto, coperture;

e) elementi interni (pavimenti, stipiti,..) ed esterni (cornici, elementi lapidei ... di pregio);

f) adeguamenti statici;

g) adeguamenti igienici e tecnologici;

h) sistemazioni esterne;

i) piantumazioni;

1) aumenti di volume

2)

1.2- CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) gli interventi possono essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti; per le parti eventualmente incongrue o sulle quali si è intervenuto con materiali e soluzioni architettoniche non coerenti con il corpo principale dell'edificio, si potranno prevedere soluzioni con criteri e materiali anche diversi da quelli tradizionali, per configurare un "intervento critico" riconoscibile rispetto al contesto; gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; le superfetazioni comportanti degrado devono essere possibilmente eliminate;
- c) l'impianto planivolumetrico dell'edificio esistente o originario deve rimanere leggibile; le murature perimetrali devono essere mantenute, salvo per le superfetazioni comportanti degrado, che devono essere possibilmente demolite; sono ammesse nuove aperture progettate in armonia con la tipologia del fabbricato ed con il suo contesto;
- d) sono sostituibili e modificabili i solai, le scale ed il tetto; nel caso in cui il tetto sia stato variato sono da ricercare le antiche proporzioni planivolumetriche per riportare l'edificio alle tipologie locali; la variazione della pendenza delle falde e della forma del tetto è consentita solo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- h) negli spazi esterni di immediata pertinenza (corti, giardini,...) devono essere mantenuti e recuperati, ove possibile, gli acciottolati e i rivestimenti in pietra in genere, nonché gli elementi funzionali e decorativi originari (quali fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi, ecc...); eventuali nuovi interventi devono essere realizzati con forme e materiali coerenti con quelli originari; i contenitori di gpl e altri combustibili sono ammessi solo se totalmente interrati e privi di recinzione;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) sono ammessi limitati volumi interrati, di servizio al fabbricato principale, purché non creino eccessivo impatto visivo esterno (rampe, scale, muri di sostegno, protezioni, ecc.), e non venga compromessa la statica della costruzione preesistente; eventuali aumenti di volume, quali quelli derivanti dall'applicazione degli artt. 4 e 6 della L.R. 24/85 e quelli espressamente previsti dalle presenti norme, devono rispettare la tipologia originaria e consentire la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente.

**1 - RESTAURO FILOLOGICO:
edifici religiosi, monumenti archeologia e altomedioevali**

Gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti con rigorosi criteri scientifici:

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) gli interventi di conservazione non escludono la sostituzione di parti limitate irrimediabilmente deteriorate, qualora determinino pregiudizio per la statica e, in generale, la conservazione del monumento; sono da effettuarsi, in ogni caso con materiali coerenti con quelli costitutivi dell'edificio stesso;
- c), d) non sono modificabili, né sostituibili, salvo quanto previsto al punto b), gli elementi strutturali dell'edificio;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) ogni adeguamento tecnologico (eventuale impianto di riscaldamento per gli edifici di culto) deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi;
- h) gli spazi esterni di pertinenza, che costituiscono cornice del monumento, siano essi pubblici o privati, debbono essere curati nella manutenzione; debbono inoltre essere recuperati gli elementi funzionali e decorativi presenti (pavimentazioni, elementi di arredo...), nonché le superfici a verde; eventuali nuovi interventi devono essere orientati alla valorizzazione del monumento cui gli spazi scoperti si riferiscono;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) non è ammesso alcun aumento di volume.

a - edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a); gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; qualora attraverso ampia documentazione di dettaglio l'analisi di cui al punto a) evidenzi, su parti più o meno estese di fabbricato, elementi di incongruenza tra le caratteristiche oggettive rilevate ed il grado di protezione assegnato, possono essere ammesse, limitatamente a tali parti, modalità di intervento diverse dal presente grado, previo parere favorevole *dei Servizi Urbanistica Commissione Edilizia*;
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture;
- d) non sono modificabili i solai, le scale principali, l'orditura del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche; è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; non sono ammessi nuovi abbaini, altre sovrastrutture o terrazze; è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario ***non operando in presenza del grado di tutela il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380***; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non è ammessa l'apertura di nuovi fori; ove non sia possibile rispettare i parametri regolamentari di altezza minima, illuminamento e ventilazione dei locali abitabili, se non sconvolgendo pesantemente la tipologia architettonica, sono ammesse deroghe ai sopra richiamati parametri, previo parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'autorità sanitaria;
- h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) non è ammesso alcun aumento di volume.

b - tessuto edilizio storico a vario livello di conservazione

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio, documentati nell'analisi di cui al punto a); gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; qualora attraverso ampia documentazione di dettaglio l'analisi di cui al punto a) evidenzi, su porzioni più o meno estese di fabbricato, elementi di incongruenza tra le caratteristiche oggettive rilevate ed il grado di protezione assegnato, possono essere ammesse, limitatamente a tali porzioni, modalità di intervento diverse dal presente grado, previo parere favorevole *dei Servizi Urbanistica Commissione Edilizia*;
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali e di spina; qualora sia stato alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture;
- d) non sono modificabili il posizionamento delle scale principali, i solai di pregio, l'orditura del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche; è consentito il rifacimento delle parti deteriorate secondo i disposti del punto b); il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate; è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda; eventuali abbaini o terrazze a vasca sono ammessi nei limiti del vigente regolamento edilizio con adeguate caratteristiche tipologiche.
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; ***non operando in presenza del grado di tutela il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380***; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie sono ammesse nuove aperture, possibilmente non prospettanti su spazi pubblici e purché non in contrasto con la tipologia originaria dal fabbricato e con l'armonia del contesto; sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi; nel solo caso in cui l'altezza dei locali adibiti a residenza non raggiunga la misura minima regolamentare, possono essere riposizionati i solai fino a raggiungere la misura prescritta, purché ciò non comporti al necessità di variare l'assetto delle forature;
- h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) non è ammesso alcun aumento di volume.

c - edifici rimaneggiati

Nel caso degli edifici che, pur conservando volumetrie e paramenti murari esterni originari, abbiano subito, in passato, in tutto o in parte, rimaneggiamenti di rilievo della organizzazione interna, con perdita parziale del documento, gli interventi sono orientati al recupero, anche parziale, delle partizioni e degli spazi originari o comunque storici; mentre per ogni altro aspetto l'intervento di restauro deve osservare le prescrizioni relative alla categoria di intervento cui l'edificio é stato assegnato, si dovranno osservare le seguenti norme:

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) qualora i materiali componenti la struttura edilizia, nelle parti rimaneggiate siano diversi da quelli originari, il progetto di restauro potrà adottare anche tecnologie e materiali nuovi, ma coerenti con quelli originari;
- c) sono sostituibili le parti e le strutture che hanno subito trasformazioni significative, mentre sono da conservare quelle appartenenti all'organismo originario;
- d) sono sostituibili e modificabili i solai, le scale ed il tetto; nel caso in cui il tetto sia stato variato sono da ricercare le antiche proporzioni planivolumetriche per riportare l'edificio alle tipologie locali; la variazione della pendenza delle falde e della forma del tetto è consentita solo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; ***non operando in presenza del grado di tutela il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380***; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- h) negli spazi esterni di immediata pertinenza (corti, giardini,...) devono essere mantenuti e recuperati, ove possibile, gli acciottolati e i rivestimenti in pietra in genere, nonché gli elementi funzionali e decorativi originari (quali fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi, ecc...); eventuali nuovi interventi devono essere realizzati con forme e materiali coerenti con quelli originari; i contenitori di gpl e altri combustibili sono ammessi solo se totalmente interrati e privi di recinzione;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) non è ammesso alcun aumento di volume ***fatta eccezione per quello derivante dalla riunione o ricomposizione di volumi, ammessa per effetto degli artt. 1.6 – 2.5 – 2.5bis – 2.5.ter – 3.1bis – 3.1ter – 4.1bis – 4.1ter – 5.3bis e 5.3ter delle presenti norme, la cui composizione deve rispettare la tipologia originaria e consentire la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente.***

a - edifici dei centri storici e dello spazio rurale anteriori ai 1934 ben inseriti, con specifiche qualità di progetto

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) ogni operazione deve essere effettuata, di norma, con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio;
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali; **non operando in presenza del grado di tutela il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380**; qualora sia alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle antiche aperture;
- d) il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; é vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e del punto di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche documentate; sono ammessi nuovi abbaini di tipo tradizionale nella misura e secondo le modalità costruttive indicate nel R.E., o l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; **non operando in presenza del grado di tutela il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380**; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) per ragioni igienico-sanitarie così come nel caso in cui le forature originarie siano state sconvolte e compromesso il recupero della facciata originaria o comunque storiche, sono ammesse nuove aperture, possibilmente non prospettanti su spazi pubblici e purché non in contrasto con la tipologia originaria o comunque storica del fabbricato e con l'armonia del contesto; sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi; nel solo caso in cui l'altezza dei locali adibiti a residenza non raggiunga la misura minima regolamentare, possono essere riposizionati i solai fino a raggiungere la misura prescritta, purché ciò non comporti la necessità di variare l'assetto delle forature;
- h) negli spazi esterni di pertinenza non é consentita la realizzazione di alcun volume, fatta eccezione per le costruzioni accessorie di cui **all'art. punto 2.5 o per quello derivante dalla riunione o ricomposizione di volumi, ammessa per effetto degli artt. 1.6- 2.5bis - 2.5.ter - 3.1bis - 3.1ter - 4.1bis - 4.1ter - 5.3bis e 5.3ter**; delle presenti norme di attuazione;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;

VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° 12 DEL 25/02/2005

- 1) non è ammesso alcun aumento di volume, fatto salve eventuali deroghe espressamente previste ~~dalla~~
~~n.t.a. di zona~~ **dagli artt. 2.5 – 2.5bis – 2.5.ter – 3.1bis – 3.1ter – 4.1bis – 4.1ter – 5.3bis e 5.3ter**
delle presenti norme per la riunione o ricomposizione di volumi esistenti; in questi casi gli aumenti
di volume devono rispettare la tipologia originaria e consentire la lettura dell'impianto
planivolumetrico esistente.

3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A:

b - edifici anteriori al 1934 integrati nel tessuto storico

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) ogni operazione può essere effettuata con tecnologie e materiali nuovi;
- c) fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali; qualora sia alterato, l'assetto dei fori in facciata va recuperato, ove possibile, con ricerca delle aperture originarie;
- d) il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario; sono ammessi nuovi abbaini di tipo tradizionale nella misura e secondo le modalità costruttive indicate nel R.E., e l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; **risultando comunque applicabile il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380**; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) sono ammesse nuove aperture purché non in contrasto con la tipologia dell'edificio e l'armonia del contesto; sono in ogni modo fatti salvi i diritti dei terzi;
- h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, fatta eccezione per le costruzioni accessorie di cui ~~all'art. punto~~ **2.5 o per quello derivante dalla riunione o ricomposizione di volumi, ammessa per effetto degli artt. 1.6- 2.5bis - 2.5.ter - 3.1bis - 3.1ter - 4.1bis - 4.1ter - 5.3bis e 5.3ter**; delle presenti norme di attuazione;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) nel caso in cui l'altezza dei locali adibiti a residenza non raggiunga la misura di m **2,40** ~~2,50~~, negli edifici per i quali è prescritta questa categoria di intervento, possono essere riposizionati i solai fino a raggiungere la misura minima prescritta purché ciò non comporti al necessità di variare l'assetto delle forature;
- m) **non è ammesso alcun aumento di volume, fatto salve eventuali deroghe espressamente previste dagli artt. 2.5 - 2.5bis - 2.5.ter - 3.1bis - 3.1ter - 4.1bis - 4.1ter - 5.3bis e 5.3ter delle presenti norme per la riunione o ricomposizione di volumi esistenti; in questi casi gli aumenti di volume devono rispettare la tipologia originaria e consentire la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente.**

- edifici di epoca fascista e/o di autore, con valore testimoniale

In questi casi il progetto originario é documentato e l'edificio attuale è, di norma, in buone condizioni di integrità e conservazione.

La attribuzione di valore testimoniale di un particolare periodo dell'architettura e della storia urbana comporta la buona conservazione del documento.

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio; qualora su porzioni più o meno estese di fabbricato l'analisi di dettaglio evidenzi elementi di incongruenza con la tipologia originaria, può essere concessa una parziale modifica alla categoria d'intervento, previo parere favorevole *dei Servizi Urbanistica Commissione Edilizia*;
- c) l'impianto planovolumetrico dell'edificio esistente o originario deve rimanere leggibile; le murature perimetrali devono essere mantenute, salvo per le superfetazioni comportanti degrado, che devono essere possibilmente demolite; sono ammesse nuove aperture progettate in armonia con la tipologia del fabbricato ed con il suo contesto;
- d) sono sostituibili e modificabili i solai, le scale ed il tetto; nel caso in cui il tetto sia stato variato sono da ricercare le antiche proporzioni planivolumetriche per riportare l'edificio alle tipologie locali; la variazione della pendenza delle falde e della forma del tetto è consentita solo nei casi di ripristino delle condizioni originarie documentate;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; ***risultando comunque applicabile il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380*** gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- g) ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio e le partiture murarie; non é ammessa l'apertura di nuovi fori che alterino i prospetti principali;
- h) negli spazi esterni di pertinenza non é consentita la realizzazione di alcun volume, fatta eccezione per le costruzioni accessorie di cui ***all'art. punto 2.5 o per quello derivante dalla riunione o ricomposizione di volumi, ammessa per effetto degli artt. 1.6- 2.5bis - 2.5.ter - 3.1bis - 3.1ter - 4.1bis - 4.1ter - 5.3bis e 5.3ter***; delle presenti norme di attuazione;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) non é ammesso alcun ampliamento di volume, ***fatto salve eventuali deroghe espressamente previste dagli artt. 2.5 - 2.5bis - 2.5.ter - 3.1bis - 3.1ter - 4.1bis - 4.1ter - 5.3bis e 5.3ter delle presenti norme per la riunione o ricomposizione di volumi esistenti; in questi casi gli aumenti di volume devono rispettare la tipologia originaria e consentire la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente.***

a - edifici posteriori al 1934, integrati nel contesto, ma con alto grado di trasformabilità della facciata e del distributivo

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) ogni intervento può essere effettuato con tecnologie e materiali nuovi;
- c) possono essere variate o sostituite le murature, **comprese con conservazione di quelle perimetrali, risultando comunque applicabile il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380**; sono ammesse nuove aperture in armonia con il contesto e con il rispetto dei diritti dei terzi;
- d) sono sostituibili e modificabili i solai, le scale, il tetto; sono ammessi nuovi abbaini o l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda;
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario **non operando in presenza del grado di tutela il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- h) negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, fatta eccezione per le costruzioni accessorie di cui **all'art. punto 2.5 o per quello derivante dalla riunione o ricomposizione di volumi, ammessa per effetto degli artt. 1.6- 2.5bis - 2.5.ter - 3.1bis - 3.1ter - 4.1bis - 4.1ter - 5.3bis e 5.3ter**; delle presenti norme di attuazione;
- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) **non è ammesso alcun ampliamento di volume, fatto salve eventuali deroghe espressamente previste dagli artt. 2.5 - 2.5bis - 2.5.ter - 3.1bis - 3.1ter - 4.1bis - 4.1ter - 5.3bis e 5.3ter delle presenti norme per la riunione o ricomposizione di volumi esistenti; in questi casi gli aumenti di volume devono rispettare la tipologia originaria e consentire la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente.**

b - edifici da trasformare

Nei casi in cui la trasformazione dell'immobile esistente é auspicabile, per ragioni statiche, igieniche o di decoro e qualità dell'immobile stesso, è ammessa la parziale demolizione e ricostruzione. L'intervento può presentare nuovi materiali, variazioni del distributivo, delle forature, dell'imposta e delle pendenze del tetto, secondo un progetto di trasformazione che abbia come obiettivo quello di armonizzare il nuovo organismo con il contesto.

Vanno rispettate le seguenti norme:

- a) ogni intervento deve essere preceduto da un'accurata analisi degli elementi tipologico-strutturali tesa a definire i caratteri originali relativi all'organismo architettonico, documentata anche con fotografie e sufficientemente estesa, in relazione all'entità dell'intervento, ed approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato;
- b) gli interventi possono essere effettuati anche con tecnologie e materiali nuovi, accostati ad elementi originali esistenti; per le parti eventualmente incongrue o sulle quali si è intervenuto con materiali e soluzioni architettoniche non coerenti con il corpo principale dell'edificio, si potranno prevedere soluzioni con criteri e materiali anche diversi da quelli tradizionali, per configurare un "intervento critico" riconoscibile rispetto al contesto; gli interventi sulle eventuali superfetazioni devono essere realizzati con tecniche coerenti con il fabbricato principale; le superfetazioni comportanti degrado devono essere possibilmente eliminate;
- c) l'impianto planovolumetrico dell'edificio esistente o originario deve rimanere leggibile; le murature perimetrali ~~devono~~ **dovranno di norma** essere mantenute, **risultando comunque applicabile il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380**; salvo per le superfetazioni comportanti degrado, che devono essere possibilmente demolite; sono ammesse nuove aperture progettate in armonia con la tipologia del fabbricato ed con il suo contesto;
- d) il manto di copertura deve essere realizzato con materiali tradizionali: coppi ed embrici in cotto, lastre in pietra, con eventuali parziali coperture in rame o piombo, ove opportuno per tipologia e particolare conformazione del tetto; le opere di lattoneria (canali in gronda, pluviali, raccordi, ecc...) devono essere realizzati in rame o piombo; gli impianti di antenna radiotelevisiva devono essere centralizzati.
- e) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, cornici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini); deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
- f) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), così come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario **non operando in presenza del grado di tutela il disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380, riferito alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica**; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
- h) negli spazi esterni di immediata pertinenza (corti, giardini,...) devono essere mantenuti e recuperati, ove possibile, gli acciottolati e i rivestimenti in pietra in genere, nonché gli elementi funzionali e decorativi originari (quali fontane, altri elementi di arredo, partiture degli spazi, ecc...); eventuali nuovi interventi devono essere realizzati con forme e materiali coerenti con quelli originari; i contenitori di gpl e altri combustibili sono ammessi solo se totalmente interrati e privi di recinzione.

Sono ammesse costruzioni accessorie di cui ~~all'art. punto~~ **2.5** delle presenti norme di attuazione e **quelle derivanti dalla riunione o ricomposizione di volumi, ammessa per effetto degli artt. 1.6– 2.5bis – 2.5.ter – 3.1bis – 3.1ter – 4.1bis – 4.1ter – 5.3bis e 5.3ter**; delle presenti norme di attuazione;

- i) devono essere mantenute le alberature e la organizzazione del verde di pregio esistente nei parchi e giardini; gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale; le piantumazioni devono essere fatte esclusivamente con essenze autoctone;
- l) sono ammessi limitati volumi interrati, di servizio al fabbricato principale, purché non creino eccessivo impatto visivo esterno (rampe, scale, muri di sostegno, protezioni, ecc.), e non venga compromessa la statica della costruzione preesistente; eventuali aumenti di volume, quali quelli derivanti dall'applicazione degli artt. 4 e 6 della L.R. 24/85 e quelli espressamente previsti **dagli artt. 2.5 – 2.5bis – 2.5.ter – 3.1bis – 3.1ter – 4.1bis – 4.1ter – 5.3bis e 5.3ter** delle presenti norme **per la riunione o ricomposizione di volumi esistenti**, devono rispettare la tipologia originaria e consentire la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente.

6 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN SITO

E' consentita la ristrutturazione edilizia globale, nonché la demolizione e ricostruzione, **anche in applicazione del disposto dell'art. 3 comma 1° - lettera d) ultimo periodo - del D.P.R. 6.6.01, n°380**, nel rispetto delle norme che seguono:

- a) la richiesta di intervento deve essere corredata da una relazione che illustri lo stato attuale, con allegati il rilievo dell'edificio ed una esauriente documentazione fotografica estesa al contesto in cui si trova inserito;
- b) è consentito il recupero del volume demolito, anche se superiore a quello consentito dal relativo azionamento; per comprovati motivi di carattere geotecnico, igienico e ambientale, per i nuovi volumi in ricostruzione sono consentite modifiche rispetto al sedime originario, su conforme parere **del Settore Territorio Servizi Urbanistica – Edilizia Commissione Edilizia**; limitatamente al centro storico principale tali modifiche non possono superare il 20 % della superficie coperta; in tutti i casi sono fatti salvi i diritti di terzi;
- c) in caso di ricostruzione il manto di copertura deve essere realizzato con materiali tradizionali: coppi ed embrici in cotto, lastre in pietra, con eventuali parziali coperture in rame o piombo, ove opportuno per tipologia e particolare conformazione del tetto; le opere di lattoneria (canali in gronda, pluviali, raccordi, ecc ...) devono essere realizzati in rame o piombo; gli impianti di antenna radiotelevisiva devono essere centralizzati;
- d) ai fini della determinazione del contributo di concessione per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, le opere di demolizione e ricostruzione sono considerate opere di ristrutturazione;
- e) non é ammesso alcun aumento di volume, **fatto salve eventuali deroghe espressamente previste dagli artt. 2.5 – 2.5bis – 2.5.ter – 3.1bis – 3.1ter – 4.1bis – 4.1ter – 5.3bis e 5.3ter delle presenti norme per la riunione o ricomposizione di volumi esistenti.**

7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ENTRO UN PIANO DI RECUPERO

E' consentita la ristrutturazione edilizia globale degli edifici, nonché la loro demolizione e ricostruzione, previa formazione di un "piano di recupero" esteso all'intero ambito di cui tali edifici fanno parte; l'ambito può comprendere anche edifici per i quali sono previste diverse "categorie di intervento", nonché spazi privati e pubblici che definiscono, nel loro complesso, ambiti unitari di progettazione; devono essere rispettate le norme che seguono:

- a) la richiesta di intervento deve essere corredata da una relazione che illustri lo stato attuale, con allegati il rilievo dell'edificio ed una esauriente documentazione fotografica estesa al contesto in cui si trova inserito;
- b) è consentito il recupero dell'intero volume demolito; la localizzazione e configurazione dei nuovi volumi in ricostruzione sono previste e definite nel "piano di recupero" con previsioni planovolumetriche;
- c) in caso di ricostruzione il manto di copertura deve essere realizzato con materiali tradizionali: coppi ed embrici in cotto, lastre in pietra, con eventuali parziali coperture in rame o piombo, ove opportuno per tipologia e particolare conformazione del tetto; le opere di lattoneria (canali in gronda, pluviali, raccordi, ecc...) devono essere realizzati in rame o piombo; gli impianti di antenna radiotelevisiva devono essere centralizzati;
- d) ai fini della determinazione del contributo di concessione per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, le opere di demolizione e ricostruzione sono considerate, fino alla concorrenza del volume preesistente, opere di ristrutturazione;
- f) previa la valutazione dei risultati di una campagna esplorativa di scavi, volta ad accertare gli eventuali reperti archeologia presenti nell'area, entro il perimetro sottoposto a Piano Attuativo sono ammessi volumi interrati, anche per funzioni diverse dalle autorimesse, in corrispondenza delle aree scoperte e/o dei volumi ricostruiti.

8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:

E' prevista la demolizione senza ricostruzione dei volumi esistenti.

9 - EDIFICI PRIVI DEL GRADO DI PROTEZIONE NELLE Z.T.O. A DEI CENTRI STORICI MINORI

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di cui al grado di protezione 4

1.4- VARIAZIONE DEL GRADO DI PROTEZIONE

Su presentazione di una adeguata documentazione di carattere storico e/o architettonico, con rilievo di dettaglio dell'edificio ed esauriente documentazione fotografica, con allegata perizia asseverata da un competente tecnico abilitato è facoltà del Dirigente del Settore Territorio, su conforme parere dei Servizi Urbanistica Edilizia, disporre la variazione del grado di protezione assegnato, nel rispetto dei principi regolatori del piano, nonchè del precedente punto 1.2. Criteri generali d'intervento.

La variazione è consentita limitatamente agli edifici con grado di protezione 2c, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 3R, 4R e 6R e potrà avvenire altresì all'interno della procedura di approvazione di un Piano Attuativo.

1.5- IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 22.1.04, n°42 LEGGI 1089/39 E 1497/39

Per gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo ministeriale ai sensi del ~~le leggi n. 1089/39 e n. 1497/39~~ *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - Decreto Legislativo 22.1.04 n° 42* e subordinati al parere delle competenti Soprintendenze, nel caso in cui le prescrizioni imposte dalle stesse in sede di parere presentino elementi di contraddizione con i criteri e le prescrizioni delle presenti norme, sono da considerare prevalenti le prescrizioni ministeriali su quelle comunali.

1.6 RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA CORPI MINORI

Ad esclusione del centro storico della Città, negli edifici aventi grado di protezione 2c, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 4R e 6R su presentazione di una adeguata documentazione di carattere storico e/o architettonico, con rilievo di dettaglio dell'edificio ed esauriente documentazione fotografica, è facoltà del Dirigente del Settore Territorio, su conforme parere dei Servizi Urbanistica Edilizia, ammettere la ricomposizione architettonica delle facciate aventi caratteristiche di residuo architettonico.

La ricomposizione – senza aumento di volume – potrà avvenire solo per i volumi minori addossati all'edificio e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del resto dell'edificio.

Dovranno inoltre essere rispettati i distacchi minimi tra i fabbricati, le strade, gli spazi pubblici e i confini di proprietà previsti dalle norme della zona territoriale omogenea ove ricade l'immobile.

NORME di ATTUAZIONE del P.R.G.

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e succ. modifiche ed integrazioni.

Testo eliminato rispetto norma vigente: ~~l'altezza netta dei locali abitabili, misurata dal pavimento.~~

Testo aggiunto: **presenti nella mappa catastale**

2. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"

2.1 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI: LIVELLI DI INTERVENTO

All'interno della Z.T.O. "A" si distinguono i seguenti livelli di intervento:

- a) interventi in diretta attuazione del piano regolatore generale: questo livello riguarda le singole costruzioni esistenti, autorizzate o comunque regolarmente assentite.

Oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità di cui al Regolamento Edilizio e dei Gradi di protezione di cui alle presenti norme.

- b) interventi previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Oltre al caso delle aree delimitate nelle tavole di progetto é sempre ammesso il ricorso al piano attuativo, su richiesta degli interessati o su iniziativa della Amministrazione Comunale, nel rispetto comunque dei criteri generali di intervento e delle modalità specifiche relative ai gradi di protezione assegnati, nonché delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme.

In ogni intervento devono essere rispettate le norme per la tutela e la valorizzazione degli eventuali elementi puntuali di pregio presenti (portali, muri di cinta, "piol",...), nonché delle superfici scoperte di pertinenza dei singoli edifici oggetto di intervento.

~~Altezza minima dei locali: l'altezza netta dei locali abitabili, misurata dal pavimento al soffitto piano ed a metà delle volte, non può essere inferiore a ml 2,50 per le nuove costruzioni ed a ml 2,40 per gli ampliamenti e le ristrutturazioni di fabbricati o vani già adibiti ad altri usi.~~

2.2 - FABBRICATI DIROCCATI

Si tratta di manufatti diroccati, o parzialmente distrutti, ma **esenti presenti nella mappa catastale originaria della prima levatura** nell'attuale Catasto presso l'U.T.E. l'**Agenzia del Territorio**.

E' consentita la ricostruzione totale o parziale, secondo le dimensioni planimetriche originarie e con l'altezza preesistente, secondo le forme tradizionali.

In caso di indisponibilità di documentazione certa, l'altezza degli edifici da ricostruire sarà definita all'interno del procedimento di rilascio della concessione edilizia, con riferimento, ove possibile, a fabbricati consimili esistenti in zona o comunque tradizionali.

Qualora i manufatti previsti dalla presente norma fossero anche tutelati dal P.R.G., il Consiglio Comunale ha la facoltà di consentire, anche con opportune prescrizioni urbanistiche ed edilizie, la ricostruzione totale o parziale della volumetria andata distrutta.

2.3 - ELEMENTI PUNTUALI E SISTEMI DA TUTELARE

Tutti gli "elementi puntuali" che insistono sul suolo pubblico o su quello privato, individuati nelle tavole di progetto, costituiscono elementi significativi e documenti di civiltà, e come tali devono essere tutelati e conservati.

Gli interventi su questi elementi devono essere finalizzati alla loro conservazione e pertanto devono essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali.

Nei muretti in pietra eventuali nuove aperture o **ampliamenti di quelle esistenti**, nel numero e nella misura strettamente necessarie, ~~ed integrazioni~~ sono ammessi purché nella struttura e nelle finiture sia rispettata la tipologia originaria (testate del muro integrate e rifinite con elementi in pietra, ecc.).

In presenza di interventi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse anche demolizioni di quei tratti dei muretti tutelati, strettamente necessari per la funzionalità e la sicurezza della viabilità stradale, purché vengano ricostruiti, in area adiacente, con le medesime caratteristiche e materiali di quelli esistenti, effettuando anche eventuali raccordi con le parti conservate.

2.5 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Fatti salvi gli specifici gradi di protezione assegnati, nelle aree scoperte attigue ai fabbricati residenziali compresi in z.t.o. "A" – **escluso il centro storico della Città** è ammessa l'edificazione di costruzioni accessorie alla residenza, **anche** ad uso ricovero di attrezzi o veicoli, **sia fuori terra che anche** interrate, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- ~~la superficie scoperta unitaria disponibile, attigua al fabbricato, abbia un'estensione minima di mq 300;~~
- il rapporto di copertura del fabbricato accessorio, **fuori terra**, non superi il **10%** ~~6%~~ dell'estensione **della superficie** dell'area ~~come sopra definita~~, **scoperta unitaria disponibile attigua al fabbricato, che dovrà ricadere interamente nell'ambito della zona territoriale omogenea "A". La con una superficie coperta potrà avere un massimo di mq 50** ~~60~~;
- l'altezza massima misurata all'**estradosso del** colmo non sia superiore ~~è pari~~ a ml 3,5;
- l'ubicazione, che deve ottenere il parere favorevole ~~della Commissione Edilizia~~, **del Servizio Edilizia**, non può essere prevista sull'area antistante la facciata principale e deve essere tale da non disturbare né compromettere la visuale di altri prospetti di pregio;

In osservanza dei gradi di protezione, nonché delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio principale, possono essere previste costruzioni accessorie anche in aderenza al fabbricato principale.

Per il raggiungimento dei suindicati parametri metrici possono concorrere anche più proprietà purché contigue.

Al fine della verifica di tali requisiti deve essere prodotta una completa documentazione fotografica riferita sia al fabbricato residenziale, sia all'area di pertinenza.

Devono inoltre essere rispettate le seguenti modalità tecnico-costruttive:

- copertura con tipologia, pendenza e materiali in armonia con il fabbricato principale e/o con i fabbricati limitrofi;
- i materiali e le tecniche devono essere – di norma - quelli tradizionali (in pietrame rifinito raso sasso o muratura in laterizio intonacato, struttura in legno o metallo con eventuali tamponamenti in tavole di legno); **in casi particolari se giustificati sotto il profilo architettonico e del contesto ambientale, sono consentiti materiali e tecniche innovative.**
- **nei casi di tettoie aperte su almeno due lati è consentita la copertura piana;**

Le costruzioni interrato sono ammesse, solo a condizione che le relative rampe di accesso non creino eccessivo impatto ambientale sui luoghi.

~~Per~~ Le costruzioni interrato destinate ad autorimessa, **possono godere in deroga ai suindicati limiti quantitativi, sono fatte salve le facoltà delle deroghe** riconosciute dalle specifiche norme statali in materia.

Sempre in osservanza dei gradi di protezione, nonché delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio principale, possono essere previste costruzioni accessorie in sopraelevazione di corpi secondari esistenti - privi di comunque di valore architettonico - aventi un solo piano e copertura piana.

In tali casi si dovranno rispettare oltre ai requisiti ed alle caratteristiche tipologiche e costruttive di cui ai precedenti commi, i seguenti parametri metrici:

- **il rapporto di copertura del nuovo corpo accessorio non superi il 10% della superficie dell'area scoperta unitaria disponibile attigua al fabbricato, che dovrà ricadere interamente nell'ambito della zona territoriale omogenea "A". La superficie coperta potrà avere un massimo di mq 25 e comunque il perimetro del nuovo corpo accessorio non potrà eccedere quello del corpo esistente da sopraelevare;**
- **l'altezza massima misurata dall'attuale piano di copertura del corpo da sopraelevare all'estradosso del colmo non sia superiore a ml 4,5 e dovrà essere comunque sufficientemente inferiore, rispetto a quella delle falde o della linea di gronda del tetto dell'edificio principale a cui addossa il nuovo corpo, in modo da permettere la lettura dell'impianto planivolumetrico esistente;**
- **le falde del tetto abbiano le medesime caratteristiche di quelle del fabbricato principale, in particolare la stessa pendenza, lo stesso manto di copertura, lattonerie, ecc.;**
- **sulla falda o falde di copertura non potranno essere realizzati abbaini;**

Le costruzioni accessorie ammesse dal presente articolo dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- | | |
|---|---|
| - dalla strada esistente o prevista | ml 5,00 o su allineamento preesistente; |
| - dagli spazi pubblici esistenti o previsti | ml 5,00 o su allineamento preesistente; |
| - dai confini fondiari: | ml 5,00 o a confine o su allineamento preesistente, fatti salvi i diritti di terzi; la distanza di ml 5,00 può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante; |
| - dagli altri fabbricati: | ml 10,00 o in aderenza. |

La realizzazione delle costruzioni accessorie ammesse dal presente articolo è subordinata alla demolizione di tutti gli eventuali volumi esistenti sul lotto, relativi a ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc., che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo.

PROPOSTA DI VARIANTE ALLE NORME REALTIVE ALLA CITTA' – FRAZIONI - VENEGGIA

EDIFICI CONDONATI

VIGENTE

Nuovo articolo

Zona Territoriale Omogenea "A"

Art. 2.5 bis – edifici condonati

Per gli edifici di qualsiasi consistenza planivolumetrica, ricadenti nell'ambito della zona territoriale omogenea "A", realizzati in assenza di titolo abilitativo e oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 e sgg. della L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni (primo condono edilizio) o dell'art. 39 della L. 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche e integrazioni (secondo condono edilizio) o dell'art. 32 della L. 24.12.2003, n° 326 e successive modifiche ed integrazioni (terzo condono edilizio) e della L.R. 5.11.2004, n° 21 (Legge Regionale del Veneto sul terzo condono edilizio, per i quali sia stato rilasciato il relativo provvedimento in sanatoria, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (*compresa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*), come definiti dall'art. 3 del Testo Unico in Materia di Edilizia – D.P.R. 6.6.01, n° 380.

Sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con variazioni sia della conformazione planivolumetrica, sia dell'ubicazione, di riunione delle volumetrie di più fabbricati o corpi di fabbrica, in tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea diversa dalla "A" in cui ricade l'edificio (o edifici), ad eccezione delle zone "E" o "F";
- rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "A", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- nel caso di riunione dei volumi di ridotta consistenza planivolumetrica, dovranno essere rispettate anche le disposizioni del successivo art. 2.5 ter, consentendo l'incremento del volume esistente del 10% fino ad un massimo complessivo – compreso esistente - di mc 120;
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

La sistemazione e/o ricomposizione dei manufatti di cui al presente articolo – con le prescrizioni e limitazioni del secondo comma - è prescrittiva nel caso che nello stesso ambito di proprietà, si attui sull'eventuale edificio principale, un intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione oppure di ristrutturazione edilizia.

Settore Territorio
Servizi Urbanistica Edilizia

PROPOSTA DI VARIANTE ALLE NORME REALTIVE ALLA CITTA' – FRAZIONI - VENEGGIA

VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA

Zona Territoriale Omogenea "A"

Art. 2.5 ter - VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA

Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc. di modeste dimensioni variamente distribuiti nel lotto e che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo.

La loro destinazione rimane quella di volume accessorio di servizio all'eventuale fabbricato principale presente nel lotto.

Previa demolizione, i volumi corrispondenti, regolarmente autorizzati o assentiti, possono essere riuniti in un unico volume aumentato del 10%, fino ad un massimo complessivo di mc 120.

In tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea diversa dalla "A" in cui ricade l'edificio (o edifici), ad eccezione delle zone "E" o "F";
- rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "A", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

La sistemazione e/o ricomposizione dei manufatti di cui al presente articolo – con le prescrizioni e limitazioni del quarto comma - è prescrittiva nel caso che nello stesso ambito di proprietà, si attui sull'eventuale edificio principale, un intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione oppure di ristrutturazione edilizia.

2.6 - SPAZI SCOPERTI DI USO PRIVATO

2.6.1 - SPAZI PRIVATI DA RISTRUTTURARE

Nelle tavole di progetto sono individuati i perimetri degli spazi, per lo più privati, che richiedono un radicale intervento di riqualificazione, con riferimento al riordino dello spazio, al decoro dello stesso e delle facciate prospicienti, in ordine quindi alla ripavimentazione delle superfici scoperte, agli accessi dallo spazio pubblico e dalle proprietà, alle eventuali sovrastrutture (scale, recinzioni, ...).

La progettazione degli interventi riguardanti queste aree deve estendere le proprie analisi all'intero insieme e proporre soluzioni coerenti con il contesto complessivo.

2.6.2 - AREE SCOPERTE E A VERDE PRIVATO

Le aree scoperte e a verde privato devono essere conservate in buono stato di manutenzione, con riferimento sia alle parti pavimentate, sia a quelle interessate da verde, giardini o parchi; tutti gli elementi decorativi e funzionali, di interesse storico-artistico, devono essere salvaguardati. Gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere in armonia con il contesto generale.

2.7 - SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO

2.7.1 - PASSAGGI PEDONALI ESISTENTI O DA REALIZZARE

I "passaggi pedonali", indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia, sottostanti edifici o attraversanti aree scoperte, ovvero percorsi di rilievo storico quali l'itinerario medioevale", sono da riservarsi alla pubblica circolazione pedonale o ciclo-pedonale.

Gli interventi da parte dei privati sugli immobili interessati da detti passaggi sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione che ne disciplini l'uso pubblico.

La realizzazione di tali percorsi deve rispettare, nella scelta dei materiali e nelle soluzioni progettuali, le caratteristiche architettoniche ed ambientali del sito attraversato e presentare possibilmente carattere unitario.

Ai fini delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici i percorsi pedonali non sono da considerare.

2.7.2 - RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

Nel contesto della variante sono state elaborate, per alcuni importanti sistemi di spazi pubblici (strade e piazze minori) del centro storico principale e dei borghi Prà' e Piave, le soluzioni progettuali che riguardano:

- il trattamento delle superfici pubbliche (pavimentazioni);
- gli elementi principali di arredo urbano (illuminazione pubblica, elementi lapidei di delimitazione degli spazi pedonali e di protezione delle strutture architettoniche).

Tali soluzioni individuano l'architettura degli spazi e dei loro elementi funzionali e decorativi, con la indicazione dei materiali, delle loro combinazioni e disposizioni, recuperando quelli propri della tradizione di Belluno ed integrandoli con altri introdotti in periodi più recenti ma funzionali all'uso veicolare: costituiscono pertanto un quadro di riferimento per la progettazione degli interventi negli stessi spazi pubblici, così come di altri anche privati di analoghe caratteristiche storico-architettoniche.

2.8 - INTERVENTI A PIANO ATTUATIVO

2.8.1 - AMBITI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

Sono individuati nelle tavole di progetto alcuni ambiti costituenti insiemi significativi e interconnessi: gli interventi di ristrutturazione urbanistica (ricomposizione dei volumi, demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime, ecc.) all'interno di dette aree devono essere sottoposti a progettazione urbanistica attuativa, volta alla riqualificazione degli spazi e al recupero e/o alla ristrutturazione degli edifici esistenti inclusi.

Per gli interventi privati la delimitazione dell'ambito del piano attuativo è deliberata dal Consiglio Comunale.

2.8.2 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Oltre ai casi sopra indicati, è sempre ammesso il ricorso alla progettazione urbanistica attuativa.

Come ambito di "unità minima di intervento" viene individuato, ove presente, l'intero complesso compreso nel "modello aggregativo unitario", come individuato nella specifica tavola di analisi che li delimita.

Per gli edifici non compresi in uno specifico "modello aggregativo", o nel caso di complessi molto estesi od articolati, il piano attuativo deve interessare almeno tre unità edilizie originarie adiacenti, aventi comunque entità volumetrica complessiva non inferiore a mc 1800, e i relativi spazi di pertinenza.

Limitatamente ai centri storici minori, nel caso di intervento mediante il piano attuativo pubblico, è ammesso l'ampliamento della quantità max del 15 % della volumetria assentita esistente alla data di adozione del presente piano, entrambe computate vuoto per pieno.

Tale ampliamento può essere ripartito in più interventi ed esclude ulteriori, anche successive, misure di ampliamento previste dalle presenti norme (v. criteri generali di intervento, Gradi di protezione, ampliamento, ecc.).

Devono comunque essere rispettate le modalità di intervento di carattere generale e particolare di cui alle presenta norme.

La dotazione di parcheggi privati dovrà essere prevista nella misura di 1 mq ogni 10 mc

2.9- ARCHEOLOGIA URBANA

Le aree comprese nel centro storico **della Città** sono di **particolare** interesse archeologico per la stratificazione degli insediamenti che si sono succeduti in tale sito, testimoniata dai ritrovamenti documentati nelle campagne di scavo sugli spazi pubblici finora effettuate.

In occasione di ogni intervento pubblico o privato, che comporti scavi su aree edificate o scoperte, deve essere data comunicazione della data di inizio dei lavori, con un anticipo non inferiore a 20 gg., contestualmente al Comune ed alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

La comunicazione deve essere corredata da documentazione tecnica idonea a definire l'intervento nella sua localizzazione e nelle caratteristiche delle opere in sottosuolo, con esplicita indicazione delle quote in profondità dello scavo.

I lavori possono avere inizio come previsto, qualora (**nei 20 giorni di cui al secondo comma**) non pervenga alcuna comunicazione ostativa da parte dei suddetti enti. Diversamente non si potrà procedere fino a che la Soprintendenza non abbia rilasciato apposito nulla-osta.

E' facoltà del Comune richiedere una preventiva campagna di scavi.

Rimane inteso che per le altre zone del territorio comunale dovrà essere comunque osservata la vigente normativa relativa ai ritrovamenti di beni archeologici, in particolare l'obbligo di sospendere gli scavi ed i lavori darne immediata segnalazione alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

2.10 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Le destinazioni d'uso ammissibili nelle Z.T.O. "A" sono le seguenti:

- residenziali e sociali assimilabili alla residenza;
- direzionali, quali uffici e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, attività sociali, culturali e ricreative;
- commerciali compatibili con la residenza, quali negozi e pubblici esercizi;
- modeste attività produttive compatibili con la residenza; fino ad un massimo di 250 mq e 1000 mc comprensivo dell'esistente ;
- turistico-ricettive.

Le costruzioni alle quali è stato assegnato il Grado di Protezione "restauro filologico" devono mantenere l'attuale destinazione d'uso (edifici per il culto, ecc...) o altra destinazione compatibile con il valore storico-architettonico dell'immobile,

Per le aree in z.t.o. A gli standard urbanistici sono soddisfatti nelle apposite aree individuate dal P.R.G

2.11 - ZONE A. VV (verde privato)

Si tratta di aree destinate a verde costituenti pertinenze storiche di edifici notevoli (ville o case padronali, ecc.).

In tali zone non possono essere costruiti edifici di alcun genere, fatta eccezione per i volumi interrati a servizio della residenza, previsti da altre norme del presente piano, qualora compatibili con il grado di protezione assegnato e con i criteri di intervento generali.

L'attuale sistemazione delle aree non occupate da edifici deve essere mantenuta tale.

Gli eventuali mutamenti del verde devono essere realizzati con particolare rispetto dei valori ambientali e di eventuali specifiche prescrizioni previste nelle presenti norme.

Per le costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. 6.6.0, n° 380, nel rispetto del grado di protezione assegnato.

2.12 - ZONE A.P (parcheggio)

Tali aree sono riservate alla realizzazione di parcheggi a destinazione pubblica, **quali standard di urbanizzazione primari e/o secondari - a secondo della tipologia dell'intervento - previsti, verificati e approvati nel dimensionamento generale del PRG..**

Sono ammessi parcheggi in superficie (**purchè** non comportanti volumetria) ed autorimesse interrate.

~~E' ammesso l'intervento da parte di privati, previa la stipula di una convenzione che ne definisca l'uso e, in genere, gli aspetti di interesse pubblico.~~

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonchè sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale può predeterminare criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

2.13 - ZONE A.IR (istituzioni religiose)

Sono ammesse le sole destinazioni d'uso inerenti al culto: chiese ed altri luoghi di culto. canoniche. opere parrocchiali, ecc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti devono rispettare le prescrizioni del punto 2. 1.

Non sono ammessi nuovi volumi.

2.14 - ZONE A.AS (attrezzature sociali)

Si tratta di aree riservate ad utilizzazioni di carattere culturale, sociale, assistenziale e sanitario di carattere pubblico, **quali standard di urbanizzazione secondari previsti, verificati e approvati nel dimensionamento generale del PRG..**

In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: musei, mostre, biblioteche, sale e centri culturali, sociali, per lo svago e lo spettacolo, case e centri per anziani, servizi sanitari e per l'assistenza, comunità di recupero e affini.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le prescrizioni di cui al precedente punto 2. 1. **salvo quanto previsto dall'ultimo comma.**

~~E' ammesso l'intervento da parte di privati, previa la stipula di una convenzione che ne definisca l'uso e, in genere, gli aspetti di interesse pubblico.~~

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonchè sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale può predeterminare criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

In assenza di un Piano Attuativo, non sono ammessi nuovi volumi fuori terra, ad eccezione di quelli strettamente necessari per adeguare il fabbricato alle normative inerenti la sicurezza, l'abbattimento alle barriere architettoniche ed i requisiti igienico sanitari.

2.15 - ZONE A.VP (verde pubblico attrezzato)

Si tratta di aree di uso pubblico destinate ad attrezzature per il soggiorno ed il gioco all'aperto, **quali standard di urbanizzazione secondari previsti, verificati e approvati nel dimensionamento generale del PRG..**

Possono inoltre essere ospitate attrezzature sportive e di svago particolarmente adatte alle finalità turistiche, purché non siano causa di inquinamento acustico, pericolo o comunque disturbo alle attrezzature di cui al comma precedente.

Per gli edifici esistenti, sono concessi interventi sui fabbricati nel rispetto dei gradi di protezione assegnati.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso diversi da quelli previsti dalla presente Z.T.O. e sono vietati aumenti di volume anche interrati.

La vegetazione di nuovo impianto deve essere del tipo locale e sorgere a conveniente distanza dalle strade.

E' ammessa l'installazione di chioschi ad uso bar o per la vendita di frutta, bevande, dolci, ecc., della superficie coperta massima di mq 20.

Vanno comunque rispettati i seguenti indici:

- distanza dai confini ml 5,00
- distanza tra fabbricati ml 10,00

In particolare deve essere curato l'inserimento nell'ambiente, l'orientamento e la forma del corpo di fabbrica, la pendenza della falda di copertura ed il tipo di forature, con particolare attenzione ai materiali compatibili con l'area, al colore ed, in generale, all'aspetto esterno.

~~E' ammesso l'intervento da parte di privati, previa la stipula di una convenzione che ne definisca l'uso e, in genere, gli aspetti di interesse pubblico.~~

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonchè sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale può predeterminare criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

2.16 - ZONE A. SC (scuole)

Gli interventi sulle costruzioni esistenti devono rispettare le prescrizioni del punto 2. 1 **salvo quanto previsto dal quarto comma.**

Sono ammesse le sole destinazioni d'uso inerenti l'istruzione: scuole, asili infantili, sale culturali e simili.

Gli immobili sono da considerare standard di urbanizzazione secondari previsti, verificati e approvati nel dimensionamento generale del PRG..

Qualora i fabbricati aventi le sopraccitate destinazioni d'uso (scuole, asili infantili, sale culturali e simili) ~~manufatti~~ non siano più funzionali a tali usi ~~all'uso originario~~, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di definire il loro recupero e le nuove funzioni compatibili.

In assenza di un Piano Attuativo, non sono ammessi nuovi volumi fuori terra, ad eccezione di quelli strettamente necessari per adeguare il fabbricato alle normative inerenti la sicurezza, l'abbattimento alle barriere architettoniche ed i requisiti igienico sanitari.

~~E' ammesso l'intervento da parte di privati, previa la stipula di una convenzione che ne definisca l'uso e, in genere, gli aspetti di interesse pubblico.~~

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale può predeterminare criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

Settore Territorio
Servizi Urbanistica Edilizia

NORME di ATTUAZIONE del P.R.G.

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e succ. modifiche ed integrazioni.

Testo eliminato rispetto norma vigente: ~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati.~~

Testo aggiunto **la distanza può essere**

3 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"

3.1- PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Sono ammessi interventi anche in diretta attuazione del piano, cioè senza il ricorso a piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle norme che seguono.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze minime:

- dalla strada e ~~dagli spazi pubblici~~ esistenti o previsti ml 5,00 o su allineamento preesistente
- **dagli spazi pubblici esistenti o previsti ml 5,00 o su allineamento preesistente**
- dai confini fondiari: ml 5,00 o a confine; per gli edifici esistenti anche su allineamento preesistente, fatti salvi i diritti di terzi
la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- dagli altri fabbricati: ml 10.00 o in aderenza.

Le su elencate misure di distanza possono essere derogate in caso di presenza e in fase di approvazione di piano attuativo che preveda la dotazione di aree per servizi a standard nelle misure minime volute dalla vigente legislazione in materia.

Dovranno inoltre essere rispettati, ove presenti, i limiti di allineamento e/o arretramento riportati sulle tavole di P.R.G.

Per le nuove edificazioni la densità edilizia minima deve essere non inferiore al 75% dell'indice fondiario del lotto di riferimento.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali e sociali assimilabili alla residenza;
- direzionali, quali uffici e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, attività sociali, culturali e ricreative;
- commerciali compatibili con la residenza, quali negozi e pubblici esercizi;
- modeste attività produttive compatibili con la residenza e comunque non classificate insalubri; fino ad un massimo di 250 mq **di superficie lorda di pavimento** e 1000 mc **di volume lordo (superficie lorda per altezza netta)** comprensivo dell'esistente
- turistico-ricettive.

Sono escluse le attività inquinanti.

Le attività non residenziali devono avere tipologia ed estensione tali da non alterare il carattere residenziale della zona.

Per le aree incluse in z.t.o. B gli standard urbanistici sono soddisfatti nelle apposite aree individuate dal P.R.G.

Stante la necessità di ulteriori parcheggi, indotta in quantità ben maggiore di quanto previsto nel piano dall'insediamento di attività commerciali e direzionali, il cambio di destinazione d'uso verso tali attività, anche se attuabile senza opere edilizie, è soggetto a **titolo abilitativo concessione edilizia** quando riguardi superfici superiori ai 300 mq **di superficie lorda di pavimento**, ivi comprese **quelle degli** ~~le superfici coperte~~ accessorie. In tale caso dovrà essere reperita una superficie a parcheggio **quali standard urbanistici primari**, da collocarsi anche nell'interrato o in aree limitrofe **anche esterne al lotto entro un raggio di 50 metri dal perimetro del lotto stesso**, non inferiore all'80% della superficie **superficie lorda di pavimento** adibita a vendita o ad ufficio.

Tali parcheggi saranno vincolati ad uso pubblico mediante atto unilaterale d'obbligo.

Per motivate e giustificate esigenze e in presenza di idonea dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico o privati aperti al pubblico nell'ambito di raggio di 200 metri dall'immobile oggetto dell'intervento, l'obbligo di reperire e vincolare ad uso pubblico i parcheggi di cui al precedenti punti, può essere monetizzato con il pagamento al Comune della somma equivalente al costo effettivo dell'area di parcheggio e delle relative opere, determinata dall'Amministrazione Comunale con provvedimento di Consiglio o Giunta Comunali.

Nella fase di prima applicazione tale importo è pari a cento⁰⁰ euro (100,⁰⁰ €) al mq, così come determinato per i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 70 del R.E.C., con deliberazione della Giunta Comunale n° 37 del 9.3.2004.

Zona Territoriale Omogenea “B”

Art. 3.1 bis – edifici condonati

Per gli edifici di qualsiasi consistenza planivolumetrica, ricadenti nell’ambito della zona territoriale omogenea “A”, realizzati in assenza di titolo abilitativo e oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi dell’art. 31 e sgg. della L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni (primo condono edilizio) o dell’art. 39 della L. 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche e integrazioni (secondo condono edilizio) o dell’art. 32 della L. 24.12.2003, n° 326 e successive modifiche ed integrazioni (terzo condono edilizio) e della L.R. 5.11.2004, n° 21 (Legge Regionale del Veneto sul terzo condono edilizio, per i quali sia stato rilasciato il relativo provvedimento in sanatoria, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (*compresa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*), come definiti dall’art. 3 del Testo Unico in Materia di Edilizia – D.P.R. 6.6.01, n° 380.

Sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con variazioni sia della conformazione planivolumetrica, sia dell’ubicazione, di riunione delle volumetrie di più fabbricati o corpi di fabbrica, in tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea “C” o “D”;
- rispetto all’edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla “B”, ad eccezione delle zone “E” o “F” e compatibilmente con l’eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell’area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- nel caso di riunione dei volumi di ridotta consistenza planivolumetrica, dovranno essere rispettate anche le disposizioni del successivo art. 3.1 ter, consentendo l’incremento del volume esistente del 10% fino ad un massimo complessivo – compreso esistente - di mc 120.
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d’uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest’ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall’intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del “volume urbanistico” come definito dall’art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

La sistemazione e/o ricomposizione dei manufatti di cui al presente articolo – con le prescrizioni e limitazioni del secondo comma - è prescrittiva nel caso che nello stesso ambito di proprietà, si attui sull’eventuale edificio principale, un intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione oppure di ristrutturazione edilizia.

Zona Territoriale Omogenea "B"

Art. 3.1 ter - VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA

Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc. di modeste dimensioni variamente distribuiti nel lotto e che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo.

La loro destinazione rimane quella di volume accessorio di servizio all'eventuale fabbricato principale presente nel lotto.

Previa demolizione, i volumi corrispondenti, regolarmente autorizzati o assentiti, possono essere riuniti in un unico volume aumentato del 10%, fino ad un massimo complessivo di mc 120.

In tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea diversa dalla "B" in cui ricade l'edificio (o edifici), ad eccezione delle zone "E" o "F";
- rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "B", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

La sistemazione e/o ricomposizione dei manufatti di cui al presente articolo – con le prescrizioni e limitazioni del quarto comma - è prescrittiva nel caso che nello stesso ambito di proprietà, si attui sull'eventuale edificio principale, un intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione oppure di ristrutturazione edilizia.

Settore Territorio
Servizi Urbanistica Edilizia

PROPOSTA DI VARIANTE ALLE NORME RELATIVE
ALLA CITTA' – FRAZIONI - VENEGGIA

– **zona “B” art. 3.1 quater - Costruzioni accessorie**

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee “B” nelle aree scoperte attigue i fabbricati residenziali o ad uso prevalente residenziale, esistenti alla data del 30.7.96, è ammissibile - anche nel caso in cui il lotto edificabile abbia esaurito la sua capacità edificatoria - la costruzione di un manufatto accessorio alla residenza ad uso ricovero di attrezzi o legnaia, previo l'ottenimento del relativo titolo abilitativo edilizio.

Tale manufatto non costituisce corpo di fabbrica (CF), quindi la sua realizzazione non comporta aumento della superficie coperta e del volume urbanistico, ma richiede il rispetto delle distanze: dai fabbricati – limitatamente a quelli esterni al lotto o comunque non dello stesso proprietario del richiedente - dai confini di proprietà, dalle strade e spazi pubblici, prescritte dal DM 1444/68 e/o dalle norme di attuazione della zona in cui ricadono.

Tale manufatto, che potrà essere realizzato sia in aderenza al fabbricato principale o all'eventuale corpo minore, sia isolato nell'area, non dovrà superare le seguenti dimensioni:

- superficie coperta: fino a mq 12 se a servizio di un solo alloggio; fino a mq 24 se a servizio di due o più alloggi;
- altezza misurata all'estradosso del colmo m 3,50 nel caso di coperture a falda o falde inclinate, che dovranno avere la pendenza simile a quella del tetto del fabbricato a cui si riferiscono e comunque compresa fra il 35% e il 50%; per le tettoie aperte su almeno due lati sono consentite anche le coperture piane, in tal caso l'altezza all'estradosso della copertura non dovrà superare i m 2,70;

Se in aderenza al fabbricato, pur non costituendo corpo di fabbrica, la sua realizzazione comporta variazione al profilo o impianto planivolumetrico dell'edificio e pertanto gli interventi dovranno essere compatibili con l'eventuale grado di protezione dell'edificio, rispettandone le relative norme.

I materiali e le tecniche costruttive, anche innovativi, devono essere comunque coerenti con quelli del fabbricato a cui si riferiscono nonché con il contesto ambientale;

Costituendo alterazione dell'aspetto esteriore degli immobili, in presenza di vincolo architettonico o paesaggistico, gli interventi dovranno ottenere l'autorizzazione ambientale ai sensi della vigente normativa per la protezione dei beni architettonici e del paesaggio.

La realizzazione del manufatto di cui al presente articolo è subordinata alla demolizione di tutti gli eventuali volumi esistenti sul lotto, relativi a ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc., che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo.

3.2 - ZONE B.IB (intensiva fuori le mura e i sobborghi storici)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario: mc/mq 3,50

indice di copertura: mq/mq 0,50

altezza: ml 16,00

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

3.3 - ZONE B.SB (semintensiva B)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario: mc/mq 3,10

indice di copertura: mq/mq 0,50

altezza: ml 16,00

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

3.4 - ZONE B.SC (semintensiva C)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario: mc/mq 1,80

indice di copertura: mq/mq 0,40

altezza: ml 10,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

3.5 - ZONE B.E (estensiva)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario: mc/mq 1,30

indice di copertura: mq/mq 0,25

altezza: ml 10,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

3.6 - ZONE B.RA (tipo rada A)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario: mc/mq 0,90

indice di copertura: mq/mq 0,25

altezza: ml 10,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

3.7 - ZONE B.RB (tipo rada B)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario: mc/mq 0,70

indice di copertura: mq/mq 0,20

altezza: ml 7,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere conto delle altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante, che non vanno, di norma, superate.~~

3.7 bis- ZONE B.RD (tipo rada D)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario: mc/mq 0,30

indice di copertura: mq/mq 0,20

altezza: ml 7,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere conto delle altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante, che non vanno, di norma, superate.~~

3.8- ZONE B.RT (residenziale - terziario)

In dette zone - a prevalente carattere residenziale - sono previste, nella misura non superiore al 50% della superficie lorda di pavimento totale, modeste attività commerciali (negozi, pubblici esercizi), artigianali, direzionali ed attività di interesse comune (culturali, sociali, sanitarie, amministrative) aperte al pubblico. Le destinazioni ad uso diverso da quello residenziale non sono comunque ammesse ai piani superiori al primo, con riferimento al fronte principale.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario: mc/mq 2,50

indice di copertura: mq/mq 0,50

altezza: ml 16,00

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere conto delle altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante, che non vanno, di norma, superate.~~

3.9- ZONE B.VV (verde privato)

In queste zone non possono essere costruiti edifici di alcun genere.

Gli eventuali mutamenti del verde devono essere realizzati con particolare rispetto dei valori ambientali. Se accorpate ad aree limitrofe edificabili, è ammesso in queste un incremento della volumetria pari a quella ottenibile applicando l'indice di 0,02 mc/mq all'area classificata B.VV, purché la densità edilizia risultante nel lotto destinatario del volume aggiuntivo non superi di oltre il 10 % l'indice fondiario della zona.

Sono ammessi modesti volumi totalmente interrati, ad uso autorimessa o accessori alla residenza.

3.10 - ZONE B. PV (aree di pertinenza di villa)

Trattasi di aree già comprese in Z.T.O. B ad alto indice, riconosciute quali aree di pertinenza di villa. Tali aree devono fondamentalmente conservare la loro caratteristica di aree verdi di pertinenza del fabbricato principale esistente.

E' peraltro consentita l'edificazione di nuovi volumi residenziali o pertinenziali alla residenza alle seguenti condizioni:

- i nuovi volumi non possono superare il 50% dei volumi esistenti;
- i nuovi volumi non possono superare quelli derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario di 0.25 mc./mq. sull'intera area avente la presente classificazione;
- i nuovi volumi verranno dislocati mediante un piano urbanistico attuativo che dovrà prevedere la salvaguardia del rapporto villa-pertinenza e usufruiranno a loro volta di tali scoperti senza stravolgerne le caratteristiche;
- le aree dovranno rimanere il più possibile a verde e, a tal fine gli eventuali parcheggi dovranno essere realizzati nel sottosuolo avendo cura di evitare vistose vie di accesso;
- la convenzione del piano attuativo dovrà disciplinare la realizzazione e l'uso delle eventuali urbanizzazioni mancanti da individuare nell'ambito del piano attuativo.

3.11- ZONE B.T* (turistica)

Le destinazioni d'uso previste al p.to 3.1 sono limitate a quelle destinate a strutture per la ricezione turistica.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario:	mc/mq	1,30
indice di copertura-	mq/mq	0,40
altezza:	ml	10,50

3.12 Ambito Variante Veneggia - Zona B.RC (residenziale di tipo rada C)

Criteria e modalità di intervento:

- gli interventi devono rispettare le norme delle Z.T.O. "B" **previste all'art. 3 paragrafo 3.1**

Indice territoriale		mc/ha -
Indice fondiario		mc/mq 0.50
Indice di copertura		mq/mq 0.20
Area del lotto	massima	mq -
	minima	mq -
Area della superficie coperta	massima	mq -
	minima	mq 80
Altezza del fabbricato	massima	ml 7.50 (1)
	minima	ml -
Altezza delle fronti	massima	ml -
	minima	ml -
Numero dei piani fuori terra	massimo	-
	minimo	-
Distanze minime	dalla strada e dagli spazi pubblici	ml 6.00 (2)
	dai confini di proprietà	ml 5.00
Distacchi minimi	tra fabbricati	ml 10.00
	tra corpi di fabbrica	ml 10.00
Rapporti tra distanze e altezze:	-	
Tipologie e destinazioni d'uso	ammesse: costruzioni ad uso abitazione	
	escluse: costruzioni con le destinazioni indicate all'art. 3 paragrafo 3.1	
Vincoli:	-	
Ammissibilità di deroghe:	-	
Prescrizioni particolari:	le costruzioni devono rispettare le norme della vigente legge sismica.	

Note: 1) Le altezze dei nuovi fabbricati non potranno superare quelle degli edifici preesistenti circostanti nè quelle degli edifici ricadenti in zona "A" che avessero con essi diretto rapporto visuale.

2) O su allineamento preesistente

3.13 Ambito Variante Venegia - Zona B.RU (residenziale di origine rurale)

In tali zone, ove insistono fabbricati di origine rurale, utilizzati quali residenze ed attività compatibili, saranno possibili tutti gli interventi atti al mantenimento delle strutture esistenti nell'attuale destinazione.

Sarà altresì possibile aumentare la volumetria residenziale per un'entità volumetrica complessiva non superiore al 20% di quella residenziale esistente, con preferenziale utilizzazione delle parti rustiche esistenti e non più funzionali all'attività agricola.

Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare la tipologia edilizia del fabbricato principale.

Dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri:

a - distanza minima dalle strade esistenti e in progetto	10.00 ml
a1 - distanza minima dagli spazi pubblici esistenti e in progetto	10.00 ml
b - distanza minima dai confini	5.00 ml
c - distanza fra fabbricati e corpi di fabbrica	10.00 ml

NORME di ATTUAZIONE del P.R.G.

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e succ. modifiche ed integrazioni.

Testo eliminato rispetto norma vigente: ~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati.~~

Testo aggiunto **la distanza può essere**

4. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C"

4.1- PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

I nuovi interventi sono soggetti a previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, che preveda la dotazione di aree per servizi a standard nelle misure minime volute dalla vigente legislazione in materia.

Nei casi di ampliamento e/o di cambio di destinazione d'uso dovranno essere comunque reperiti gli standard urbanistici nelle misure di legge e vincolati ad uso pubblico mediante formale atto unilaterale d'obbligo.

Le opere pubbliche eseguite dal Comune sono ammesse anche in assenza del piano attuativo.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare le seguenti distanze minime:

- dalla strada e ~~dagli spazi pubblici esistenti o previste~~ ml 5,00 per strade fino a ml 7,00 di larghezza di sede stradale
ml 7,50 per strade di larghezza superiore
- **dagli spazi pubblici esistenti o previste: ml 5,00**
- dai confini fondiari: ml 5,00 oppure a confine
la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;
- dagli altri fabbricati ml 10,00 oppure in aderenza.

Le su elencate misure di distanza possono essere derogate in sede di approvazione del piano attuativo.

Deve inoltre essere rispettato, ove presente, il limite di allineamento e/o arretramento riportato sulle tavole di P.R.G.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali e speciali assimilabili alla residenza;
- direzionali, quali uffici e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, attività sociali, culturali e ricreative;
- commerciali compatibili con la residenza, quali negozi e pubblici esercizi;
- modeste attività produttive compatibili con la residenza; fino ad un massimo di 250 mq **di superficie lorda di pavimento** e 1000 mc lordi (**superficie lorda per altezza netta**) comprensivo dell'esistente
- turistico-ricettive.

Le attività non residenziali devono essere inserite nel contesto residenziale senza comprometterne la qualità.

Sono escluse le attività inquinanti.

I cambi di destinazione d'uso, ancorché senza opere, comportanti maggiori standard urbanistici, sono soggetti a ~~concessione edilizia~~ **Permesso di Costruire o Denuncia Inizio Attività**.

Il cambio di destinazione d'uso verso attività commerciali-terziarie, anche se attuabile senza opere edilizie, è soggetto a ~~concessione edilizia~~ **titolo abilitativo** quando riguardi superfici superiori ai 500 mq **di superficie lorda di pavimento**. In tale caso dovrà essere reperita una superficie a parcheggio **quali standard urbanistici primari**, da collocarsi anche nell'interrato o in aree limitrofe, **anche esterne al lotto entro un raggio di 50 metri di perimetro del lotto stesso**, non inferiore all'80% della superficie **lorda di pavimento** adibita a vendita o ad ufficio.

Tali parcheggi saranno vincolati ad uso pubblico mediante atto unilaterale d'obbligo.

Per motivate e giustificate esigenze e in presenza di idonea dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico o privati aperti al pubblico nell'ambito di raggio di 200 metri dall'immobile oggetto dell'intervento, l'obbligo di reperire e vincolare ad uso pubblico i parcheggi di cui al precedenti punti, può essere monetizzato con il pagamento al Comune della somma equivalente al costo effettivo dell'area di parcheggio e delle relative opere, determinata dall'Amministrazione Comunale con provvedimento di Consiglio o Giunta Comunale

Nella fase di prima applicazione tale importo è pari a cento⁰⁰ euro (100,⁰⁰ €) al mq, così come determinato per i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 70 del R.E.C., con deliberazione della Giunta Comunale n° 37 del 9.3.204.

Zona Territoriale Omogenea “C”

Art. 4.1 bis – edifici condonati

Per gli edifici di qualsiasi consistenza planivolumetrica, ricadenti nell'ambito della zona territoriale omogenea “A”, realizzati in assenza di titolo abilitativo e oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 e sgg. della L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni (primo condono edilizio) o dell'art. 39 della L. 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche e integrazioni (secondo condono edilizio) o dell'art. 32 della L. 24.12.2003, n° 326 e successive modifiche ed integrazioni (terzo condono edilizio) e della L.R. 5.11.2004, n° 21 (Legge Regionale del Veneto sul terzo condono edilizio, per i quali sia stato rilasciato il relativo provvedimento in sanatoria, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (*compresa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*), come definiti dall'art. 3 del Testo Unico in Materia di Edilizia – D.P.R. 6.6.01, n° 380.

Sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con variazioni sia della conformazione planivolumetrica, sia dell'ubicazione, di riunione delle volumetrie di più fabbricati o corpi di fabbrica, in tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea “B” o “D”;
- rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla “C”, ad eccezione delle zone “E” o “F” e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- nel caso di riunione dei volumi di ridotta consistenza planivolumetrica, dovranno essere rispettate anche le disposizioni del successivo art. 4.1 ter, consentendo l'incremento del volume esistente del 10% fino ad un massimo complessivo – compreso esistente - di mc 120.
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del “volume urbanistico” come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

La sistemazione e/o ricomposizione dei manufatti di cui al presente articolo – con le prescrizioni e limitazioni del secondo comma - è prescrittiva nel caso che nello stesso ambito di proprietà, si attui sull'eventuale edificio principale, un intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione oppure di ristrutturazione edilizia.

Zona Territoriale Omogenea "C"

Art. 4.1 ter - VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA

Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc. di modeste dimensioni variamente distribuiti nel lotto e che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo.

La loro destinazione rimane quella di volume accessorio di servizio all'eventuale fabbricato principale presente nel lotto.

Previa demolizione, i volumi corrispondenti, regolarmente autorizzati o assentiti, possono essere riuniti in un unico volume aumentato del 10%, fino ad un massimo complessivo di mc 120.

In tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea diversa dalla "C" in cui ricade l'edificio (o edifici), ad eccezione delle zone "E" o "F";
- rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "C", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

La sistemazione e/o ricomposizione dei manufatti di cui al presente articolo - con le prescrizioni e limitazioni del quarto comma - è prescrittiva nel caso che nello stesso ambito di proprietà, si attui sull'eventuale edificio principale, un intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione oppure di ristrutturazione edilizia.

Settore Territorio
Servizi Urbanistica Edilizia

PROPOSTA DI VARIANTE ALLE NORME RELATIVE
ALLA CITTA' – FRAZIONI - VENEGGIA

– **zona “C” art. 4.1 quater - Costruzioni accessorie**

Nell’ambito delle zone territoriali omogenee “C” nelle aree scoperte attigue i fabbricati residenziali o ad uso prevalente residenziale, esistenti alla data del 30.7.96, è ammissibile - anche nel caso in cui il lotto edificabile abbia esaurito la sua capacità edificatoria - la costruzione di un manufatto accessorio alla residenza ad uso ricovero di attrezzi o legnaia, previo l’ottenimento del relativo titolo abilitativo edilizio.

Tale manufatto non costituisce corpo di fabbrica (CF), quindi la sua realizzazione non comporta aumento della superficie coperta e del volume urbanistico, ma richiede il rispetto delle distanze: dai fabbricati – limitatamente a quelli esterni al lotto o comunque non dello stesso proprietario del richiedente - dai confini di proprietà, dalle strade e spazi pubblici, prescritte dal DM 1444/68 e/o dalle norme di attuazione della zona in cui ricadono.

Tale manufatto, che potrà essere realizzato sia in aderenza al fabbricato principale o all’eventuale corpo minore, sia isolato nell’area, non dovrà superare le seguenti dimensioni:

- superficie coperta: fino a mq 12 se a servizio di un solo alloggio; fino a mq 24 se a servizio di due o più alloggi;
- altezza misurata all’estradosso del colmo m 3,50 nel caso di coperture a falda o falde inclinate, che dovranno avere la pendenza simile a quella del tetto del fabbricato a cui si riferiscono e comunque compresa fra il 35% e il 50%; per le tettoie aperte su almeno due lati sono consentite anche le coperture piane, in tal caso l’altezza all’estradosso della copertura non dovrà superare i m 2,70;

Se in aderenza al fabbricato, pur non costituendo corpo di fabbrica, la sua realizzazione comporta variazione al profilo o impianto planivolumetrico dell’edificio e pertanto gli interventi dovranno essere compatibili con l’eventuale grado di protezione dell’edificio, rispettandone le relative norme.

I materiali e le tecniche costruttive, anche innovativi, devono essere comunque coerenti con quelli del fabbricato a cui si riferiscono nonché con il contesto ambientale;

Costituendo alterazione dell’aspetto esteriore degli immobili, in presenza di vincolo architettonico o paesaggistico, gli interventi dovranno ottenere l’autorizzazione ambientale ai sensi della vigente normativa per la protezione dei beni architettonici e del paesaggio.

La realizzazione del manufatto di cui al presente articolo è subordinata alla demolizione di tutti gli eventuali volumi esistenti sul lotto, relativi a ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc., che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo.

4.1.1 - AMBITO PIANI ATTUATIVI

Salvo i casi in cui esso sia già espressamente definito quale vincolante dal P.R.G., l'ambito dei piani attuativi sarà proposto dai proprietari.

Qualora non risulti possibile estenderlo a tutta la zona assoggettata a piano dal P.R.G., l'ambito dovrà essere il più esteso possibile al fine di permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.

E' facoltà del Comune di accogliere o respingere motivatamente eventuali proposte di ambito non estese all'intera zona omogenea.

Le opere pubbliche eseguite dal Comune sono ammesse anche in assenza del piano attuativo.

4.2 - ZONE C.IB

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice fondiario	mc/mq	2,50
indice di copertura:	mq/mq	0,50
altezza:	ml	10,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

4.3- ZONE C.SC* (semintensiva C speciale)

In dette zone, al piano terreno degli edifici, devono essere previste, nella misura minima del 50% delle superfici utili totali, attività commerciali per pubblici esercizi od altre attività ed uffici di interesse collettivo e/o aperte al pubblico.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice territoriale:	mc/mq	1,35
indice di copertura:	mq/mq	0,40
altezza:	ml	10,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

4.4 - ZONE C.E (estensiva)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice territoriale:	mc/mq	1,05
indice di copertura:	mq/mq	0,25
altezza:	ml	10,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

4.5 - ZONE C.RA (tipo rada A)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice territoriale: mc/mq 0,80
indice di copertura: mq/mq 0,25
altezza: ml 10,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

4.6 - ZONE C.RB (tipo rada B)

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice territoriale: mc/mq 0,60
indice di copertura: mq/mq 0,20
altezza: ml 7,50

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

4.7- ZONE C.RT (residenziale - terziario)

In dette zone -a prevalente carattere residenziale- sono previste nella misura non superiore al 50% delle superfici totali utili, attività direzionali, commerciali, per pubblici esercizi o altre attività di interesse collettivo e/o aperte al pubblico .

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice territoriale: mc/mq 2,50
indice di copertura: mq/mq 0,40
altezza: ml 13,00

~~Le altezze massime dei nuovi fabbricati devono tenere in considerazione e, di norma, non superare, le altezze degli eventuali edifici significativi esistenti nell'area circostante che hanno diretto rapporto visuale con il nuovo intervento.~~

4.8- AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN PROSSIMITA' DELLA FOCE DELL'ARDO

Tali aree sono caratterizzate dalla forte valenza ambientale e dalla necessità di procedere ad una riorganizzazione del degradato tessuto esistente che valorizzi anche la vista prospettica del soprastante profilo storico della città e del piede su cui la stessa sorge, divenuto ancora più importante con il nuovo accesso da Ponte Dolomiti.

Le aree dovranno essere riqualificate mediante piani urbanistici attuativi estesi all'intero ambito che prevedano la destinazione a verde delle aree scoperte e la edificazione, entro le superfici delimitate, delle volumetrie e destinazioni d'uso di seguito indicate.

Il piano attuativo sarà vincolante anche quanto all'inserimento dei volumi nell'area, che dovrà essere particolarmente giustificato sotto l'aspetto ambientale. Sempre ai fini della riqualificazione ambientale oltre che urbana e in ragione dell'evidenziata valenza dell'area dovranno essere realizzati gli standard in particolare quelli di verde - nelle quantità previste dal P.R.G.

Il piano attuativo dovrà inoltre prevedere la realizzazione anche e in particolare degli standard di parcheggio, da collocarsi nel suolo e sottosuolo delle aree indicate in P.R.G. per il sedime dei fabbricati ovvero anche nel sottosuolo del verde pubblico.

Il piano attuativo prevederà altresì le forme e i contenuti delle convenzioni per la cessione o l'uso degli spazi a destinazione pubblica.

La progettazione dovrà essere particolarmente curata specialmente in riferimento ai profili planivolumetrici, al fine del corretto inserimento ambientale.

"Parco urbano dell'Ardo"

Le aree contrassegnate con la sigla VP, distribuite in sinistra e destra del torrente Ardo, sono destinate alla realizzazione di un "parco urbano" che costituisce l'elemento terminale del complesso di aree di interesse naturalistico, ambientale e paesaggistico legate al torrente, e distribuite lungo i suoi tratti: di fondo valle, intermedio e montano. Il "parco urbano" è destinato ad accogliere, per il riposo e lo svago, una alta presenza di utenti; con questo vincolo ed obiettivo deve essere definito il relativo "piano attuativo". Sono da prevedersi: sentieri, percorsi pedonali e ciclabili e altre superfici pavimentate, sistemazioni a prato, piantumazioni arbustive ed arboree tali da consentire, nel rispetto dei requisiti funzionali, e tenendo conto dei costi di manutenzione, la costruzione di un adeguato quadro paesaggistico ed il radicale miglioramento del livello della qualità ambientale del sito, particolare cura dovrà essere posta nella sistemazione delle rive, preferibilmente con il ricorso alle tecniche della bioingegneria forestale.

Nelle aree destinate al "parco urbano dell'Ardo":

- le superfici da attrezzare a "parcheggio" devono essere strettamente commisurate alle esigenze connesse all'uso del Parco stesso; non dovranno superare, nel complesso, la superficie di 1 /100 della superficie complessiva destinata al Parco urbano e distribuite territorialmente in proporzione alle aree da servire.

Gli edifici devono essere progettati con ogni cura e adottare tipologie, tecniche costruttive e materiali adeguati alle specifiche funzioni cui sono destinati, atti a ben inserirsi e arricchire il quadro ambientale e paesaggistico del "Parco urbano dell'Ardo".

AMBITO 1:

destinazioni d'uso ammesse: quelle della Z.T.O. C

volumetria ammissibile: 6.000 mc.

altezza massima: ml 6.50

AMBITO 2:

destinazioni d'uso ammesse: quelle della Z.T.O. C

volumetria ammissibile: 2.500 mc.

altezza massima: ml 6.50

AMBITO 3:

destinazioni d'uso ammesse: residenziali

volumetria ammissibile: 4.000 mc.

altezza massima: ml 10.50

Fintantoché non verrà realizzata la nuova strada prevista nel P.R.G. potrà essere mantenuta in uso l'attuale viabilità esistente prospiciente le sponde e l'argine.

AMBITO 4:

destinazioni d'uso ammesse: commerciali, produttive e quella della Z.T.O. C

volumetria ammissibile: 2.500 mc.

altezza massima: ml 5.00

inoltre, compatibilmente con il rispetto delle norme igienico-sanitarie e con la necessità del recupero degli standard di parcheggio, potrà essere realizzata una pari volumetria interrata con la stessa destinazione d'uso commerciale.

AMBITO 5:

destinazioni d'uso ammesse: per attività ricreative, turistico-alberghiere, sociali e culturali

volumetria ammissibile: 3.000 mc. al di fuori della linea del terreno esistente.

Uguale volumetria è ammessa al di sotto di tale linea purchè all'interno del sedime della zona C

l'altezza massima fuori del profilo attuale del terreno non potrà superare i m 5.00.

La presente norma è integrata dalla “Variante area Lungardo” approvata dalla G.R.V. con deliberazione n° 1142 del 18.4.03.

4.9- ZONE C.PRU (area di riqualificazione urbana presso la stazione ferroviaria)

Tale area per la sua particolare collocazione nella città, con possibilità di costituire una unione tra il centro storico e la zona nord-ovest densa di servizi ospedalieri e scolastici, sarà soggetta ad un intervento di riqualificazione complessiva che terrà conto di una riconosciuta attitudine edificatoria per le parti dismesse o dismissibili per parte di F.S. e che ne definirà le volumetrie realizzabili e le specifiche destinazioni d'uso tra le quali saranno comunque comprese le infrastrutture e i servizi legati all'intermodalità del trasporto (tra cui la stazione degli autobus e le autocorriere con i servizi conseguenti ed i parcheggi necessari per la utilizzazione intermodale dei trasporti).

Sono comunque ammessi anche prima della redazione del piano o del programma attuativo gli interventi pubblici per la realizzazione di parcheggi o spazi adibiti a verde.

4.10- ZONE C.RAC (area di espansione e riqualificazione del centro di Cavarzano)

Al fine di consentire la più coerente realizzazione delle previsioni di P.R.G., l'intera area delimitata da apposito contorno è sottoposta a Piano Particolareggiato che, sulla base delle indicazioni di P.R.G., definisca il preciso assetto planivolumetrico, le destinazioni d'uso ammesse e le modalità attuative degli interventi anche con l'individuazione dei comparti.

L'approvazione del piano necessario per la utilizzazione delle aree, esteso all'intero ambito indicato nelle tavole, è comunque condizionata alla previsione da parte dell'Amministrazione Comunale della realizzazione all'interno del Programma Triennale delle OO.PP., della strada che collega Via Pellegrini con via Andrea di Foro o via Mameli, ritenuta arteria fondamentale per l'attuazione delle previsioni di piano.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice territoriale:	mc/mq 0,80
indice di copertura:	mq/mq 0,25
altezza:	ml 10,50

4.11 - ZONE C. RAM (area di espansione a Mur di Cadola)

L'area è assoggettata a piano attuativo unitario che dovrà essere obbligatoriamente esteso all'intero ambito indicato nelle tavole.

L'approvazione del piano è comunque condizionata alla previsione da parte dell'Amministrazione Comunale della realizzazione all'interno del Programma Triennale delle OO.PP., della strada che collega Via Pellegrini con via Andrea di Foro o via Mameli, ritenuta arteria fondamentale per l'attuazione delle previsioni di piano.

Il piano dovrà prevedere la cessione al Comune delle aree con destinazione pubblica o d'interesse generale indicate nel P.R.G.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri massimi:

indice territoriale:	mc/mq 0,80
indice di copertura:	mq/mq 0,25
altezza:	ml 10,50

4.12 - ZONE C.RAP (area di riqualificazione a Prade)

Si tratta di un'area da riqualificare tramite interventi di ricomposizione degli attuali volumi.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti alla data di adozione del presente piano, previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intero ambito indicato.

Il piano deve tenere conto delle qualità paesaggistiche ed ambientali del contesto, con rispetto per il vicino cimitero e relativo viale di accesso.

4.13 - NORMA TRANSITORIA

Nelle aree su cui insiste uno strumento attuativo approvato, sono confermate le norme in esso contenute. In caso di decadenza, revoca o variante allo strumento che incida su criteri informativi e perimetro, valgono le norme di P.R.G.

4.14 - ZONE C.VV (verde privato)

Nelle zone destinate a verde privato non possono essere costruiti edifici di alcun genere.

Deve essere mantenuta l'attuale destinazione a verde.

Le eventuali trasformazioni nella trattazione delle superfici e negli impianti arborei ed arbustivi devono essere ~~autorizzate dall'Amministrazione Comunale~~ **ottenere il titolo abilitativo nelle forme di legge**, sulla base di un progetto di sistemazione organica dell'area.

La superficie può essere computata ai fini dell'edificazione dell'area limitrofa, ove consentito dalla corrispondente normativa.

E' possibile la rimodellazione del terreno per realizzare autorimesse interrato.

Settore Territorio
Servizi Urbanistica Edilizia

NORME di ATTUAZIONE del P.R..G.

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e succ. modifiche ed integrazioni.

Testo eliminato rispetto norma vigente: ~~All'interno delle suddette attività è ammessa la~~

Testo aggiunto **la distanza può essere -- purché complessivamente**

5. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D"

5.1- ZONE D.I (attività produttive)

La zona per le attività produttive si articola nelle seguenti categorie, individuate con apposita grafia nelle tavole di progetto:

- a) aree di completamento;
- b) aree di espansione;
- c) aree dotate di piano attuativo e/o convenzionate.

Sono ammessi interventi nel rispetto dei parametri che seguono:

- indice di copertura mq/mq 0,40 rispetto alla superficie fondiaria
- altezza massima ml 12,50
- superficie del lotto riservata a verde privato a 15%

Devono inoltre essere rispettate le seguenti distanze minime:

- dalla strada ~~e dagli spazi pubblici esistenti o previsti~~ ml 5,00 per strade fino a ml 7,00 di larghezza di sede stradale
ml 7,50 per strade di larghezza superiore
- dagli spazi pubblici **esistenti o previsti** ml 5,00
- dai confini fondiari: ml 5,00 o a confine **la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del confinante**
- dagli altri fabbricati ml 10,00 o in aderenza.

Le suelencate misure di distanza possono essere derogate in sede di approvazione del piano attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- industriali
- artigianali.

~~All'interno delle suddette attività è ammessa la presenza di locali ad uso magazzino, vendita dei prodotti derivanti dall'attività produttiva ed uffici connessi, purché in misura tale da non alterare la destinazione d'uso della presente norma.~~

~~Non sono ammesse attività commerciali autonome o di generi di largo consumo, ma solamente dipendenti dall'attività produttiva o lavorativa in loco (anche di immagazzinamento o stoccaggio), ed inferiori a tali attività per investimento in uomini, mezzi e superfici.~~

Oltre alle ordinarie attività produttive industriali o artigianali, sono consentiti anche fabbricati e/o porzioni di fabbricati aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- *vendita, con relativi magazzini e accessori, dei prodotti derivanti dall'attività produttiva;*
- *uffici e accessori, connessi all'attività produttiva;*

purché complessivamente la loro superficie lorda sia inferiore al 25% della superficie lorda complessiva del fabbricato o corpo di fabbrica.

Limitatamente alla zona produttiva in località Levego, sono altresì ammessi depositi di rifiuti speciali, purché non tossici e nocivi, e depositi commerciali di prodotti petroliferi.

In presenza di attività con superficie lorda di pavimento superiore a mq 1000, è ammessa la residenza limitatamente all'abitazione del gestore dell'attività o del servizio di custodia, in misura non superiore a 120 mq determinata al netto dei muri perimetrali e del vano scala di accesso ma comprensiva della tramezzatura interna; ogni 1000 mq di superficie lorda di pavimento concessa per attività produttive in caso di attività con superficie maggiore ai mq 3000 sono ammessi due alloggi, ciascuno non superiore a 120 mq, uno per il gestore dell'attività e l'altro per il servizio di custodia.

Anche in caso di interventi di diretta attuazione del P.R.G., le nuove edificazioni, gli ampliamenti, i cambiamenti di destinazione d'uso comportanti maggiore dotazione di spazi pubblici ai sensi della vigente normativa urbanistica dell'art. 25 L.R. 27.5.85 n° 61/85, sono soggetti alla preventiva realizzazione dei parcheggi di uso pubblico, quali standard di urbanizzazione primaria, nella misura imposta dalla citata disposizione di legge per le aree di completamento.

La realizzazione di tali **parcheggi di uso pubblico** servizi deve essere preceduta dalla stipula di una convenzione, ai sensi della **vigente normativa urbanistica** dell'art. 63 della L.R. 61/85.

5.2 - ZONE D.PT (attività produttive e terziarie)

Le nuove opere previste, la edificazione di nuovi insediamenti ed il recupero funzionale e qualitativo delle opere e zone già edificate debbono concorrere alla realizzazione della zona produttiva e terziaria come una parte organica della città.

La zona per le attività produttive e terziarie si articola nelle seguenti categorie, individuate con apposita grafia nelle tavole di progetto:

- a) aree di completamento;
- b) aree di espansione;
- c) aree dotate di piano attuativo e/o convenzionate.

In detta zona sono ammessi edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie (quali servizi ed uffici pubblici e privati), attività ricettive, pubblici esercizi, nonché magazzini e depositi.

Non sono ammessi:

- gli impianti industriali nocivi, ai sensi delle vigenti leggi;
- la residenza, con la sola esclusione dell'eventuale abitazione **del gestore dell'attività o per il servizio di custodia, da prevedersi nel Piano Attuativo, ove prescritto; non è ammesso comunque più di un alloggio, di misura non superiore a 120 mq ogni 1000 mq di superficie lorda di pavimento concessa per le attività produttive. ammessa in presenza di attività con superficie lorda di pavimento superiore a mq 1000, in misura non superiore a 120 mq determinata al netto dei muri perimetrali e del vano scala di accesso ma comprensiva della tramezzatura interna; ogni 1000 mq di superficie lorda di pavimento concessa per attività produttive in caso di attività con superficie maggiore ai mq 3000 sono ammessi due alloggi, ciascuno non superiore a 120 mq, uno per il gestore dell'attività e l'altro per il servizio di custodia.**

La edificazione non dovrà superare, con riferimento alla superficie territoriale, i seguenti indici:

- | | |
|---|-----------|
| a - superficie lorda di pavimento | mq/mq 1,0 |
| b - indice di copertura | mq/mq 0,4 |
| c - altezza massima | ml 12.50 |
| d - la superficie del lotto riservata a verde privato non inferiore a | 20% |

Per "superficie lorda di pavimento" si intende la sommatoria della superficie coperta di ciascun piano.

Devono inoltre essere rispettate le seguenti distanze minime:

- dalle strade esistenti o previste ~~dagli spazi pubblici~~: ml 5,00 per strade fino a ml 7,00 di larghezza di sede stradale; ml 7,50 per strade di larghezza superiore;
- **dagli spazi pubblici esistenti o previsti** **ml 5,00 o su allineamento preesistente**
- dai confini fondiari: ml 5,00 o a confine **la distanza può essere ridotta previo atto di assenso del vicino confinante;**
- dagli altri fabbricati ml 10,00 o in aderenza.

Le suelencate misure di distanza possono essere derogate in sede di approvazione del piano attuativo.

5.2 bis Ambito Variante Veneggia - D.PT (attività produttive e terziarie)

Si richiama l'art. 5.2

Criteri e modalità di intervento

Si richiamano gli artt. 5.3 e 5.3.1 che – limitatamente per l'ambito della Variante Veneggia - risultano integrati dai seguenti punti:

a) Aree di completamento:

Il lotto fondiario di riferimento non può comprendere aree di pertinenza di altre costruzioni già concesse o costruite. Qualora l'Amministrazione Comunale ne individui la necessità, o su iniziativa dei privati, si potrà provvedere alla predisposizione di un apposito "Piano di Recupero" esteso ad "aree unitarie di intervento" "delimitate dall'Amministrazione Comunale. Tale piano di iniziativa pubblica o privata, dovrà essere obbligatorio per i settori di completamento 1A- 2A-3A- 5A.

b) Aree di espansione:

Le "aree unitarie di intervento" possono comprendere quota parte della viabilità principale e altre opere di urbanizzazione primaria (verde, parcheggi). Tali opere saranno attuate, per un'entità corrispondente al valore degli oneri di urbanizzazione scomputabili, da parte della ditta lottizzante, con le modalità stabilite dalla convenzione di cui all'art. ~~63~~ della L.R. ~~61/85~~. **alla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi.**

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi non può essere modificato il tracciato della viabilità principale riportata nelle tavole di progetto.

Potranno invece essere modificate nel perimetro, al fine di un miglior inserimento ed organizzazione, ma non nella localizzazione e nella superficie complessiva, le aree destinate rispettivamente a parcheggio e verde pubblico riportate nelle tavole di piano.

Fermo restando che debbono essere assicurate le aree per standard urbanistici nella misura non inferiore a quella prevista dall'art. ~~25~~ della L.R. ~~61/85~~ **dalla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi**, le superfici destinate a parcheggi ad uso pubblico incluse nell'area unitaria di intervento" e riportate nelle tavole di piano, concorrono a determinare gli standard suddetti.

Standard urbanistici

Fatti salvi gli standard urbanistici di cui all'art. ~~25~~ della L.R. ~~61/85~~ **alla vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi**, per le aree di completamento e di espansione, è prevista per magazzini ed accessori tecnici di attività commerciali, la riduzione degli standard applicando quelli relativi alle attività produttive qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- vi sia espressa istanza di parte;
- sia stipulato apposito atto formale unilaterale d'obbligo che vincoli tale destinazione d'uso o subordini il mutamento della stessa a concessione edilizia con reperimento degli standard mancanti e pagamento degli oneri concessori di ragguaglio;
- la porzione commerciale e quelle accessorie siano fisicamente separate.

Oltre agli standard previsti dalla presente normativa dovranno essere rispettati gli standard di parcheggio per nuovi esercizi commerciali in ottemperanza alla L.R. ~~n.37/99~~ e ~~relative norme di attuazione approvate dal Consiglio Comunale.~~ **L.R.13.8.04, n°15**

5.3 - CRITERI E MODALITÀ D'INTERVENTO

a) Aree di completamento: sono ammessi interventi in diretta attuazione del Piano Regolatore Generale.

Anche in caso di interventi di diretta attuazione del P.R.G. le nuove edificazioni, gli ampliamenti, i cambiamenti di destinazione d'uso comportanti maggiore dotazione di spazi pubblici ai sensi dell'~~art. 25 L.R. 61/85~~, **della vigente normativa urbanistica regionale riferita ai Piani Attuativi**, sono soggetti al ~~concessione edilizia~~ **al Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo**, con preventiva realizzazione di tali standard primari, nella misura imposta dalla citata disposizione di legge, per le aree di completamento.

La realizzazione di tali servizi deve essere preceduta dalla stipula di un atto unilaterale d'obbligo contemplante la cessione in proprietà o in uso degli spazi a destinazione pubblica (standard urbanistici).

b) Aree di espansione:

Sono ammessi in diretta attuazione del piano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del **D.P.R. 6.6.01, n° 380, con le limitazioni per la lettera d) previste dal 2° comma dell'art. 9 del medesimo D.P.R. ~~31 L. 457/78~~**, **nonché per i cambiamenti di destinazione d'uso comportanti maggiore dotazione di spazi pubblici ai sensi della vigente normativa urbanistica regionale, riferita ai Piani Attuativi, con quanto previsto al 1° comma della precedente lettera a).**

I rimanenti interventi di nuova edificazione sono soggetti alla preliminare approvazione di un Piano Attuativo.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere attuate da parte della ditta lottizzante nella misura stabilita dalla legislazione in materia, con riferimento alle aree di espansione. Le aree di intervento possono comprendere quota parte della viabilità principale e altre aree riservate ad opere di urbanizzazione primaria (verde, parcheggi) e secondaria; in questo caso tali aree non concorrono alla formazione della superficie territoriale ai fini edificatosi. In caso di aree alle quali il piano riserva una specifica normativa, questa deve essere rispettata anche all'interno del piano attuativo.

Potranno invece essere modificate nel perimetro, al fine di un miglior inserimento ed organizzazione, ma non nella localizzazione e nella superficie complessiva, le aree destinate rispettivamente a parcheggio e verde pubblico riportate nelle tavole di piano.

Gli standard di parcheggio (compresi quelli ex art. 2 L. 122/89) possono essere realizzati anche nel sottosuolo.

c) Nelle aree su cui insiste uno strumento attuativo approvato, sono confermate le norme in esso contenute. In caso di decadenza, revoca o variante allo strumento che incida su criteri informativi e perimetro, valgono le norme di P.R.G.

Zona Territoriale Omogenea "D"

Art. 5.3 bis – edifici condonati

Per gli edifici di qualsiasi consistenza planivolumetrica, ricadenti nell'ambito della zona territoriale omogenea "A", realizzati in assenza di titolo abilitativo e oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 31 e sgg. della L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni (primo condono edilizio) o dell'art. 39 della L. 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche e integrazioni (secondo condono edilizio) o dell'art. 32 della L. 24.12.2003, n° 326 e successive modifiche ed integrazioni (terzo condono edilizio) e della L.R. 5.11.2004, n° 21 (Legge Regionale del Veneto sul terzo condono edilizio, per i quali sia stato rilasciato il relativo provvedimento in sanatoria, sono consentiti gli interventi - sugli edifici esistenti - di cui al precedente art. 5.3.

Sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con variazioni sia della conformazione planivolumetrica, sia dell'ubicazione, di riunione delle volumetrie di più fabbricati o corpi di fabbrica, in tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea "B" o "C";
- rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "D", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- nel caso di riunione dei volumi di ridotta consistenza planivolumetrica, dovranno essere rispettate anche le disposizioni del successivo art. 5.3 ter, consentendo l'incremento del volume esistente del 10% fino ad un massimo complessivo – compreso esistente - di mc 120.
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

La sistemazione e/o ricomposizione dei manufatti di cui al presente articolo – con le prescrizioni e limitazioni del secondo comma - è prescrittiva nel caso che nello stesso ambito di proprietà, si attui sull'eventuale edificio principale, un intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione oppure di ristrutturazione edilizia.

Zona Territoriale Omogenea "D"

Art. 5.3 ter - VOLUMI ACCESSORI DI RIDOTTA CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA

Trattasi di ripostigli, depositi, legnaie, box metallici, ecc. di modeste dimensioni variamente distribuiti nel lotto e che costituiscono elementi di disordine funzionale e visivo.

La loro destinazione rimane quella di volume accessorio di servizio all'eventuale fabbricato principale presente nel lotto.

Previa demolizione, i volumi corrispondenti, regolarmente autorizzati o assentiti, possono essere riuniti in un unico volume aumentato del 10%, fino ad un massimo complessivo di mc 120.

In tali casi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- la ricostruzione potrà avvenire anche in limitrofa zona territoriale omogenea diversa dalla "D" in cui ricade l'edificio (o edifici), ad eccezione delle zone "E" o "F";
- rispetto all'edificio (o edifici) esistente, quello nuovo sia previsto ad una distanza massima - misurata tra i limiti delle superfici coperte - pari a m 50;
- in presenza di altri edifici di proprietà, ricadenti anche in zona diversa dalla "D", ad eccezione delle zone "E" o "F" e compatibilmente con l'eventuale loro grado di protezione, con la conformazione e dimensione dell'area scoperta di proprietà, il nuovo edificio sia posto in aderenza a quello principale, in tal caso la distanza di cui al punto precedente viene aumentata a metri 100;
- trattandosi di intervento di nuova edificazione, nella ricostruzione si dovranno rispettare le destinazioni d'uso ammissibili ed parametri metrici relativi alla zona ove ricade, quest'ultimi limitatamente alle distanze dai confini, dai fabbricati dalle strade e spazi pubblici.

La volumetria esistente e quella del nuovo edificio dovrà essere determinata con i medesimi criteri e sarà costituita dall'intero volume fuori terra, non operando per il presente articolo le riduzioni previste per la determinazione del "volume urbanistico" come definito dall'art. 54 del Regolamento Edilizio Comunale.

La sistemazione e/o ricomposizione dei manufatti di cui al presente articolo – con le prescrizioni e limitazioni del quarto comma - è prescrittiva nel caso che nello stesso ambito di proprietà, si attui sull'eventuale edificio principale, un intervento di ampliamento o di demolizione e ricostruzione oppure di ristrutturazione edilizia.

5.3.1 - AMBITO PIANI ATTUATIVI

Salvo i casi in cui esso sia già espressamente definito quale vincolante dal P.R.G., l'ambito dei piani attuativi sarà proposto dai proprietari.

Qualora non risulti possibile estenderlo a tutta la zona assoggettata a piano dal P.R.G., l'ambito dovrà essere il più esteso possibile al fine di permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale Comune di accogliere o respingere motivatamente eventuali proposte di ambito non estese all'intera zona omogenea.

Le opere pubbliche eseguite dell'Amministrazione Comunale Comune sono ammesse anche in assenza del piano attuativo.

5.4- ZONE D.IA (attività agroindustriali)

In tale zona valgono le stesse disposizioni di cui alla Z.T.O. D.I salvo per le destinazioni d'uso ammesse che sono quelle per le attività produttive limitate alla trasformazione, confezionamento e vendita dei prodotti agricoli.

5.5- ZONE D.ID (area per lo spettacolo e lo svago presso Levego)

In tale zona sono ammesse strutture destinate allo spettacolo ed allo svago quali: discoteche, sale da ballo, centri ricreativi, ecc..

L'edificazione non deve superare i seguenti parametri, con riferimento alla superficie territoriale:

a - indice di copertura	mq/mq	0,40
b - altezza massima	ml	10,0
c - superficie del lotto fondiario riservata a verde privato	%	20

Devono inoltre essere rispettate le seguenti distanze minime:

- dalle strade esistenti o previste e dagli spazi pubblici	ml	10,0
- dagli spazi pubblici esistenti o previsti	ml	5,00 o su allineamento preesistente
- dai confini di zona	ml	5,0
- dagli altri fabbricati e corpi di fabbrica	ml	10,0 o in aderenza.

L'utilizzazione dell'area è condizionata alla realizzazione della rotatoria o comunque ad una corretta soluzione viabilistica degli accessi.

Ai fini della determinazione degli standard pubblici dovuti, si applicano le norme vigenti per gli insediamenti commerciali.

Gli interventi devono adottare, sia a livello edilizio, sia con le sistemazioni esterne, i necessari accorgimenti atti ad eliminare il disturbo acustico nei confronti delle aree circostanti.

La tipologia e le sistemazioni esterne devono tenere conto del contesto ambientale.

5.6- ZONE D. ST (stazioni di servizio stradale)

In tali aree, specificamente indicate nelle tavole di progetto, sono ammesse le strutture necessarie per il servizio di rifornimento carburanti, manutenzione e assistenza ai veicoli, nonché i servizi complementari per l'utente della strada quali bar, automarket, impianti di autolavaggio, piccole officine di riparazione, ecc., **nel rispetto della L.R. 23.10.2003, n° 23 – Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti.**

La superficie coperta per le strutture chiuse (escluse le pensiline di protezione degli impianti di rifornimento e sosta dei veicoli) non può superare i 0,2 mq/mq e l'indice di densità edilizia i 0,4 mc/mq.

Devono inoltre essere rispettate le seguenti distanze minime:

- dalle strade **esistenti o previste** e dagli spazi pubblici ml 10,0
- dagli spazi pubblici esistenti o previsti **ml 10,00**
- distanza minima dai confini ml 5.00
- dagli altri fabbricati e corpi di fabbrica ml 10,0 o in aderenza.

5.7- ZONE D.P (parcheggi)

Tali aree sono riservate alla realizzazione di parcheggi e autorimesse ad uso pubblico sia in superficie che nel sottosuolo, **quali standard di urbanizzazione primari e/o secondari - a secondo della tipologia dell'intervento - previsti, verificati e approvati nel dimensionamento generale del PRG.**

Le aree non concorrono alla formazione della superficie territoriale ai fini edificatori

~~E' ammesso l'intervento da parte di privati, previa la stipula di una convenzione che definisca gli aspetti di interesse pubblico.~~

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonché sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale anche tramite apposito regolamento predetermina criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

Le edificazioni in superficie devono rispettare i seguenti parametri:
distanze minime:

- dalle strade **esistenti o previste** e dagli spazi pubblici ml 10,0 su allineamento preesistente
- **dagli spazi pubblici esistenti o previsti** **ml 10,00**
- dai confini fondiari: ml 5,00
- dagli altri fabbricati: ml 10,00 o in aderenza
- altezza massima: ml 12,50

L'altezza massima non deve comunque superare il valore più basso relativo al medesimo parametro previsto dalle norme delle z.t.o. adiacenti.

5.8- ZONE D.VP (verde pubblico)

Si tratta di aree di uso pubblico destinate ad attrezzature per il soggiorno ed il gioco all'aperto, **quali standard di urbanizzazione primari e/o secondari - a secondo della tipologia dell'intervento - previsti, verificati e approvati nel dimensionamento generale del P.R.G..**

Le aree non concorrono alla formazione della superficie territoriale ai fini edificatori

Possono inoltre essere ospitate attrezzature sportive e di svago particolarmente adatte alle finalità turistiche, purché non siano causa di inquinamento acustico, pericolo o comunque disturbo alle attrezzature di cui al comma precedente.

La vegetazione di nuovo impianto deve essere del tipo locale e sorgere a conveniente distanza dalle strade.

E' ammessa l'installazione di chioschi ad uso bar o per la vendita di frutta, bevande, dolci, ecc., della superficie coperta massima di mq 20.

Vanno comunque rispettati i seguenti indici:

- distanza dai confini ml 5,00
- distanza tra fabbricati ml 10,00.

In particolare deve essere curato l'inserimento nell'ambiente, l'orientamento e la forma del corpo di fabbrica, la pendenza della falda di copertura ed il tipo di forature, con particolare attenzione ai materiali compatibili con l'area, al colore ed, in generale, all'aspetto esterno.

~~E' ammesso l'intervento da parte di privati, previa la stipula di una convenzione che ne definisca l'uso e, in genere, gli aspetti di interesse pubblico.~~

Sono ammessi interventi da parte di enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste.

E' altresì ammesso l'intervento di altri soggetti anche privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione sull'ammissibilità ed opportunità dell'intervento sotto il profilo del concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica nonchè sui conseguenti contenuti della convenzione si esprime Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Il Consiglio Comunale anche tramite apposito regolamento predetermina criteri generali, modalità e procedure di valutazione degli aspetti di cui al comma precedente.

5.9- ZONE D.VV (verde privato)

Nelle zone destinate a verde privato non possono essere costruiti edifici di alcun genere.

Deve essere mantenuta l'attuale destinazione a verde.

Le eventuali trasformazioni nella trattazione delle superfici e negli impianti arborei ed arbustivi devono ~~essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale~~ **ottenere il titolo abilitativo nelle forme di legge** sulla base di un progetto di sistemazione organica dell'area.

La superficie può essere computata ai fini dell'edificazione dell'area limitrofa, ove consentito dalla corrispondente normativa.

Per le costruzioni esistenti, ricadenti nelle aree classificate "D.VV" sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6.6.01, n° 380.

Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 27.6.85, n° 61 e succ. modifiche ed integrazioni.

11. AMBITO TERRITORIALE VENEGGIA – CRITERI GENERALI

11.1 Patrimonio arboreo ed arbustivo esistente

Le tavole di progetto riportano la localizzazione dei principali elementi che costituiscono il patrimonio naturalistico, arboreo ed arbustivo esistente.

Nella redazione dei piani attuativi con indicazioni planovolumetriche e nella predisposizione dei progetti edilizi si dovrà tener conto delle preesistenze sopraddette e prevederne la conservazione e valorizzazione.

11.2 Rete idrografica ed ecosistemi ripariali

Nella tavola di progetto sono riportati la rete idrografica e di relativi sistemi arborei ed arbustivi.

La tutela dei corpi idrici, a norma delle vigenti leggi, si integra con la manutenzione e cura della vegetazione ripariale ad essi connessa.

La vegetazione ripariale relativa ai corsi d'acqua esistenti, contribuisce alla qualità del quadro ambientale della zona produttiva e terziario e contribuisce, per la continuità, che assicura fra i sistemi naturalistici, alla ricchezza naturale ed ambientale del territorio. Deve essere oggetto di cura e manutenzione, secondo criteri e tecniche indicati dalle autorità forestali competenti, anche ai fini della sicurezza idrogeologica.

I corsi d'acqua anche minori, non potranno essere deviati manomessi o tombinati.

Si potrà prevedere, invece, previa predisposizione di un adeguato studio di sistemazione urbanistica e ambientale esteso ad un'area congrua, il ripristino dei vecchi alvei, ove siano state già effettuate opere di tombinatura.

Le scarpate naturali non possono essere modificate se non per ragioni di sicurezza idraulica e secondo un progetto approvato dalle competenti autorità.

11.3 Via Vittorio Veneto - Via Tiziano Vecellio

Nelle tavole di progetto generale (scala 1:2000) e in quelle specifiche relative alla S.S. 50, per il tratto interessato dalla zona produttiva e terziaria della Veneggia, sono indicati interventi di riorganizzazione della sede stradale ed in particolare:

- a - conferma e integrazione delle alberature stradali ricomprese in uno spazio minimo di mt.1.00
- b - inserimento delle piste ciclabili su entrambi i lati della carreggiata, con conseguente tombinamento dei fossati laterali e soluzione dei punti di conflitto; sono indicate altresì le relative sezioni correnti;
- c - soluzioni proposte per specifici temi (chiesetta.....);
- d - soluzione dei principali incroci e nodi di traffico.

Gli spazi di parcheggio al servizio delle attività produttive e terziarie confinanti con la S.S.50 devono essere raggiunti esclusivamente dall'interno del lotto.

I passi carrabili di accesso ai lotti stessi in numero non superiore a 2 debbono essere individuati e dimensionati.

Sono pertanto esclusi piazzali aperti che interessino l'intero lato prospiciente la S.S.50.

Il Comune provvederà ad elaborare un piano di riordino della segnaletica stradale e pubblicitaria.

Sono vietati nuovi accessi carrai ai lotti; gli accessi esistenti devono essere, dove possibile, eliminati.

Potranno essere realizzati nuovi accessi carrabili, dalla S.S. n. 50, esclusivamente ai lotti interclusi per i quali sia dimostrata l'impossibilità di adeguate soluzioni alternative, fintanto che non verrà realizzata la nuova viabilità di penetrazione preveista.”

11.4 - Strada interna principale della Veneggia

La strada principale interna della Veneggia riportata nelle tavole di progetto, costituisce asse di riorganizzazione per tutta la zona produttiva e terziaria, con particolare riferimento alle aree non ancora edificate.

La sezione corrente complessiva è di 14 mt. comprensiva di carreggiate carrabile, banchine, marciapiedi e pista ciclabile.

Nella realizzazione dei vari tronchi, anche se direttamente eseguiti dai privati lottizzanti, dovranno essere rigorosamente seguite le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale quanto a tracciato, quote e livelli, caratteristiche tecnico-esecutive, materiali, elementi di pavimentazione ed arredo ed ogni altro elemento sopra il suolo e sotterraneo richiesto.

Le aree a verde ed a parcheggio confinanti dovranno essere anch'esse concepite e realizzate in accordo con l'immagine complessiva della strada, ed inserite in un progetto unitario approvato dall'Amministrazione Comunale, con specificazione della organizzazione planimetrica, dei materiali utilizzati, delle essenze arboree ed arbustive, degli elementi di arredo.

Particolare cura sarà riservata alle piazze pedonali, sia quelle già indicate con apposita simbologia, nelle tavole di progetto, sia altre eventuali previste nei piani attuativi.

Nelle aree poste a confine con le piazze pedonali si potranno realizzare edifici a confine con le piazze stesse. Al piano terreno di detti edifici dovrà essere previsto almeno un pubblico esercizio (bar, ristorante ...)

Nella redazione dei piani attuativi con indicazioni planivolumetriche le aree prospicienti l'intero fronte stradale debbono essere progettate in modo unitario e prevedere anche spazi aperti all'uso pubblico.