



COMUNE DI MARTELLAGO
Provincia di Venezia

P.I. n. 2

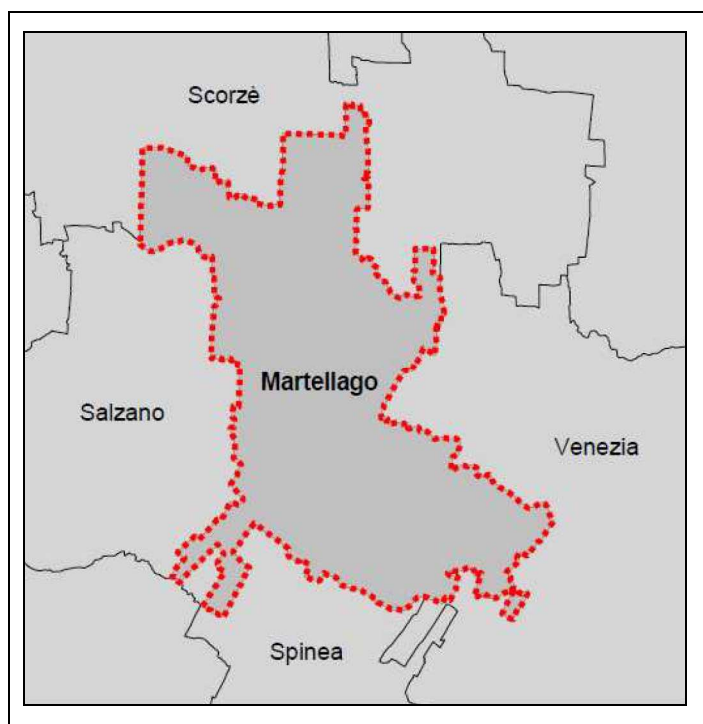
Elaborato

2

Tav.

scala

Norme Tecniche Operative



IL SINDACO Monica Barbiero

ASSESSORE ALLA PROMOZIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - S.U.A.P.
Valerio Favaron

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Silvano Longo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

COMUNE DI MARTELLAGO
Settore Assetto del Territorio
Arch. Nadia Rossato, Dott. Urb. Lorenzo Torricelli,
Geom. Raffaella Maran, Dott. Giovanni Rizzato

AGRI.TE.CO: Dott. Urb. Alessandro Calzavara

VCI - VAS - VINCA
METROPLAN S.R.L.: Ing. Sebastiano Steffinlongo

PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO:
THEOREMA S.A.S.: Dott.ssa Antonella Faggiani

Collaborazioni: Settore Edilizia Privata
Geom. Denis Corò, Arch. Valentina Gabbia

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 02.12.2015

DATA

Novembre 2015

INDICE

- TITOLO I^o: DISPOSIZIONI GENERALI

- ART.1 - OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
- ART.2 - DURATA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE
- ART.3 - ELABORATI DI P.I.
- ART.4 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA - VINCOLO DI INEDIFICABILITA'
- ART.5 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE E LORO CONTENUTI

- TITOLO II^o: NORME DI ZONA

- ART.6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
- ART.7 - PRESCRIZIONI GENERALI
- ART.8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" DI CENTRO URBANO
- ART.9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
- ART.10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
- ART.11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C3 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTERNE ALLE AREE URBANE
- ART.12 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
- ART.13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2.C RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DOTATE DI STRUMENTO ATTUATIVO CONVENZIONATO
- ART.14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2C PEEP RESIDENZIALI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
- ART.15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D: PRODUTTIVE
- ART.16 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.a INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI
- ART.17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1 PIP INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTE
- ART.18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.b INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE
- ART.19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.bC INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DOTATI DI STRUMENTO ATTUATIVO CONVENZIONATO

- ART.20 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA
- ART.21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2.a COMMERCIALI ESISTENTI
- ART.22 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2.b COMMERCIALI E DIREZIONALI DI PROGETTO
- ART.23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3 ATTIVITA' RICETTIVE - ALBERGHIERE
- ART.24 - ATTIVITA' PRODUTTIVE EX L.R. 11/87
- ART.25 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E AGROAMBIENTALI (EX Z.T.O. E AGRICOLE)
- ART.26 - ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE
- ART.27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F STANDARDS URBANISTICI
- ART.28 - AREE A VINCOLO SPECIALE E ZONA A PARCO DI INTERESSE EXTRA URBANO
- ART.29 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE
- ART.30 - VIABILITA' E PARCHEGGI
- ART.31 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
- ART.32 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI
- ART.33 - MODALITA' DI ATTUAZIONE
- ART.34 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI
- ART.35 - GRADI DI PROTEZIONE – SCHEDE B
- ART.36 - DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI
- ART.37 - BENI STORICO-CULTURALI
- ART.38 - PARTICOLARI ELEMENTI DI GRAFIA E SIMBOLOGIA
- ART.39 - INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIOBASE PER TELEFONIA CELLULARE
- ART.40 - SITI INQUINATI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI (EX D.M. N. 471/1999)
- ART.41 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE A DOTARE GLI EDIFICI DI SPAZI E STRUTTURE ADEGUATI ALLE ESIGENZE ABITATIVE DELLE PERSONE HANDICAPPATE GRAVI IVI RESIDENTI
- ART. 42 - AZIONI IN MATERIA DI SOCIAL HOUSING, CO-HOUSING, CO-WORKING

- GLOSSARIO

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

- (1°) La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel PRG previgente quale primo Piano degli Interventi (PI) e nei successivi PI, modificanti ed integranti le disposizioni operative previste, alla luce del PAT e della relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- (2°) Il PI è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, e, in coerenza e in attuazione del PATE della VAS, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
- (3°) Esso fornisce le indicazioni e le prescrizioni per gli interventi che comportano la tutela paesaggistica ed ambientale, la definizione dei vincoli, la salvaguardia del patrimonio storico ed architettonico, nonché quelli attinenti le destinazioni d'uso e ogni trasformazione urbanistico-edilizia.
- (4°) Tutti gli elaborati del PI costituiscono parte integrante delle presenti norme.
- (5°) Per quanto non espressamente indicato dalle presenti Norme tecniche, si fa riferimento alla legislazione e alle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

ART. 2 - DURATA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

- (1°) Le previsioni del PI hanno validità quinquennale a partire dalla data della loro approvazione e sono soggette a revisione per le parti inattuate dopo tale periodo.
- (2°) Non sono soggette a decadenza le presenti NTO che rimangono vigenti fino alla loro eventuale modifica o integrazione.

ART. 3 - ELABORATI DEL P.I.

(1°) Il Piano degli Interventi è formato dai seguenti elaborati:

1. Relazione programmatica
2. le presenti Norme Tecniche Operative
3. Repertori delle Zone Territoriali Omogenee
4. Schede degli Interventi Edilizi Unitari
5. Schede L.R. n. 11/87, ex variante 1989 ed ex variante 1994
6. Schede B
7. Regolamento Edilizio con il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
8. Mappa di localizzazione degli interventi / accordi ex art. 6 L.R. n. 11/2004
9. Repertorio degli interventi / accordi ex art. 6 della L.R. n. 11/2004
10. Registro del consumo SAU
11. Registro perequativo
12. Registro dei crediti edilizi
13. Verifica di coerenza alla VAS e piano operativo di monitoraggio
14. Valutazione di Incidenza Ambientale – selezione di screening
15. Valutazione di Compatibilità Idraulica, composta da:
 - VCI 0 1 – Relazione tecnica - parte generale
 - VCI 0 2 – Relazione tecnica – relazione descrittiva
 - VCI 0 3 – Tavola di inquadramento
 - VCI 0 4 – Tavola interventi – Martellago nord
 - VCI 0 5 – Tavola interventi – Martellago sud
 - VCI 0 6 – Tavola interventi – Olmo e Maerne

16. tav. 1.1	intero territorio comunale azzonamento e viabilità restituzione su base c.t.r.	CTR (1:5.000)
17. tav. 2.1	Zone Significative Martellago capoluogo restituzione su base catastale	NCT (1:2000)
18. tav. 2.2	Zone Significative Maerne restituzione su base catastale	NCT (1:2000)
19. tav. 2.3	Zone Significative Olmo restituzione su base catastale	NCT (1:2000)
20. tav. 2.4	Zone Significative Località Boschi – Martellago Nord restituzione su base catastale	NCT (1:2000)

21. Banca dati alfanumerica e vettoriale - Quadro conoscitivo

Per quanto non in contrasto con i suddetti elaborati, fanno parte del P.I anche i Piani Guida approvati con i precedenti strumenti urbanistici (Variante Generale al PRG approvata con DGRV n. 2005/2000 e successive varianti parziali).

- (2^o) In caso di discordanza delle indicazioni riportate negli elaborati di P.I., prevalgono quelle contenute negli elaborati a scala maggiore. I contenuti degli accordi ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 prevalgono su ogni altra disposizione eventualmente in contrasto.
- (3^o) In caso di difficoltà interpretative a carattere anche discrezionale delle disposizioni del P.R.C., il Consiglio Comunale potrà esprimere, con proprio provvedimento, indicazioni circa l'applicazione delle norme. La raccolta di tali provvedimenti costituisce riferimento per l'attuazione del P.R.C..
- (4^o) Gli elaborati da 3 a 6 e da 16 a 21 rappresentano l'integrazione tra il PRG previgente con il PI e le indicazioni strategiche del PAT. Le loro indicazioni prevalgono sulla cartografia previgente. Eventuali errori di trascrizione possono essere corrette senza che ciò costituisca variante al PI, valendo il criterio che rimane confermato tutto ciò che non è esplicitamente abrogato dal PAT o dai successivi PI.

ART. 4 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA - VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

- (1^o) Ogni volume esistente alla data adozione del 23.06.1998 determina la saturazione edilizia del lotto di pertinenza in proprietà ovvero un vincolo di non edificabilità, salvo indicazioni puntuali riportate nelle tavole di progetto del P.R.C..
Nelle zone agricole tale vincolo è esteso a tutte le aree in proprietà secondo i rapporti stabiliti dal titolo abilitativo.
- (2^o) La demolizione totale di un fabbricato annulla il vincolo sul lotto di pertinenza in proprietà.
In generale è consentito il riutilizzo della corrispondente volumetria legittimata compatibilmente con gli usi ammessi dalle rispettive Z.T.O.

ART. 5 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE E LORO CONTENUTI

- (1^o) St: Superficie territoriale

Corrisponde ad un'area all'interno della quale si interviene attraverso uno strumento urbanistico attuativo ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria.

- (2^o) Sf: Superficie fondiaria o lotto

Corrisponde ad un'area edificabile avente destinazione omogenea di zona misurata al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste con riferimento alla data di adozione del P.A.T.

- (3^o) Sup: Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Corrisponde alle aree destinate alle seguenti opere:

- 1) strade al servizio degli insediamenti;
- 2) percorsi pedonali e/o ciclabili;
- 3) spazi a parcheggio pubblico comprensivi delle aree di manovra;
- 4) reti dei servizi canalizzati di fognatura, di acquedotto, di energia elettrica comprensiva delle cabine secondarie di trasformazione, del gas metano, delle telecomunicazioni e della pubblica illuminazione;

5) spazi di verde attrezzato.

(4⁹) Sus: Superficie per opere di urbanizzazione se condaria

Corrisponde alle aree destinate alle seguenti opere:

- 1) aree per l'istruzione;
- 2) aree per attrezzature di interesse comune;
- 3) aree attrezzate per parco, gioco e sport.

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi ovvero esterne alla zona stessa (reti di servizi canalizzati, ecc...).

(5⁹) It: Indice di edificabilità territoriale

Esprime il volume edificabile in mc. per ogni mq. di superficie territoriale. L'indice di edificabilità territoriale si applica nei casi di strumenti urbanistici attuativi.

(6⁹) If: Indice di edificabilità fondiaria.

Esprime il volume edificabile in mc. per ogni mq. di superficie fondiaria. L'indice di edificabilità fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto.

(7⁹) Sc: Superficie coperta.

Si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti di edificio o edifici che concorrano a determinare il volume esistente e/o di progetto come definito al successivo comma 10°.

Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta le parti di edificio completamente interrato e le parti di edificio emergenti dalla quota zero per un'altezza non superiore a cm. 50, misurati all'estradosso del solaio di copertura di tale manufatto.

Le predette parti emergenti non dovranno superare il 50% della superficie coperta dell'edificio cui sono funzionalmente collegate.

Dal computo della Sc. sono inoltre esclusi:

- vasche e piscine esterne;

- corpi aggettanti aperti quali poggiali, cornicioni, ecc. con aggetto non superiore a mt. 1,50;
- tettoie, pensiline con aggetto non superiore a mt. 1,50 e di superficie complessiva di mq. 9,00; per documentate esigenze legate alle attività produttive o commerciali tale limite di superficie potrà essere derogato, fermo restando l'aggetto non superiore a mt 1,50;
- canalizzazioni e camini;
- volumi tecnici quali serbatoi idrici, del gas, ecc...;
- i portici non sovrastati da volumi entro i limiti fissati dal successivo comma 10°;
- pompeiane, gazebi ed ogni altro elemento d'arredo o di decoro architettonico (lesene, contrafforti ecc.)

(8°) h: Altezza dei fabbricati.

E' l'altezza misurata dalla quota zero all'intradosso del solaio delimitante l'ultimo piano praticabile.

Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, anche solo in parte, l'altezza del fabbricato è riferita al punto medio definito dal rapporto fra il volume dell'ultimo piano praticabile, da valutarsi al netto del solaio di copertura e la superficie lorda del piano, da valutarsi al lordo delle murature perimetrali.

Per praticabile si intende il piano con altezza utile media superiore a mt. 1,40.

(9°) Qz: Quota zero.

Nel calcolo delle altezze dei fabbricati la quota zero corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico.

Nel caso di viabilità circostante sviluppata su piani orizzontali a quote diverse, ovvero sia inclinata, la quota zero corrisponderà alla quota media della/e quota/e rilevabili.

Qualora la mancanza di opere di urbanizzazione non permetta l'individuazione della quota zero, la stessa farà riferimento alla quota del marciapiede della viabilità esistente posta nelle immediate vicinanze.

Nel caso la viabilità circostante non sia dotata di marciapiede, la quota zero verrà riferita alla quota di colmo strada.

Quando detta viabilità si trovi a quota inferiore a quella del terreno del fondo interessato, la quota zero corrisponderà alla quota del piano campagna di immediata pertinenza dell'intervento.

Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media.

Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quota inferiore a quello della viabilità circostante, la quota zero corrisponderà a quella del marciapiede ovvero al colmo stradale.

(109) V: Volume del fabbricato.

E' il volume del solido emergente dal terreno, con riferimento alla quota zero ed è dato dalla superficie coperta per l'altezza dei fabbricati definita al precedente punto 8. Dal computo del volume sono esclusi:

- Le parti dei locali non abitabili al di sopra dell'altezza del fabbricato;
- Le logge rientranti con profondità non superiore a ml 1.50;
- I porticati sottostanti a loggiati;
- I porticati di uso pubblico;
- I porticati di edifici fino al raggiungimento di una dimensione massima di un quarto della superficie coperta come definita al precedente punto 9°;
- Gli ascensori e le torrette di ascensore e di volumi tecnici;
- I vani scala comuni, a servizio di almeno due unità immobiliari, eccedenti i 30 mc per piano di fabbricato;
- I vespai o solai aerati posti ad un'altezza non superiore a 50 cm dalla quota zero alla quota di calpestio;
- Garage ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/1989 fino ad un massimo di 55 mc per unità abitativa.

(119) Sagoma dell'edificio.

Per sagoma deve intendersi il profilo o linea di un edificio che riproduce nella forma e nelle dimensioni il manufatto.

(129) Prospetto dell'edificio.

Per prospetto di un edificio, o fronte o facciata, deve intendersi la rappresentazione grafica in proiezione ortogonale sul piano verticale dell'elemento architettonico.

(13^o) Dc: Distanza dai confini

E' la distanza minima misurata radialmente da ogni punto dell'edificio, comprendendo anche i portici, la cui distanza dovrà essere misurata dalla proiezione ortogonale dell'area di copertura dei medesimi e i corpi aggettanti con aggetto superiore a mt. 1,50.

(14^o) Dpz: Distanza dai perimetri di zona.

Il perimetro di zona è equiparato al confine di proprietà nel solo caso in cui questo separi una ZTO F dalle altre ZTO.

(15^o) Df: Distanza tra fabbricati.

E' la distanza minima misurata sulla normale del fronte dell'edificio, comprendendo anche la proiezione dei portici, come pure da ogni punto di corpi di fabbrica di un medesimo edificio nel solo caso in cui questo si sviluppi con sagoma a "C" o per torri emergenti da una piastra – piano terra comune.

(16^o) Ds: Distanza dalle strade.

E' la distanza minima misurata sulla normale dal limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti per sedi viarie o per parcheggio pubblico ad ogni punto dell'edificio.

(17^o) Ue: Unità Edilizia.

L'unità edilizia è un insieme di locali funzionalmente preordinati ad un uso principale (ad esempio abitazione, negozio, ufficio, ecc.); non devono intendersi come unità edilizia i locali accessori e pertinenziali ancorché isolati e/o censiti in modo autonomo come unità immobiliari urbane, quali, ad esempio, garage, magazzini e annessi rustici.

(18^o) Porticato:

Spazio aperto su uno o più lati realizzato a piano terra.
Per *area di copertura* dei porticati deve intendersi la *superficie coperta* degli stessi per come definita dal precedente punto 7 del presente articolo.
Lo sporto di copertura dei porticati non potrà essere superiore a cm. 50.

(19) Loggia:

Spazio aperto su uno o più lati, dotato di copertura, realizzato a piano primo e/o superiori.

TITOLO II°
NORME DI ZONA

ART. 6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- (19) Il Piano degli Interventi, agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli seguenti, suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee:
- Zone Territoriali Omogenee A di Centro Storico;
 - Zone Territoriali Omogenee B residenziali di completamento;
 - Zone Territoriali Omogenee C1 residenziali di completamento;
 - Zone Territoriali Omogenee C3 residenziali di completamento, esterne alle aree urbane;
 - Zone Territoriali Omogenee C2 residenziali di espansione;
 - Zone Territoriali Omogenee C2.C residenziali di espansione dotate di strumento attuativo convenzionato;
 - Zone Territoriali Omogenee C2.C.PEEP residenziali per l'Edilizia Economica Popolare;
 - Zone Territoriali Omogenee D1.a industriali ed artigianali esistenti;
 - Zone Territoriali Omogenee D1.PIP industriali ed artigianali - Piano di Insediamenti Produttivi esistente;
 - Zone Territoriali Omogenee D1.b industriali ed artigianali di espansione;
 - Zone Territoriali Omogenee D1.b.C industriali ed artigianali dotate di strumento attuativo convenzionato;
 - Zone Territoriali Omogenee D2.a commerciali e direzionali esistenti;
 - Zone Territoriali Omogenee D2.b commerciali e direzionali di espansione;
 - Zone Territoriali Omogenee D3 turistico ricettiva;
 - Zone Territoriali Omogenee E agricole;
 - Zone Territoriali Omogenee F standards urbanistici.

ART. 7 - PRESCRIZIONI GENERALI

- (1⁹) **PIANI GUIDA:** I Piani Guida interessano le aree centrali dei nuclei di Martellago capoluogo, Maerne e Olmo.
I Piani Guida individuano un insieme sistematico ed integrato di opere e di spazi che costituiscono nel loro insieme un collegamento tra il Centro Storico, zone di recente edificazione e, ove presenti, aree di interesse paesistico ambientale.
Fissano i perimetri delle aree da assoggettare a pianificazione attuativa e ad intervento edilizio diretto, forniscono indicazioni sulla realizzazione di opere pubbliche e/o sulla trasformazione di quelle esistenti.
Essi definiscono altresì in via preliminare contenuti e indirizzi generali degli interventi finalizzati alla riqualificazione urbana.
Le indicazioni pertinenti il coordinamento degli interventi (unità minime di intervento, comparti, interventi unitari) hanno valore prescrittivo.
Sono prescrittive inoltre le indicazioni relative agli usi o ad elementi puntuali e allineamenti riportati all'interno degli spazi pubblici con specifica simbologia.
Le definizioni degli interventi assegnate al patrimonio edilizio esistente sono riportate al successivo art. 34 delle presenti norme.
- (2⁹) L'attuazione delle strumentazioni attuative può avvenire per iniziativa pubblica, privata convenzionata nei modi previsti dalla vigente legislazione.
- (3⁹) Per ogni zona territoriale omogenea sono indicati gli specifici interventi ammessi nonché i vincoli e le prescrizioni precisati negli articoli seguenti.
- (4⁹) Qualora un lotto sia interessato da più zone o sottozone di tipo B, C1 e C3, volume e superficie coperta saranno quelli derivanti dalla sommatoria di quelli realizzabili sulle singole porzioni.
Per le altre prescrizioni l'edificazione avverrà in conformità a quelle della Zona che interessa la porzione maggiore del terreno medesimo.
- (5⁹) In caso di nuova costruzione, ricostruzione o demolizione anche parziale di edifici e/o recinzioni, il Dirigente potrà, anche senza ricorrere all'adozione di un piano urbanistico attuativo, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi o strozzature od imporre arretramenti degli edifici dalle sedi stradali, per una profondità non superiore a ml. 2.
- (6⁹) Per gli immobili che alla data del 23.06.1998 risultano ubicati in Zona impropria, e cioè in contrasto con le Norme tecniche della

Zona in cui ricadono, sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia, come definiti dal successivo art. 34 delle presenti norme - Definizione degli interventi.

- (7^o) Le modificazioni degli usi in atto negli edifici esistenti, o parte di essi, sono sempre consentite purché conformi alla normativa della Zona in cui ricadono.
Nelle zone residenziali le modificazioni da usi residenziali ad altri usi, sono consentite alle condizioni dei successivi articoli delle presenti norme.
- (8^o) Per la nuova edificazione è ammesso un minore utilizzo delle volumetrie consentite, fino al 25% dei valori massimi di It o If o delle volumetrie assegnate, indicati nelle rispettive norme di zona, negli elaborati grafici di P.I., e nei repertori.
- (9^o) Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche, del gas o simili, nonché capitelli e edicole votive delle dimensioni massime di mt 2,50 x 2,50 x h. 3,00, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona purché correttamente inserite nell'ambito interessato dall'intervento in particolare per quanto attiene la viabilità.
- (10^o) I simboli corrispondenti alle specifiche destinazioni d'uso delle aree per attrezzature e spazi pubblici eventualmente ricadenti al di fuori del perimetro di tali aree, non modificano le destinazioni d'uso delle aree in cui sono graficamente inseriti.
- (11^o) Nella costruzione di nuovi edifici e nell'ampliamento di quelli esistenti, nonché nella realizzazione di nuove recinzioni e di nuovi passi carrai, dovranno essere rispettate le prescrizioni derivanti dal vigente Codice della strada, che sono da ritenersi prevalenti rispetto alle specifiche norme di zona.
- (12^o) Se la tipologia indicata nel repertorio comprende sia la schiera che la linea è possibile realizzare la tipologia mista secondo la definizione riportata all'art. 36, punto 8° delle presenti Norme tecniche.

ART. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A DI CENTRO STORICO

(1°) Le zone territoriali omogenee A sono le parti di territorio interessate da aggregazioni edilizie o elementi di carattere storico-architettonico testimoniale di pregio ambientale e sono oggetto di tutela nell'ambito del P.R.C..

(2°) Dette aree, in collegamento con le altre zone comprese all'interno dei Piani Guida, costituiscono il compendio delle aree centrali all'interno delle quali, in generale, risultano presenti le principali aggregazioni delle funzioni residenziali e le articolazioni di spazi e servizi pubblici e di uso pubblico.

(3°) Modalità di attuazione

All'interno delle zone territoriali omogenee A si interviene sulla base di indirizzi e/o direttive definite dai Piani Guida nonché dagli allegati repertori o Schede degli Interventi Edilizi Unitari.

All'interno delle Zone Territoriali Omogenee "A" si interviene mediante strumentazioni attuative di iniziativa pubblica e privata.

Fino all'approvazione degli strumenti attuativi, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro nonché la ristrutturazione edilizia senza demolizione.

Si chiarisce che, ai fini di garantire la tutela dei beni storici di cui all'art. 37 delle presenti Norme tecniche, in assenza dell'eventualmente individuato piano di recupero, sono ammessi gli interventi diretti succitati ed i cambi di destinazione d'uso di cui al seguente comma 4, purchè conformi alle prescrizioni dell'eventualmente presente Piano Guida e previo parere della competente Commissione Edilizia; tali interventi non possono in ogni caso rendere più difficoltosa la fruizione collettiva del bene storico né essere pregiudizievoli dei rapporti di contiguità fisico funzionali.

(4°) Usi ammessi

Le zone territoriali omogenee "A" dovranno di norma essere destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:

- 1) depositi magazzini e cantine, al servizio della residenza e delle attività commerciali purchè non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto;
- 2) autorimesse ad uso privato;

- 3) attività commerciali:
 - a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
 - b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di inserimento nel contesto;
 - c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di inserimento nel contesto;
per le attività di cui ai suddetti punti a, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche; tale dotazione comunque potrà essere oggetto di convenzionamento/atto d'obbligo, che preveda (in toto o in parte), il reperimento di tali standard in aree limitrofe o la monetizzazione degli stessi;
- 4) attività ricettiva;
- 5) attività artigianale di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume;
- 6) uffici pubblici, privati, studi professionali ed istituti di credito e assicurativi;
- 7) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;
- 8) locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che non rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- 9) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- 10) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport;
- 11) parcheggi interrati.

Dalle Zone Territoriali Omogenee A sono in particolare esclusi:

- distributori di carburanti;
- macelli;
- industrie;
- allevamenti;
- attività commerciali all'ingrosso;
- ipermercati;
- discoteche;

- aree a parcheggio coperto;
- depositi di rottamazione

e ogni altra attività molesta, pregiudizievole e non compatibile con gli usi ammessi dalla Z.T.O.

Per quanto attiene le attività produttive esistenti all'interno delle Z.T.O. A, con destinazione in contrasto con gli usi sopraelencati, vigono le prescrizioni riportate all' art. 7.6 delle presenti norme e del seguente art. 20 limitatamente per le attività puntualmente individuate in cartografia con apposita simbologia.

- (5^o) Le tipologie di progetto sono puntualmente indicate negli elaborati di piano.
- (6^o) Nelle zone territoriali omogenee A di centro storico i piani attuativi potranno prescrivere che gli accessi alle unità residenziali avvengano direttamente dallo spazio pubblico o ad uso pubblico.
A livello interrato sono ammessi solamente gli usi di cui ai punti 1, 2 e 11 del precedente 4° comma.
- (7^o) Altezza dei fabbricati.

Risulta riportata negli elaborati di P.I (Piani Guida), ovvero negli allegati repertori.
- (8^o) Distanza fra fabbricati, distanza dalle strade e distanza dai confini.

Tali distanze verranno definite in sede di strumentazione attuativa, fatte salve le norme di codice civile.
- (9^o) La costruzione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente sui lotti individuati con apposita grafia e consistenza volumetrica nella cartografia di progetto e negli allegati repertori.

ART. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

(1^o) Sono le parti di territorio edificate con caratteristiche sufficientemente definite, da integrare con opportuni completamenti edilizi e infrastrutturali il cui limite della superficie coperta è superiore al 12,5% della superficie fondiaria e con densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq.

(2^o) Modalità di attuazione e interventi ammessi

In queste Zone Territoriali Omogenee gli interventi si attuano sia in modo diretto, sia in modo indiretto attraverso strumentazioni attuative.

All'interno delle Zone Territoriali Omogenee B, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e al ripristino tipologico sono consentiti tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi in tutto o in parte quali gli ampliamenti con o senza demolizione parziale, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione nonché quelli di nuova edificazione come specificati nei repertori e nelle planimetrie di Piano nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

Per ogni unità edilizia è consentito un ampliamento di 150 mc, purchè non contrasti con l'eventuale grado di protezione assegnato ed in assenza di analoghe previsioni puntuali. L'ampliamento è ammesso solo per le unità edilizie esistenti alla data di del 23.06.1998 e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una sola volta; nel caso di unità edilizie ad uso residenziale l'ampliamento potrà comportare la creazione di un solo ulteriore alloggio, rimanendo, comunque, esclusi da tale facoltà di ampliamento i fabbricati a blocco.

L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'unità edilizia. Ove ciò non sia materialmente o tecnicamente possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o in lotto contiguo appartenente allo stesso proprietario alla data di adozione del presente PI e alla condizione che l'intervento comporti il riordino dello scoperto di pertinenza.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente sui lotti individuati con apposita grafia e consistenza volumetrica nella cartografia di progetto e negli allegati repertori.

Per le volumetrie puntuali assegnate, l'intervento potrà interessare anche ambiti contigui (confinanti), purchè sia prevista, previa individuazione del perimetro da parte della Giunta Comunale, la sistemazione, la riqualificazione e il riordino dell'intera area.

(3^o) Usi ammessi

Le Z.T.O. B dovranno essere di norma destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:

- 1) depositi magazzini e cantine, al servizio della residenza e delle attività commerciali purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto;
- 2) autorimesse ad uso privato;
- 3) attività commerciali:
 - a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
 - b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n. 1047/2013); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);
 - c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;
per le attività di cui ai suddetti punti a, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;
- 4) attività ricettiva;
- 5) attività artigianale di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume;

- 6) uffici pubblici, privati, studi professionali ed istituti di credito e assicurativi;
- 7) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;
- 8) locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che non rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- 9) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- 10) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport;
- 11) parcheggi interrati.

Per quanto attiene le attività produttive esistenti all'interno delle Z.T.O. B, con destinazione in contrasto con gli usi sopraelencati, vigono le prescrizioni riportate all' art. 7.6 delle presenti norme e del seguente art. 20 limitatamente per le attività puntualmente individuate in cartografia con apposita simbologia.

(4^o) Tipologie ammesse

In linea generale le tipologie ammesse nelle Z.T.O. di tipo B sono:

- unifamiliari
- bifamiliari
- a schiera
- a corte
- in linea
- a blocco

In particolare, si individuano i tipi edilizi di progetto in base alla volumetria del lotto, secondo i seguenti valori:

- fino a 600 mc: uni e bifamiliare;
- da 601 a 1.200 mc.: uni, bifamiliari, schiera;
- oltre 1.200 mc.: tutte le tipologie sopra indicate.

(5^o) Parametri edilizi

L'edificazione nelle Z.T.O. B deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) *altezza massima*: mt. 9,50 salvo quanto riportato nei repertori di zona;

- b) *distanza dalla strada*: non inferiore a mt. 5,00, salva diversa indicazione riportata nei repertori di Zona.

Per gli edifici in linea lungo le strade principali, la distanza dalla strada può essere annullata; può altresì essere ridotta per necessità di allineamento con i fabbricati esistenti sempre che la Zona non ricada all'esterno del centro abitato definito ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del Codice della strada.

- c) *distanza dai confini*: minimo mt. 5,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati.

Il fabbricato potrà sorgere sul confine di proprietà solo nel caso questo corrisponda al ciglio stradale o a quello delle aree pubbliche destinate a spazi-piazza e percorsi ciclo pedonali.

In caso di aderenza è ammessa la sopraelevazione nel rispetto del limite inderogabile, previsto dal Codice Civile, di 3 m tra fabbricati con pareti cieche e che si fronteggiano per meno di 12 m.

- d) *distanza tra fabbricati*: la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà corrispondente al lato aderente del fabbricato.

(6°) Ristrutturazione Urbanistica

Al fine di permettere un migliore utilizzo delle aree individuate negli elaborati grafici del PI soggette a Ristrutturazione Urbanistica mediante interventi atti a riqualificare il sito interessato e/o che attengono una significativa trasformazione dell'edificato esistente, valgono le indicazioni riportate nel relativo Repertorio di Zona.

(7°) Disposizioni particolari

All'interno delle Z.T.O. B sono specificatamente individuate le aree appartenenti ai Piani di Edilizia Economica e Popolare completamente edificate.
Per esse vigono gli obblighi riportati negli atti sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

Alla scadenza delle convenzioni relative alle urbanizzazioni, entrano in vigore le Norme tecniche di attuazione della Zona B.

ART.10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO -

(1°) Sono le parti di territorio nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie coperta e di densità territoriale di cui alla precedente Zona Territoriale Omogenea B.

(2°) Modalità di attuazione e interventi ammessi

In queste zone territoriali omogenee gli interventi si attuano sia in modo diretto sia in modo indiretto attraverso strumentazioni attuative.

All'interno delle Zone Territoriali Omogenee C1, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e al ripristino tipologico sono consentiti tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi in tutto o in parte quali gli ampliamenti con o senza demolizione parziale, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione nonché quelli di nuova edificazione come specificati nei repertori e nelle planimetrie di Piano nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

Per ogni unità edilizia è consentito un ampliamento di 150 mc, purchè non contrasti con l'eventuale grado di protezione assegnato ed in assenza di analoghe previsioni puntuali. L'ampliamento è ammesso solo per le unità edilizie esistenti alla data del 23.06.1998 e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una sola volta; nel caso di unità edilizie ad uso residenziale l'ampliamento potrà comportare la creazione di un solo ulteriore alloggio, rimanendo, comunque, esclusi da tale facoltà di ampliamento i fabbricati a blocco.

L'ampliamento deve essere realizzato in aderenza all'unità edilizia. Ove ciò non sia materialmente o tecnicamente possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o in lotto contiguo appartenente allo stesso proprietario alla data di adozione del presente PI e alla condizione che l'intervento comporti il riordino dello scoperto di pertinenza.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente sui lotti individuati con apposita grafia e consistenza volumetrica nella cartografia di progetto e negli allegati repertori.

Per le volumetrie puntuali assegnate, l'intervento potrà interessare anche ambiti contigui (confinanti), purché sia prevista, previa individuazione del perimetro da parte della Giunta Comunale, la sistemazione, la riqualificazione e il riordino dell'intera area.

(3⁹) Usi ammessi

Le Z.T.O. C1 dovranno essere di norma destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:

- 1) depositi magazzini e cantine, al servizio della residenza e delle attività commerciali purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto;
- 2) autorimesse ad uso privato;
- 3) attività commerciali:
 - a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
 - b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n. 1047/2013); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);
 - c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;
per le attività di cui ai suddetti punti a, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;
- 4) attività ricettive;
- 5) attività artigianale di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume;
- 6) uffici pubblici, privati, studi professionali ed istituti di credito e assicurativi;
- 7) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;

- 8) locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che non rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- 9) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- 10) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport;
- 11) parcheggi interrati.

Per quanto attiene le attività produttive esistenti all'interno delle Z.T.O. C1, con destinazione in contrasto con gli usi sopraelencati, vigono le prescrizioni riportate all' art. 7.6 delle presenti norme e del seguente art. 20 limitatamente per le attività puntualmente individuate in cartografia con apposita simbologia.

(4°) Tipologie ammesse

In linea generale le tipologie ammesse nelle Z.T.O. di tipo C1 sono:

- unifamiliari
- bifamiliari
- a schiera
- a corte
- in linea
- blocco

In particolare, si individuano i tipi edilizi di progetto in base alla volumetria del lotto, secondo i seguenti valori:

- fino a 600 mc: uni e bifamiliare;
- da 601 a 1.200 mc.: uni, bifamiliari, schiera, a corte;
- oltre 1.200 mc.: tutte le tipologie sopra indicate.

(5°) Parametri edilizi

L'edificazione nelle Zone Territoriali Omogenee C1 avviene nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) *altezza massima*: mt. 8,50 salvo quanto riportato nei repertori di Zona;
- b) *distanza dalla strada*: non inferiore a mt. 5,00, salva diversa indicazione riportata nel repertorio di Zona;
- c) *distanza dai confini*: minimo mt. 5,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di

asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;

Il fabbricato potrà sorgere sul confine di proprietà solo nel caso questo corrisponda al ciglio stradale o a quello delle aree pubbliche destinate a spazi-piazza e percorsi ciclo pedonali.

d) *distanza tra fabbricati*: la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà corrispondente al lato aderente del fabbricato;

(6⁹) Ristrutturazione Urbanistica

Al fine di permettere un migliore utilizzo delle aree individuate negli elaborati grafici del P.I. soggette a Ristrutturazione Urbanistica mediante interventi atti a riqualificare il sito interessato e/o che attengono una significativa trasformazione dell'edificato esistente, valgono le indicazioni riportate nel relativo Repertorio di Zona.

(7⁹) Disposizioni particolari

All'interno delle Z.T.O. C1 sono specificatamente individuate le aree appartenenti ai Piani di Edilizia Economica e Popolare completamente edificate.

Per esse vigono gli obblighi riportati negli atti sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

Alla scadenza delle convenzioni relative alle urbanizzazioni, entrano in vigore le Norme tecniche di attuazione della Zona C1.

ART.11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C3 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTERNE ALLE AREE URBANE

(1⁹) Sono definite zone territoriali omogenee residenziali di completamento C3 le parti di territorio localizzate all'esterno delle aree urbane.

(2⁹) Le Z.T.O. residenziali di completamento C3 si suddividono nelle seguenti sottozone:

- sottozona C3.1, corrispondente alle aree caratterizzate da preesistenze insediative significative con caratteristiche sufficientemente definite in cui l'assetto del fondo è ormai totalmente privo o quasi di relazione con attività agricola, come gli insediamenti contermini ai centri abitati o lungo la viabilità di scorrimento;
 - sottozona C3.2, corrispondente alle aree caratterizzate da preesistenze insediative significative con caratteristiche sufficientemente definite normalmente sviluppatasi intorno ad uno o più edifici di vecchio impianto e che hanno subito notevoli e radicali trasformazioni edilizie ed urbanistiche, o lungo le sedi viarie non di scorrimento.
- (3^o) Per quanto attiene le attività produttive esistenti all'interno delle Z.T.O. C3, con destinazione in contrasto con gli usi sopraelencati, vigono le prescrizioni riportate all' art. 7.6 delle presenti norme e del seguente art. 20 limitatamente per le attività puntualmente individuate in cartografia con apposita simbologia.

(4^o) Modalità di attuazione e interventi ammessi

All'interno delle Z.T.O. C3 gli interventi si attuano in modo diretto con Permesso di costruire singolo o Denuncia di inizio attività.

All'interno delle Zone Territoriali Omogenee C3, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo e al ripristino tipologico sono consentiti tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi in tutto o in parte quali gli ampliamenti con o senza demolizione parziale, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione nonché quelli di nuova costruzione nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

Nelle ZTO C3.2 non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Nelle ZTO C3.1 soggette ad Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione previsti dagli accordi stessi.

Per ogni unità edilizia è consentito un ampliamento di 150 mc, purchè non contrasti con l'eventuale grado di protezione assegnato ed in assenza di analoghe previsioni puntuali.

L'ampliamento è ammesso solo per le unità edilizie esistenti alla data del 23.06.1998 e con uso in atto compatibile con la destinazione di zona, per una sola volta; nel caso di unità edilizie ad uso residenziale l'ampliamento potrà comportare la creazione di un solo ulteriore alloggio, rimanendo, comunque, esclusi da tale facoltà di ampliamento i fabbricati a blocco.

Nel caso il lotto di proprietà si estenda anche in Zona Territoriale Omogenea E, è ammesso l'intervento a confine determinato dal perimetro di Zona.

L'inserimento di edifici in tale zona non comporta la decadenza di vincoli costituiti ai sensi della previgente normativa sulle zone agricole (L.R. n. 24/1985).

11.1 SOTTOZONA TERRITORIALE OMOGENEA C3.1

A) Usi ammessi

Le sottozone C3.1 dovranno essere di norma destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:

- 1) depositi, magazzini e cantina al servizio della residenza e delle attività commerciali purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto;
- 2) autorimesse ad uso privato;
- 3) attività commerciali:
 - a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
 - b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n. 1047/2013); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);
 - c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno

essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b; per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;

- 4) attività artigianale di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume;
- 5) uffici pubblici, privati, studi professionali ed istituti di credito;
- 6) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;
- 7) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- 8) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport.

B) Tipologie ammesse

sono ammesse le seguenti tipologie:

- unifamiliari
- bifamiliari
- a schiera
- a corte.

C) Parametri edilizi

Nelle sottozone C3.1 l'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) *indice di edificabilità fondiaria*: 0,50 mc/mq con un massimo di mc 600.
- b) *altezza massima*: mt. 7,50
- c) *distanza dalla strada*: non inferiore a mt. 7,50.
- d) *distanza dai confini*: minimo mt. 5,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;

- e) *distanza tra fabbricati*: la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà corrispondente al lato aderente del fabbricato.

- D) Nel caso in cui l'intervento di nuova edificazione, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, venga realizzato in Z.T.O. E, il Permesso di costruire è subordinato ad atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale è definito il lotto di pertinenza da assoggettare a vincolo di non edificazione – "non aedificandi".

11.2 SOTTOZONA C3.2

- A) Usi ammessi

Le sottozone C3.2 dovranno essere di norma destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:

- 1) depositi, magazzini e cantina al servizio della residenza e delle attività commerciali, purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di deposito all'aperto;
- 2) autorimesse ad uso privato;
- 3) attività artigianale di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume;
- 4) uffici privati e studi professionali;
- 5) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;
- 6) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti, con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- 7) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport;
- 8) bar e ristoranti e attività commerciali fino a 1.500 mq di superficie di vendita limitatamente alle aree interessate da piano attuativo che valuti la compatibilità tra le funzioni allocate.

- B) Tipologie ammesse

Sono ammesse le seguenti tipologie:

- unifamiliari
- bifamiliari
- a schiera
- a corte.

C) Parametri edilizi

Nelle sottozone C3.2 l'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

a) *altezza massima*: mt. 7,50

b) *distanza dalla strada*: non inferiore a mt. 5,00.

c) *distanza dai confini*: minimo mt. 5,00; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;

d) *distanza tra fabbricati*: la distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10.

E' ammessa la costruzione in aderenza sul confine di proprietà corrispondente al lato aderente del fabbricato.

ART. 12 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

(1°) Sono le parti di territorio non edificate o solo parzialmente edificate all'interno delle quali non risultano presenti le opere di urbanizzazione.

(2°) Modalità di attuazione

All'interno di queste zone gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata e pubblica.

Lo strumento urbanistico attuativo deve essere esteso all'intera superficie territoriale come definita dal relativo perimetro nella cartografia di P.R.C. - ambito di intervento.

La volumetria massima ammissibile, così come l'altezza massima degli edifici, sono riportate nei repertori delle Z.T.O.

Gli elaborati dello strumento urbanistico attuativo elencati dall'art. 19 della Legge Regionale n. 11/2004. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) le norme di attuazione;
- l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

Lo strumento urbanistico deve altresì contenere:

- a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
- b) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;
- c) l'aggregazione degli alloggi con l'indicazione dei locali, dei collegamenti verticali a servizio delle unità nonché degli accessi pedonali e carrai;
- d) quote altimetriche di progetto (in punti confrontabili con lo stato attuale), da indicare anche nelle sezioni.

La redazione dei progetti deve essere composta seguendo gli schemi grafici di rappresentazione approvati con deliberazione di Giunta Comunale o indicati dal Dirigente del Settore competente. Tutti gli elaborati dello strumento urbanistico attuativo devono essere forniti anche su supporto informatico, nei formati più comuni.

(3⁹) Usi ammessi

Le Z.T.O. C2 dovranno essere di norma destinate alla residenza; sono in ogni caso ammessi i seguenti usi:

- 1) depositi, magazzini e cantine di servizio alla residenza purché non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, con esclusione di depositi all'aperto;
- 2) attività commerciali:
 - a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
 - b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n. 1047/2013); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);
 - c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;
per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;
per le attività di cui ai suddetti punti a, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;
- 3) attività artigianali di servizio purché non rumorose e inquinanti e compatibili con gli usi residenziali di Zona fino ad un massimo di 250 mq di superficie coperta e 1000 mc di volume;
- 4) uffici pubblici, privati, studi professionali e istituti di credito;
- 5) attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati;
- 6) laboratori a carattere artigianale, purché non rumorosi, molesti e inquinanti con un massimo di 150 mq. di superficie lorda di pavimento.
- 7) parchi, giardini e verde attrezzato per il tempo libero e lo sport;
- 8) aree a parcheggio coperto e parcheggi interrati.

(4°) All'interno di dette zone sono altresì previste le opere di urbanizzazione e le aree destinate o da destinarsi a standards, fatto salvo comunque quanto specificamente riportato nei repertori delle singole zone.

(5°) Tipologie ammesse

Le tipologie ammesse sono specificamente riportate nella cartografia di P.R.C. e nei repertori di ogni singola Zona -ambito di intervento.

Sono ammesse tipologie diverse da quelle prescritte nei repertori, nel limite del 25% del volume assegnato.

Nel rimanente 75%, laddove non già previsto nei Repertori, può essere realizzata la tipologia mista purchè ogni fabbricato erigendo non sviluppi più di 8 (otto) unità. Nei suddetti fabbricati, indipendentemente dal numero di unità, almeno una di queste dovrà comunque essere con tre camere ovvero dovrà essere adattabile per poter avere tre camere.

(6°) Parametri edilizi

Le previsioni di P.R.C. riportate nei rispettivi repertori devono intendersi prescrittive.

Nel progetto urbanistico saranno definite in modo particolareggiato le indicazioni di carattere generale e programmatico riportate nella cartografia di P.R.C. e nei repertori di Zona.

Fermo restando le quantità e le tipologie individuate nei repertori, sono tuttavia ammesse motivate modifiche migliorative nel distributivo, conseguenti alla definizione del progetto urbanistico particolareggiato; tali modifiche devono comunque garantire:

- la limitazione negli accessi sulle pubbliche vie o piazze;
- il mantenimento delle connessioni funzionali pedonali, ciclistiche ed automobilistiche;
- il mantenimento delle contiguità fisiche tra aree a standard;
- il mantenimento dell'accorpamento delle aree a standard individuate, in modo da garantire dimensioni utili alla effettiva fruibilità, ad esclusione delle fasce destinate a cuscinetto o schermatura con la viabilità o con altre funzioni in contrasto con la destinazione.

(7°) Distanza tra fabbricati

La distanza tra fabbricati non dovrà essere inferiore a mt. 10,00.

(8⁹) Distanza dai confini

La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a mt. 5,00; distanze inferiori saranno possibili se definite in sede di progettazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, fatta salva comunque la distanza tra fabbricati.

Tale distanza può essere ridotta o annullata nel caso in cui la parete dell'edificio coincida con il confine con un'area pubblica.

(9⁹) Altezza massima

L'altezza massima degli edifici è riportata nei repertori allegati alle presenti norme.

(10⁹) Distanza dalle strade: non inferiore a mt. 5,00 salva diversa indicazione riportata nei repertori.

(11⁹) Conferimento degli standards

Nella generalità dei piani attuativi alle Z.T.O. C2 le aree a standards vengono conferite secondo le quantità di cui alla normativa vigente e i modi sotto riportati:

(12⁹) Standards primari per abitante teorico insediabile

- 1) mq/ab. 3,5 parcheggi
- 2) mq/ab. 5+3 = 8 verde primario - nuclei elementari di verde - gioco per bambini

(13⁹) Standards secondari per abitante teorico insediabile

- 3) mq/ab. 4,5 per istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo
- 4) mq/ab. 4,5 per attrezzature di interesse comune, di cui mq 1,50 per chiese e servizi religiosi
- 5) mq/ab. 15 aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

Le aree di cui al punto 3) e quelle di cui al punto 4) possono essere monetizzate; in questo caso l'amministrazione comunale individuerà nelle zone di P.R.C. le corrispondenti aree.

Le aree di cui al punto 5) vanno cedute se espressamente previste dal repertorio delle Z.T.O.

In caso contrario dovranno essere monetizzate e in questo caso l'amm.ne comunale individuerà nelle zone di P.R.C. le corrispondenti aree.

In tutte le Z.T.O. C2, per le quali non sia già stato approvato il piano attuativo, è ammessa la riduzione della superficie a standards, fino al raggiungimento del minimo indicato nei repertori, previa compensazione secondo uno dei seguenti criteri da concordare con l'Amministrazione Comunale:

- monetizzazione dell'area mancante a seguito dell'opzione di avvalersi della riduzione, per cui ci sarà una corrispondente entrata in un apposito capitolo di bilancio, da istituire;
- realizzazione di opere pubbliche in siti delocalizzati rispetto all'ambito di intervento;
- cessione di area in adiacenza al Parco Iaghetti, oppure in altre aree necessarie per il potenziamento delle dotazioni territoriali.

La quantificazione del valore economico della compensazione sarà oggetto di un apposito provvedimento.

- (14^o) Le aree di cui ai punti 1) e 2) devono essere reperite all'interno della Z.T.O. C2 e nei casi previsti dall'art. 9 comma 6° e art. 10 comma 6° per le quali pertanto rimane l'obbligo della loro individuazione nella misura di mq/ab. 11,5 complessivi per abitante.

Qualora però la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta spazi (2) a verde primario - nuclei elementari di verde - di almeno 1.000 mq., l'onere relativo viene monetizzato.

Rimane comunque l'obbligo di cedere le aree 1) e 2) del comma 12° espressamente previste dal repertorio del le Z.T.O.

- (15^o) Criteri e modalità di intervento

In tutte le Z.T.O. C2 in cui sia possibile realizzare una volumetria superiore a mc. 10.000, deve essere destinata ad edilizia residenziale pubblica una quantità nella misura del 40% della volumetria attribuita cui dovrà corrispondere un'area individuata nell'ambito dello strumento attuativo.

Quando la volumetria realizzabile è superiore a mc. 20.000, la quantità da destinare ad edilizia residenziale pubblica è pari al 50%.

Detta area/e va ceduta a richiesta dell'Amministrazione Comunale e il corrispettivo valore verrà fissato con delibera di Consiglio Comunale secondo i criteri utilizzati per la determinazione della monetizzazione delle aree.

- (15°1) Nel caso in cui le aree ai cui punti 3), 4) e 5) individuate nei repertori delle Z.T.O. eccedono le quantità definite utilizzando i parametri riportati al precedente 13° comma, la parte eccedente di ognuna di queste verrà ceduta all'Amministrazione Comunale al valore fissato con apposita delibera, al momento della cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- (15°2) L'incidenza di costo per l'esecuzione per le opere di urbanizzazione è sostenuta dalla Ditta Lottizzante e riconosciuta dall'Amministrazione Comunale, o chi per essa, in proporzione alla volumetria affidata, all'atto dell'assegnazione della corrispondente area.
- (15°3) E' consentita l'edificazione della volumetria riservata all'edilizia residenziale pubblica ai seguenti soggetti:
- Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.);
 - Imprese costruttrici e cooperative edilizie;
 - Consorzi di imprese;
 - Cooperative di abitazione;
 - Soggetti privati (sia singoli che associati).
- I soggetti precedentemente indicati possono edificare direttamente qualora si impegnino, tramite sottoscrizione di un'apposita convenzione – approvata dal Consiglio Comunale – a cedere e/o locare gli alloggi edificati a coloro che posseggono i requisiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali in vigore al momento della stipula notarile tra il costruttore e l'acquirente o locatario, ad un prezzo determinato dal Consiglio Comunale.
- (16°) Per gli edifici esistenti all'interno delle Z.T.O. C2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria di restauro e di ristrutturazione edilizia senza demolizione.
- (17°) Nelle Z.T.O. C.2 che ricadono in ambito di Area di Interesse Paesistico Ambientale di cui all'art. 21, lett. a), delle NTA del PALAV, gli interventi sono subordinati ad un'adeguata progettazione delle opere e delle aree circostanti in modo tale da consentire un corretto inserimento ambientale e i nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e dalle sistemazioni degli scoperti.

ART. 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2.C RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DOTATE DI STRUMENTO ATTUATIVO CONVENZIONATO

(19) Sono le parti di territorio interessate da piani attuativi di iniziativa privata in atto e non ancora completate, i cui perimetri sono specificamente indicati nella cartografia di Piano.

I Permessi di costruire o Denunce di inizio attività per gli ampliamenti di edifici esistenti e per le nuove costruzioni, vengono rilasciate sulla base delle prescrizioni urbanistiche dello strumento attuativo vigente e della relativa convenzione; l'edificazione sarà regolata dalle disposizioni del presente P.I.

Si precisa che, in caso di errata trasposizione grafica dei perimetri dei Piani approvati, tale variazione non costituisce variante pertanto i dati territoriali e volumetrici di riferimento rimangono inalterati come convenzionati.

ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2.C PEEP RESIDENZIALI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Sono le parti di territorio comunale identificate come PEEP A1 Martellago capoluogo e PEEP B1 Maerne approvati rispettivamente dal Consiglio Comunale con delibere n. 79 del 04 ottobre 1995 e n. 109 del 22 dicembre 1995, entrambe esecutive.

All'interno delle predette Zone gli interventi sono disciplinati dalle prescrizioni urbanistiche dello strumento attuativo convenzionato vigente e della relativa convenzione; l'edificazione sarà regolata dalle disposizioni del presente Piano.

In tali zone sono ammesse attività commerciali:

- a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
- b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n.

1047/2013); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);
c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;
per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b);
per le attività di cui ai suddetti punti a, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;

ART. 15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D: PRODUTTIVE

(1⁹) Sono le parti di territorio destinate all'inse diamento di attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

Il complesso delle zone D è così articolato:

Z.T.O. D1.a Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio esistenti.

Z.T.O. D1.b Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio che il piano indica in espansione.

Z.T.O. D1.b.C Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio dotate di strumento urbanistico attuativo.

Z.T.O. D1. PIP Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo in piano di insediamenti produttivi esistente.

Z.T.O. D2.a Sono le parti di territorio che riguardano attività commerciali e direzionali esistenti.

Z.T.O. D2.b Sono le parti di territorio che riguardano attività commerciali e direzionali che il piano indica in espansione.

Z.T.O. D3 Sono le parti di territorio che riguardano attività ricettive.

(2⁹) Nel caso in cui all'interno delle Z.T.O. D. ri sultino presenti edifici con destinazione residenziale, non pertinenti all'azienda, per essi saranno ammessi i seguenti interventi:

- manutenzioni ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;
- ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente alla data del 23.06.1998, fino ad un massimo di 150 mc per unità edilizia che dovrà comunque distare almeno mt. 10,00 dagli edifici per attività produttive, mt. 5,00 dai confini e mt. 5,00 dalle strade.

La superficie di detti edifici va computata nell'ambito dei parametri urbanistici fissati per ogni Z.T.O. D;

- gli usi consentiti sono quello residenziale e quelli previsti dalla specifica zona territoriale omogenea;
- (3⁹) Nel caso in cui le Z.T.O. D confinino con le Z.T.O. E, con insediamenti residenziali o comunque con destinazioni di zona diversa da quella in oggetto, i lotti posti lungo detti confini dovranno prevedere una fascia di verde alberato di una profondità non inferiore a mt. 3,00 di protezione visuale e acustica.
Detta previsione sarà oggetto di specifico atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto.
- (4⁹) All'interno delle Z.T.O. D è ammessa la costruzione di un'unità edilizia residenziale pertinenziale all'unità produttiva, nella misura massima di 450 mc.
Tali unità edilizie residenziali potranno essere realizzate in accorpamento al fabbricato produttivo (artigianale/industriale) ovvero distinti da questo, sia all'interno del lotto nel quale si trova il fabbricato produttivo, sia - limitatamente ai casi dov' è previsto uno strumento urbanistico attuativo - all'esterno del lotto nel quale si trova il fabbricato produttivo.
Comunque l'unità edilizia residenziale pertinenziale all'unità produttiva dovrà essere soggetta ad atto notarile, registrato e trascritto, che la vincoli al fabbricato produttivo.
L'unità edilizia residenziale pertinenziale all'unità produttiva è ammessa nel caso di insediamento di attività produttive non inferiori a mq. 500 di superficie lorda di pavimento calcolata sui piani.
- (5⁹) Il presente Piano individua le aree da assoggettare a strumentazione attuativa.

ART. 16 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.a INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI

- (1⁹) Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio esistenti.
- (2⁹) Modalità di attuazione

All'interno di queste zone territoriali omogenee ogni intervento è diretto.

Le relative istanze dovranno essere corredate di una planimetria indicante la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento; nel caso si riscontrassero carenze nella esecuzione di dette opere, è fatto

obbligo al richiedente, secondo disposti dell'amministrazione comunale e mediante idoneo atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, di provvedere al loro completamento.

(3°) Usi ammessi

Nelle Z.T.O. D1.a sono ammessi i seguenti usi:

- 1) manufatti ed impianti specifici e funzionali alle attività;
- 2) uffici e laboratori funzionali all'attività;
- 3) depositi di stoccaggio, magazzini, garage e servizi (mensa, sale riunioni o ricreative, ecc...);
- 4) fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari al processo produttivo e non (cabine elettriche, cisterne, impianti di depurazione, centrali gas metano, ecc...);
- 5) spazi per esposizione, mostre;
- 6) residenza nei limiti indicati al 4° comma del precedente art.15;
- 7) autoparco e strutture collegate;
- 8) attività commerciali secondo i parametri definiti ai successivi commi 5° e 6°;
- 9) sono in ogni caso esclusi nuovi impianti o ampliamenti di impianti definiti a rischio dalla normativa d'attuazione della direttiva CEE n. 82/501 del 24.6.1982 e seguenti, specificatamente tutti gli impianti e depositi indicati negli allegati 1, 2 e 3 del DPR 17.5.1988 n. 175;
- 10) qualora l'attività da insediarsi sia assimilabile ad una industria insalubre, l'istruttoria dovrà prendere in considerazione la valutazione della sua congruenza con il contesto insediativo e produttivo. L'esercizio è concesso e può essere mantenuto a condizione che l'esercizio stesso non superi i limiti della più stretta tollerabilità e che siano adottate tutte le misure atte a prevenire le emissioni moleste. In base agli art. 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie n. 1265/1934, spetta al Sindaco all'uopo ausiliato dalla struttura sanitaria competente il cui parere tecnico ha funzione consultiva ed endoprocedimentale, la valutazione della tollerabilità, e, in via cautelare, l'adozione di interventi finalizzati ad impedire la continuazione o l'evolversi di tali attività.

(4°) Parametri edilizi.

All'interno delle Z.T.O. D1.a, valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- superficie coperta : massimo 60% della superficie fondiaria di pertinenza;

- distanza dalla strada mt. 5,00 salvo distanze maggiori previste nei grafici o repertori di P.R.C.;
- distanza dai confini mt. 5,00;
- distanza tra fabbricati mt. 10,00;
- altezza massima fabbricati mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici necessari al processo produttivo e comunque compatibili con il contesto ambientale;
- parcheggi: 5% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza localizzati all'interno del medesimo; oltre a 1 mq. ogni 10 mc. nel caso sia prevista la residenza;
- area a verde: 5% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza da localizzare all'interno del medesimo secondo le prescrizioni riportate all'art. 15 comma 3°.

(5°) Non sono escluse le attività di vendita purché queste risultino funzionali alla produzione delle attività insediate (mostra dei prodotti, vendita diretta al pubblico, showroom, ecc...). La superficie coperta per dette attività non dovrà superare il 30% della superficie coperta complessiva e in ogni caso non potrà essere superiore a mq. 400.

(6°) Lungo la viabilità statale e provinciale, entro una fascia di mt. 100,00 nonché nelle altre zone D1.a esistenti in Martellago e in Olmo, potrà essere ammessa la realizzazione di attività direzionali e commerciali:

- a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
- b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012 e relativo Regolamento di cui alla DGRV n. 1047/2013); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);
- c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;

per le attività di cui ai suddetti punti a, b e c dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche.

- (7^o) Gli interventi devono comunque risultare compatibili con il contesto ambientale.

ART. 17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1. PIP INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTE

Sono le parti di territorio comunale identificate come Piano di Insempiamenti Produttivi esistente approvato dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 98 del 16 gennaio 1996.

All'interno di dette zone gli interventi sono regolamentati dalle specifiche N.T.A. dello strumento urbanistico attuativo approvato.

ART. 18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.b INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

- (1^o) Sono le parti di territorio che riguardano attività industriali e di artigianato produttivo e di servizio che il piano indica in espansione.

- (2^o) Modalità di attuazione.

All'interno di queste Zone Territoriali Omogenee l'intervento si attua mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata e pubblica.

- (3^o) Usi ammessi

Nelle Z.T.O. D1.b sono ammessi i seguenti usi:

- 1) manufatti ed impianti specifici e funzionali alle attività;
- 2) uffici e laboratori funzionali all'attività;
- 3) depositi di stoccaggio, magazzini, garage e servizi (mensa, sale riunioni o ricreative, ecc...);
- 4) fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari al processo produttivo e non (cabine elettriche, cisterne, impianti di depurazione, centrali gas metano, ecc...);
- 5) spazi per esposizione, mostre;
- 6) residenza nei limiti indicati al 4° comma del precedente art. 16;
- 7) autoparco con strutture collegate;

- 8) attività commerciali secondo i parametri definiti ai successivi commi 5° e 7°;
- 9) sono in ogni caso esclusi nuovi impianti o ampliamenti di impianti definiti a rischio dalla normativa d'attuazione della direttiva CEE n. 82/501 del 24.6.1982 e seguenti, specificatamente tutti gli impianti e depositi indicati negli allegati 1, 2 e 3 del DPR 17.5.1988 n. 175;
- 10) qualora l'attività da insediarsi sia assimilabile ad una industria insalubre, l'istruttoria dovrà prendere in considerazione la valutazione della sua congruenza con il contesto insediativo e produttivo. L'esercizio è concesso e può essere mantenuto a condizione che l'esercizio stesso non superi i limiti della più stretta tollerabilità e che siano adottate tutte le misure atte a prevenire le emissioni moleste. In base agli art. 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie n. 1265/1934, spetta al Sindaco all'uopo ausiliato dalla struttura sanitaria competente il cui parere tecnico ha funzione consultiva ed endoprocedimentale, la valutazione della tollerabilità, e, in via cautelare, l'adozione di interventi finalizzati ad impedire la continuazione o l'evolversi di tali attività.

(4°) Parametri edilizi ed urbanistici

All'interno delle Z.T.O. D1.b valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

- superficie coperta : massimo 40% della superficie territoriale della Z.T.O. come definita dal piano
- distanza dalla strada : mt. 10,00
- distanza dai confini : mt. 5,00
- distanza tra fabbricati : mt. 10,00
- altezza massima : mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici necessari al processo produttivo, compatibili comunque con il contesto ambientale.

Il piano attuativo va esteso all'intero perimetro della Z.T.O. riportato nella cartografia di Piano e dovrà prevedere le seguenti aree e standards:

- 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione primaria;
- 10% della St. da destinare a opere di urbanizzazione secondaria.

(5°) Non sono escluse le attività di vendita purché queste risultino funzionali alla produzione dell'attività insediata (mostra dei prodotti, vendita diretta, showroom, ecc...).

La superficie coperta per dette attività non dovrà superare il 30% della superficie coperta complessiva e in ogni caso non potrà essere superiore a mq. 400.

- (6°) Nel caso in cui le Z.T.O. D1b confinino con le Z.T.O. E., i lotti posti lungo detto confine devono prevedere una fascia di verde alberato di profondità non inferiore a mt. 3,00 di protezione visuale ed acustica.

All'interno dei singoli lotti dovranno essere reperiti i seguenti spazi:

- per aree a parcheggio: il 5% della superficie fondiaria oltre a mq. 1 ogni 10 mc. nel caso sia prevista la residenza;
- per aree a verde: il 5% della superficie fondiaria.

- (7°) Lungo la viabilità statale e provinciale potrà essere ammessa, entro una fascia di mt. 100,00, la realizzazione di attività direzionali e commerciali:

a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;

b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);

c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui alla vigente sovraordinata normativa (art. 21 L.R. n. 50/2012); tale dotazione non è aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche.

- (8°) Gli interventi devono comunque risultare compatibili con il contesto ambientale.

ART. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.b.C INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DOTATE DI STRUMENTO ATTUATIVO CONVENZIONATO

Sono le parti di territorio interessate da piani attuativi di iniziativa privata in atto e non ancora completate, i cui perimetri sono specificamente indicati nella cartografia di Piano.

I Permessi di costruire per le nuove costruzioni, vengono rilasciati sulla base delle prescrizioni dello strumento attuativo convenzionato vigente della relativa convenzione.

Ai lotti non edificati appartenenti a strumenti attuativi in itinere che non dovessero completarsi nel periodo di validità dello strumento medesimo, viene assegnata un'edificabilità secondo i parametri edilizi delle Z.T.O. D1.a riportati al 4° comma dell'art.16 delle presenti norme e comunque non superiore a quella già convenzionata.

ART. 20 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

(1°) Le attività produttive esistenti in tessuto non specifico puntualmente individuate in cartografia e contraddistinte da apposita simbologia, vengono così classificate:

- da confermare
- da bloccare
- da trasferire.

1) Per le attività da confermare sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la ristrutturazione edilizia fatte salve le puntuali prescrizioni riportate nei repertori.

2) Per le attività da bloccare sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3) Per le attività da trasferire sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4) In ogni caso sono consentiti gli interventi di adeguamento alle normative di sicurezza, prevenzione ed igienico sanitarie o a specifiche ordinanze sindacali.

- (2^o) Per le attività produttive da trasferire è ammessa la riconversione volumetrica nei limiti e prescrizioni, riportati nelle singole schede di intervento edilizio unitario, allegate alle presenti norme ovvero secondo la volumetria assegnata riportata negli elaborati grafici di P.R.C. e/o nei repertori. Gli usi ammessi sono quelli previsti per ogni singola Zona.
- (3^o) Le attività produttive da confermare e da bloccare possono usufruire del cambio di destinazione convertendo la volumetria esistente agli usi ammessi dalla Z.T.O. di appartenenza.

La riconversione volumetrica avverrà in base ai seguenti indici di edificabilità fondiaria, fatto salvo il recupero del volume residenziale, anche per alloggio del custode, eventualmente esistente:

- per le Z.T.O. B: 1,2 mc./mq.
- per le Z.T.O. C1: 0,8 mc./mq.
- per le Z.T.O. C3: 0,8 mc./mq.

Gli interventi conseguenti si attuano in modo diretto previa presentazione di planivolumetrico che dovrà in particolare indicare:

- il sistema viario interno all'area interessata correlato all'assetto generale del P.R.C.;
- la sistemazione delle superfici destinate a standards previsti per gli usi consentiti;
- la sistemazione delle aree a verde;
- prospettare una soluzione architettonica strettamente relazionata al contesto urbano, in particolare per quanto attiene l'altezza degli edifici.

Valgono i parametri edilizi di ogni rispettiva Zona Territoriale Omogenea.

- (4^o) Le attività produttive presenti nella Z.T.O. E non classificate ai sensi del comma 1 del presente articolo, si applica quanto previsto all'art. 7.6.

ART. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2.a COMMERCIALI ESISTENTI

- (1°) Tale zona D2.a corrisponde al distributore di carburanti in località Maerne lungo la strada provinciale n.36.
- (2°) Modalità di attuazione
- All'interno di questa Z.T.O. gli interventi sono diretti mediante Permessi di costruire o Denunce di inizio attività.
- (3°) Usi ammessi
- Attività di distribuzione di carburanti e lubrificanti nonché deposito, guardiania, uffici e servizi igienico-sanitari ad essa correlate.
E' inoltre consentita l'installazione di impianti di lavaggio e di quelli affini all'attività di assistenza agli autoveicoli.
- (4°) Parametri edilizi
- Superficie coperta, comprendente anche le pensiline, non superiore al 50% della superficie fondiaria di pertinenza;
 - altezza massima: mt. 7,50;
 - distanza dalla strada: mt. 10,00;
 - distanza dai confini: mt. 5,00;
 - distanza tra fabbricati: mt. 10,00.
- (5°) Lungo il perimetro dell'area di pertinenza dell'attività, ad eccezione del lato prospiciente la viabilità, è prescritta la messa a dimora di un filare di alberi di specie autoctone.
- (6°) Nel caso in cui l'attività venisse dismessa, l'area dovrà essere sistemata a verde alberato.

ART. 22 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2.b COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE

- (1°) Sono le parti del territorio che riguardano attività commerciali e direzionali che il piano indica in espansione.
- (2°) Modalità di attuazione
- All'interno di queste zone territoriali omogenee l'intervento si attua mediante strumenti urbanistici di iniziativa privata.

(3°) Usi ammessi

In tali zone sono ammessi:

1) attività commerciali:

a- in sede fissa per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;

b- medie strutture di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq di superficie di vendita corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità ai sensi della normativa vigente (art. 22 L.R. n. 50/2012); tali strutture sono comunque subordinate a quanto disposto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012);

c- altre attività come indicate all'art. 4, comma 4 lettera E del Regolamento Edilizio e non soggette alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b, qualora si configurino aggregazioni di esercizi, essi dovranno essere assoggettati alla sovraordinata normativa in vigore, in particolare l'art. 21 della L.R. n. 50/2012, e comunque dovranno essere assoggettati alla valutazione di impatto sulla viabilità di cui al punto b;

per le attività di cui ai suddetti punti a e b dovranno essere forniti gli standard di cui alla vigente sovraordinata normativa (art. 21 L.R. n. 50/2012); tale dotazione non è aggiuntiva rispetto a quella prevista dall'art. 30, punto 8), delle presenti Norme tecniche;

2) fabbricati o locali per impianti tecnologici speciali necessari alle attività;

3) residenza, nei limiti indicati al 4° comma del precedente art. 15.

(4°) Parametri edilizi e urbanistici

All'interno delle Z.T.O. D2.b, valgono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- superficie coperta: massimo 60% della superficie fondiaria di pertinenza;
- distanza dalla strada: mt. 10,00;
- distanza dai confini: mt. 5,00;
- distanza tra fabbricati: mt. 5,00;
- altezza massima fabbricati: mt. 9,50; altezze maggiori saranno consentite per particolari impianti tecnologici e comunque compatibili con il contesto ambientale.

- (5°) Nelle Z.T.O. D2.b la superficie da destinare a servizi è pari a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.
- Detta superficie deve essere destinata per almeno il 20% a verde e per almeno il 50% a parcheggio alberato con superfici drenanti.
- Vanno inoltre reperite aree a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione nel caso sia prevista la residenza.
- I parcheggi pubblici indicati nella cartografia di piano concorrono alla definizione della superficie da destinare allo standard.
- (6°) Per gli insediamenti commerciali il rapporto relativo ai parcheggi, può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.
- (7°) Per gli edifici esistenti all'interno delle Z.T.O. D2.b sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria di restauro, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e di ampliamento fino al 20%.

ART. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3 ATTIVITA' RICETTIVE-ALBERGHIERE

- (1°) Sono le parti di territorio che riguardano attività ricettive la cui disciplina e classificazione sono regolamentate dalla L.R. 33 del 4 novembre 2002 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e dalla L.R. 11 del 14 giugno 2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
- (2°) Modalità di intervento
- L'edificazione è subordinata ad uno strumento urbanistico attuativo nonché ad una progettazione unitaria come definita al comma 3° dell'art. 33 delle presenti norme.
- (3°) Usi ammessi
- Albergo - ristorante anche con dotazione di piscina, sale convegni, congressuali.
- (4°) Parametri edilizi e urbanistici

I parametri edilizi risultano riportati nella allegata scheda di intervento.

- Distanza dai confini: mt. 5,00;
- Distanza tra fabbricati: mt. 10,00;
- Distanza dalla strada: mt. 10,00;
- Altezza massima: mt 13,50.

- (5°) La dotazione di aree a parcheggio corrisponde al 10% della superficie fondiaria di pertinenza e comunque non inferiore ad un posto macchina ogni due letti.
- (6°) La dotazione di aree a verde corrisponde al 10 % della superficie fondiaria di pertinenza.
- (7°) Per gli edifici esistenti all'interno delle Z. T.O. D3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria di restauro e di ristrutturazione edilizia senza demolizione.

ART. 24 - ATTIVITA' PRODUTTIVE EX L.R. 11/87

Le attività produttive presenti sul territorio comunale, oggetto delle specifiche Varianti al P.R.C. ai sensi della L.R. 11/87, risultano puntualmente individuate nella cartografia. Quelle ricadenti in ZTO D o fatte oggetto di riconversione volumetrica non sono rappresentate nella cartografia.

Per le attività di cui trattasi, si fa riferimento alla relativa convenzione, ove vigente, e alla normativa di zona.

Nelle aree ricomprese negli ambiti delle specifiche Varianti al P.R.C. ai sensi della L.R. 11/87, come individuate nella cartografia, appartenenti alle ZTO B, C1 e C3, è ammessa la riconversione volumetrica secondo i parametri riportati nelle *Schede L.R. n. 11/87*. In questo caso, le aree per standard secondari previste nelle schede possono essere monetizzate. Per le attività che hanno eseguito l'intervento previsto nella specifica scheda approvata con delibera di Giunta regionale n. 3033 del 6.6.1991 o n. 1153 del 14.3.1995 e che ricadono nelle ZTO B, C1 e C3, la riconversione volumetrica sarà possibile solo alla scadenza della convenzione.

ART. 25 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Riferimenti normativi:

- L.R. n. 11/2004 – Titolo V
- Circolare n. 2/2009 (D.G.R.V. 4146/2008)
- D.G.R.V. n. 172/2010 (Serre)
- L.R. n. 28/2012 (Agriturismo)
- D.G.R.V. n. 856/2012 (Allevamenti)
- D.G.R.V. n. 1483/2014 (Attività turistiche connesse al settore primario)

1. Il presente articolo norma la trasformabilità nelle zone agricole così come identificate nella strumentazione urbanistica vigente e strategicamente indirizzate dal P.A.T. secondo le finalità, gli obiettivi e gli strumenti di cui al Titolo V della L.R. n. 11/2004.

2. Il Quadro Conoscitivo assume i contenuti analitici della Variante al PRG approvata con D.G.R.V. n. 2005/2000, curandone gli eventuali aggiornamenti, con particolare riferimento alla schedatura degli edifici, nonché degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo.

3. Le zone agricole comunali sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E1: sono aree di massima tutela, caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

E2: sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E4: sono aree rurali di vecchia e nuova formazione adiacenti alla sottozona E1., caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative ed utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

Per il raggiungimento delle suddette finalità, nelle sottozone

- E1 sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'art. 44, co.1 della LR 11/2004, non sono consentiti gli ampliamenti di cui all'art. 44, co. 5 della LR 11/2004;
- E2 ed E4 è ammessa la destinazione abitativa e l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione ai sensi dell'art. 44, co. 5 della LR 11/2004;
- E4 è consentita la previsione delle attività economiche e dei servizi connessi alla residenza (es. esercizi di vicinato e pubblici esercizi, ecc) previa valutazione dell'inserimento nel contesto.

4. L'edificabilità in zona agricola è possibile secondo le quantità e le modalità fissate dalle specifiche disposizioni regionali, in particolare dall'art. 44 e seguenti della L.R. n. 11/2004, nonché dal presente articolo e dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, riportato nel Regolamento Edilizio Comunale.

5. L'esercizio di attività complementari all'agricoltura, come, a titolo esemplificativo, l'agriturismo anche nella sua forma di ospitalità in spazi aperti (agricampeggio), sono determinate nelle loro quantità e modalità dalle specifiche norme regionali e nazionali.

6. Animali da compagnia/affezione: i relativi allevamenti, gli impianti, i centri sportivi, le attività di pet therapy e di addestramento, sono considerati compatibili con la zona agricola, previa specifica valutazione paesaggistico-ambientale. Sono comunque attività soggette a convenzionamento, anche relativamente agli eventuali volumi autorizzati per la specifica attività, non riconvertibili ad altra destinazione e rimossi, con il ripristino dello stato dei luoghi, alla scadenza della convenzione e/o alla cessazione dell'attività.

7. L'edificabilità per strutture agricolo-produttive, quali a titolo esemplificativo annessi rustici, allevamenti zootecnico industriali e serre, è disciplinata dalle specifiche normative regionali, dal presente articolo e dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, riportato nel Regolamento Edilizio.

8. Gli interventi edilizi ammessi negli edifici esistenti in zona agricola, non potranno dare luogo a più di tre unità abitative, comprese le esistenti. La superficie utile delle unità oggetto di intervento dovrà essere superiore a mq. 75 comprensiva dei servizi di pertinenza, con l'esclusione del garage. L'intervento, comunque, dovrà prevedere prioritariamente il recupero dell'eventuale parte rustica contigua o adiacente, qualora non più funzionale alla conduzione del fondo, nonché il riordino dello scoperto di pertinenza.

9. Il PI potrà prescrivere allineamenti da rispettare per gli ampliamenti e le nuove edificazioni.

In assenza di specifiche prescrizioni, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

COSTRUZIONI AD USO RESIDENZIALE

- altezza massima: ml.6,50
- distanza dalle strade: vedi art. 28, punto 3.1, delle presenti norme;
- distanza dai confini: non inferiore a ml. 10,00, o ml. 5,00 in caso di ampliamento; distanze inferiori saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento

- urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;
- distacco tra fabbricati: non inferiore a ml.10,00.

COSTRUZIONI AD USO STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

- altezza massima: ml.6,50;
saranno ammesse altezze maggiori in caso di comprovate necessità funzionali (silos, serbatoi e similari);
- distanza dalle strade: vedi art. 28, punto 3.1, delle presenti norme;
- distanza dai confini: non inferiore a ml.10,00;
- distacco tra fabbricati: non inferiore a ml.10,00.

Distanze inferiori rispetto ai confini di proprietà, saranno possibili mediante stipula, tra le parti, di atto di asservimento urbanistico, registrato e trascritto, fatta salva, comunque, la distanza tra fabbricati;

Per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le specifiche disposizioni regionali in materia.

10. Per gli interventi in zona agricola relativi a nuove edificazioni ad uso abitativo, o per le abitazioni esistenti si applica la disciplina dei "vincoli di non edificazione" stabilita dall'art. 45 della LR 11/2004.

Le abitazioni e le strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione del PI.

La demolizione totale o parziale delle abitazioni e delle strutture agricolo-produttive riduce o elimina il vincolo.

Tutti i suddetti vincoli saranno riportati sul registro fondiario di cui all'art. 45, co. 6 della LR 11/2004 dove saranno trascritti i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati.

11. Gli interventi relativi agli edifici individuati come beni culturali storico-testimoniali tipici dell'architettura rurale sono subordinati al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 35 delle presenti Norme ed all'art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale.

12. Eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze agro-silvo-pastorali, dovranno utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.

Devono, inoltre, essere previsti la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo.

Gli elementi viari individuati come "tracciati storici" devono, ove possibile, essere conservati e/o ripristinati al fine di poterne leggere l'originaria fattezza e funzionalità.

13. E' ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile (sono consentiti solo vespai aerati in ghiaino o pali, sono esclusi massetti o platee) e pertanto di palese removibilità necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche: superficie complessiva non superiore a 20 mq, altezza massima al colmo 2,50 ml e distanza dal confine maggiore o uguale a 1,50 ml. Il tetto sarà a falda inclinata, singola o doppia, con materiali compatibili con il contesto.

L'installazione di tali manufatti potrà avvenire solo in presenza di un fabbricato residenziale esistente e comunque nell'area di immediata pertinenza o per fondi con superficie maggiore o uguale a 3.000 mq, previa presentazione di una SCIA. A conclusione dei lavori i predetti manufatti dovranno essere accatastati.

I suddetti manufatti non assumono rilevanza urbanistica/edilizia, non costituiscono nuovo fabbricato e non contribuiscono alla formazione delle volumetrie e delle superfici ammissibili ne possono essere convertiti ad altri usi.

14. Nelle zone agricole sono ammessi inoltre i seguenti interventi:

- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali canali, opere di difesa idrauliche e simili;
- impianti tecnici di modesta entità quali cabine tecnologiche e simili;
- impianti privati di rifornimento di carburante per attività in essere;
- i cambi di destinazione d'uso degli edifici individuati dal PI, con apposita scheda o grafia, come non più strumentali alla conduzione del fondo, da recuperare in termini fisici o volumetrici a funzione residenziale o altre funzioni compatibili.

Nelle zone agricole è ammesso l'insediamento di attività di supporto commerciale e tecnico per l'agricoltura in esercizi di vicinato (commercializzazione concimi e sementi, ammassi di granaglie, vendita delle stesse). Tali aree dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- ricadere in zona agricola, sottozone E1 o E2;
- essere poste al di fuori delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004
- essere interamente poste ad una distanza pari ad almeno 100 mt dalle zone territoriali omogenee A, B e C e dagli edifici con grado di protezione di cui all'art. 35 delle presenti norme;

- avere l'intero fronte del lotto con affaccio diretto su strade statali o provinciali;
- il fabbricato dovrà essere realizzato al di fuori della fascia di rispetto stradale e non oltre 40 mt dal limite della suddetta fascia.

La realizzazione di tali insediamenti è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione, registrata e trascritta, che ne vincoli la destinazione d'uso per un periodo minimo di 20 anni o fino alla variazione dello strumento urbanistico.

Gli edifici da realizzare dovranno avere superficie coperta massima di 1.000 mq e rispettare, per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche e formali, le disposizioni previste per gli annessi rustici. Ai fini del contributo per il rilascio del Permesso a costruire, il fabbricato è da considerare ad uso commerciale.

15. Nelle zone di rispetto dei corsi d'acqua sono consentite eventuali opere di sistemazione idrogeologica ed attrezzature tecnologiche connesse.

Tali zone sono riservate per il tempo libero e per le attività ricreative compreso lo sport non competitivo e per opere di compensazione o mitigazione ambientale. Su tali zone dovrà essere assicurata l'accessibilità e la percorribilità su percorsi pedonali e ciclabili, che risultano compatibili con la zona territoriale di cui al presente articolo.

Nelle zone individuate dovranno essere conservate tutte le essenze arboree esistenti purché non infestanti; particolare cura dovrà essere osservata nella sostituzione delle specie pregiate venute meno a causa di eventi naturali (fatiscenza, vecchiaia): dovranno, in tal caso, essere rimesse a dimora essenze compatibili e locali.

L'Amministrazione Comunale potrà redigere appositi Piani delle Pertinenze Fluviali. Tali Piani dovranno individuare adeguati spazi per la sosta e il riposo, nonché zone attrezzate per lo svago e lo sport non competitivo (ad es. "percorsi vita").

Nell'ambito del piano di tali aree potranno essere previste attrezzature di modesta entità direttamente collegate alle attività anzidette purché non contrastino con le funzioni di salvaguardia, restauro ed integrazione del patrimonio naturalistico ed ambientale.

La funzione pubblica di tali aree dovrà essere garantita da apposita convenzione con la quale dovranno essere fissati modalità e tempi di esecuzione di eventuali opere da parte dei privati o del Comune.

In particolare tale convenzione dovrà fissare anche i criteri necessari al fine di garantire la protezione di tutte le aree sia pubbliche che di uso pubblico.

16. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente P.R.C. ubicate nelle fasce di rispetto stradale, dalle zone umide e da elettrodotto (d.p.a.), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1

dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in area adiacente.

Qualora la costruzione sia composta da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari alla data del 01/01/2015 è ammessa la demolizione anche parziale dell'edificio, purchè riguardi la totalità dell'unità immobiliare di proprietà, e la costruzione di pari volume al di fuori di predette fasce, sempre in area adiacente.

ART. 26 - ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE

Il PI articola i corridoi ecologici come individuati dal PAT, specificandone posizionamento gerarchia e modalità di realizzazione.

In generale, in tali contesti si applicano i disposti di cui all'art.53 - La rete ecologica locale – delle NTA del PAT.

In particolare il PI individua:

- a) siepi od altri elementi arborei lineari, esistenti o da realizzarsi;
- b) verde privato con funzione ecologica, ovvero aree verdi private cui corre l'obbligo di mantenimento della vegetazione esistente (vedi art. 28, comma 2);
- c) corridoi ecologici propri, aree puntualmente individuate, esistenti o da realizzarsi;
- d) ambiti dei corridoi ecologici: possono essere contesti di protezione dei corridoi ecologici o ambiti privilegiati di futura formazione di corridoi ecologici, cui si applicano la limitazione della residenza ed il mantenimento delle strutture agrarie esistenti.
- e) ambiti di riforestazione urbana: sono parti del territorio comunale appartenenti alla Z.T.O. E per le quali è prospettata la formazione di aree boscate, interventi siepi, ecc...,che potrà realizzarsi per parti anche attivando le specifiche forme di finanziamento di iniziativa Europea; per queste parti di territorio potranno essere formati specifici schemi di utilizzo approvati dal Consiglio Comunale per l'avvio di azioni di riqualificazione forestale e individuare in particolare il sistema dei percorsi pubblici e di uso pubblico recuperando e salvaguardando le strade rurali esistenti anche attraverso un appropriato studio delle mappe storiche. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione rispetteranno le specifiche norme di zona.

Nella realizzazione /mantenimento di tali elementi si applicano, per quanto possibile, le indicazioni di cui ai sussidi operativi del PALAV, utilizzando prevalentemente le essenze di cui all'allegato alle NTA del PALAV stesso.

http://www.ptrc.it/download/palav/pda_palav_sussidi.pdf

Il PI fissa modalità perequative o altre forme di acquisizione al patrimonio pubblico o di asservimento delle aree o degli elementi lineari – siepi individuate, fissandone le quantità. In sede di convenzionamento o di rilascio di eventuale

autorizzazione vengono inoltre fissate anche le modalità e le tipologie di realizzazione e di impianto.

In fase esecutiva delle eventuali trasformazioni fisico/morfologico/edilizie possono essere prese in considerazione, previa valutazione ambientale-paesaggistica, definizioni più dettagliate, trasposizioni o compensazioni, sempre soggette a convenzionamento.

Ai fini della classificazione di cui al D.M. 1444/1968 le aree di cui al presente articolo appartengono alla zona territoriale omogenea indicata nelle tavole di piano o, qualora non diversamente indicato, alla zona territoriale omogenea E.

ART. 27 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F STANDARDS URBANISTICI

(1⁹) Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale.
L'insieme delle aree ad esse afferenti soddisfa la dotazione di standards correlati ai valori di insediabilità teorica del Piano.
Le Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale sono così ripartite:

- a) aree per parco, gioco e sport;
- b) aree per l'istruzione;
- c) aree per attrezzature di interesse comune.

Appartengono alla categoria degli standards anche le aree destinate dal piano a parcheggio così come definite al successivo art. 30.

Il valore delle aree eccedenti il minimo previsto come standard e delle opere cedute è detraibile dal contributo di urbanizzazione.

(2⁹) Il dimensionamento degli interventi edilizi da realizzarsi all'interno delle predette zone, è fissato in base a specifiche esigenze e nel rispetto delle disposizioni di legge attinenti gli interventi medesimi.

(3⁹) E' facoltà del Consiglio Comunale, sulla base di fondate motivazioni, variare le destinazioni di utilizzo delle aree a standard.

(4⁹) L'utilizzazione di edifici di interesse storico-culturale identificati con apposita grafia nelle tavole di P.R.C. come contenitore per opere di urbanizzazione secondaria, è soggetta a preventivo parere della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

(5⁹) Gli interventi edilizi previsti all'interno delle aree di cui al presente articolo spettano alla Pubblica Amm.ne e agli enti istituzionalmente competenti.

Gli ampliamenti di edifici esistenti sono sempre ammessi anche in assenza di strumentazione attuativa approvata quando prevista.

Pur tuttavia potranno essere ammessi interventi da parte di privati purché detti interventi siano opportunamente convenzionati in particolare per quanto riguarda le modalità di esecuzione, garanzie, oneri manutentivi ed eventuale cessione del bene.

E' consentita, ai privati, la realizzazione di recinzione del proprio lotto, solo con rete metallica e pali di legno semplicemente infissi sul terreno, a condizione che non sia già efficace il vincolo preordinato all'esproprio. Il titolo abilitativo dovrà, comunque, essere subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo con il quale i richiedenti s'impegnano a rimuovere i manufatti eseguiti ed a non esigere alcun indennizzo in caso di esproprio per tale opera.

Non è consentita la realizzazione di altri manufatti (es. cassette in legno, deposito attrezzi, pergolati ecc.)

(5° bis) Nelle aree per parco, gioco e sport individuate nelle tavole del piano con i punti 84 e 85 sono ammessi anche interventi a supporto dell'attività, quali bar-ristorazione, vendita articoli e abbigliamento sportivo, spazi per baby-sitting, centro medico sportivo-riabilitativo, centri benessere.

(5° ter) Nelle aree per attrezzature di interesse comune individuate nelle tavole del piano con il punto 20, il venir meno delle condizioni che hanno generato l'individuazione della funzione assegnata comporta la disponibilità degli immobili esistenti secondo la destinazione d'uso data dai titoli autorizzatori già rilasciati o, in mancanza di essi, in base a quanto disposto dall'art. 4, comma 3, del Regolamento edilizio; dopo l'accertamento del venir meno delle condizioni di cui sopra, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli definiti alle lettere a, b, c e d, dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, anche con il frazionamento in più unità, mentre non è più ammissibile quanto indicato al comma 2 del presente articolo. Sono fatte salve le limitazioni di tipo urbanistico - commerciale introdotte per le zone urbane di cui all'art. 9, comma 3, punto 3.

(6°) **ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE DI INIZIATIVA PRIVATA**
Oltre alle aree elencate, il piano individua ambiti all'interno dei quali si svolgono attività sportive e ricreative di iniziativa privata, compresi i pubblici esercizi esistenti. Tali ambiti risultano individuati nella cartografia di P.R.C. con apposita simbologia.

All'interno di detti ambiti sono consentiti i seguenti interventi:

- l'ampliamento del 20% degli edifici esistenti con un massimo di 150 mc. per gli adeguamenti distributivi, funzionali e/o tecnologici o a destinazione accessoria per esigenze pertinenti l'attività;

- il restauro e risanamento conservativo;
- la ristrutturazione con l'esclusione della demolizione e successiva ricostruzione;
- l'installazione di elementi accessori temporanei e/o stagionali (tende, gazebo, tensostrutture e simili), non stabilmente ancorati al suolo, con una superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq; a tale scopo dovrà essere presentato un progetto unitario di sistemazione dello scoperto privato; qualora tali elementi dovessero essere in contrasto con le presenti caratteristiche, le difformità vanno rimosse; sono comunque fatte salve le norme in materia di pubblici esercizi, igienico-sanitarie, di impianti, di sicurezza;
- la nuova edificazione limitatamente alle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività e gli adeguamenti igienico-sanitari per una superficie coperta pari all'1% della superficie territoriale dell'ambito individuato nella cartografia di P.R.C. con un massimo complessivo - nel caso di più corpi di fabbrica - di mq. 300.

(6°1) Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- altezza massima: mt. 6,50
- distanza dai confini: mt. 5,00
- distanza fra fabbricati: mt. 10,00
- distanza dalla strada: mt. 7,50
- caratteristiche tipologiche e formali compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale della zona.

(6°2) Le destinazioni d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza, come individuate in cartografia di PI, dovranno essere mantenute.

(6°3) Le superfici interessate da dette attività non rientrano nel conteggio per la verifica della dotazione degli standards.

(6°4) In particolare, limitatamente all'ambito di pertinenza all'attività del Golf Club è consentito:

1. La nuova edificazione di attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività entro il limite massimo complessivo, nel caso di più corpi di fabbrica, di mq. 600.
2. L'uso degli edifici esistenti per residenza turistica conformemente ai contenuti della L.R. 33 del 4 novembre 2002 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo"

e dalla L.R. 11 del 14 giugno 2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".

Devono essere garantiti spazi a parcheggio nella misura minima di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento coperta degli edifici, nonché una adeguata viabilità di servizio.

Aree a parcheggio e viabilità di accesso, saranno oggetto di specifica progettazione in particolare per quanto attiene l'uso dei materiali - strato superficiale e la messa a dimora di specie arbustive a arboree, in stretta correlazione con contesto ambientale interessato dall'intervento.

- (6°5) All'interno di tutti gli ambiti per le attività ricreative sono consentiti gli interventi indicati all'art. 34, punto 9, comma 2.

ART. 28 - AREE A VINCOLO SPECIALE E ZONA A PARCO DI INTERESSE EXTRAURBANO.

(1°) Nella cartografia di piano sono previste le seguenti aree a vincolo speciale:

- A) verde privato
- B) fasce di rispetto
- C) aree di rispetto
- D) zona a parco di interesse extraurbano
- E) zona di interesse naturalistico
- F) aree soggette a rischio idraulico

(2°) A) Verde privato

Nelle aree a verde privato sono consentiti i parchi privati, i giardini, gli orti.

Inoltre è ammessa l'installazione di arredi quali panchine, fontane, barbeque, gazebo, vasche e attrezzature per il giardinaggio di ridotte dimensioni e comunque di altezza non superiore a mt. 2,40.

E' altresì ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e veicolari strettamente funzionali all'edificato e agli spazi scoperti di pertinenza, nel rigoroso rispetto di tutto il patrimonio arboreo.

Le aree a verde privato concorrono alla determinazione della superficie fondiaria.

Nel caso sia necessario operare selezioni vegetazionali (abbattimenti, specie infestanti, ammalorate ecc.), si dovrà provvedere alla messa a dimora almeno in pari numero di specie autoctone e/o acclimatate.

Gli interventi edilizi sull'edificato sono quelli di tipo codificato descritti e regolamentati all'art. 34 delle presenti norme.

Qualora l'edificio esistente non sia ricompreso fra i beni ambientali individuati negli elaborati di piano, sono ammessi gli interventi previsti dalle norme della zona territoriale omogenea cui appartiene l'edificio nel rispetto del patrimonio arboreo esistente.

(3°) **B) Fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto, precisamente indicate nelle tavole di P.R.C., sono:

1. le fasce di rispetto stradale;
2. le fasce di rispetto fluviale;
3. le fasce di rispetto dalle ferrovie e impianti ferroviari;
4. le fasce di rispetto da elettrodotto;
5. le fasce di rispetto da gasdotto.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse e pertanto concorrono alla determinazione delle superfici fondiarie o territoriali pertinenti gli interventi.

La rappresentazione cartografica delle fasce di rispetto è indicativa della presenza dell'elemento generatore del vincolo e deve essere puntualmente verificata con rilievo topografico in sede di progettazione dilizia.

(3°:1) **FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Le distanze dal confine stradale, al di fuori dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono quelle definite dal 2° comma dell'art. 26 del Regolamento di attuazione del Codice della strada (D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i), che non possono risultare inferiori a:

- mt. 60: autostrada (Passante di Mestre e Casello);
- mt. 30: strada regionale n. 245 e opere complementari al Passante (bretella di Robegano e bretelle di adduzione al Casello), strade provinciali n. 36, 38 e 39 compresi i tratti passati in gestione al Comune di Martellago a seguito della realizzazione delle opere complementari al Passante;
- mt. 20: strade comunali locali;
- mt. 10: strade vicinali e interpoderali e comunque gravate di pubblico passaggio.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite a seconda del tipo di strada, e

il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, sono quelle definite dalle rispettive norme di Zona.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, di ampliamento di quelle esistenti, nonché snodi e raccordi con altra viabilità, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili.

All'interno delle fasce stradali è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante ed attività connesse quali servizi di lavaggio e commercializzazione di prodotti connessi.

All'interno delle fasce di rispetto stradale, ancorché relative a tracciati indicativi non sono ammesse le nuove costruzioni.

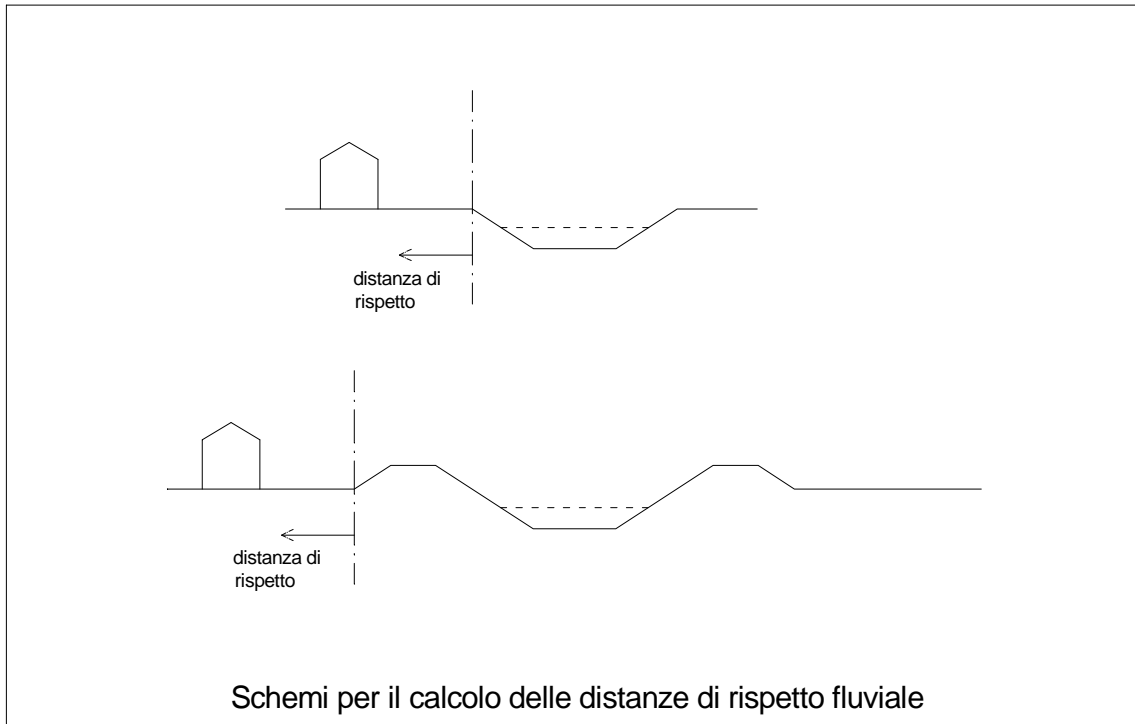
(3°2) FASCE DI RISPETTO FLUVIALE O DA CORSI D'ACQUA

Le distanze di rispetto da fiumi o corsi d'acqua individuate appartenenti all'elenco dei corsi d'acqua classificati pubblici non dovranno essere inferiori a:

- mt. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale o 100 m dal limite demaniale.

Inoltre, per gli scoli, scolmatori, ecc. di competenza dei consorzi di bonifica, la distanza di rispetto è ridotta a mt. 10.

Il metodo di calcolo della distanza di rispetto fluviale risulta dal seguente schema grafico.



Tali aree sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale; per esse è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione esistente.

Più dettagliate specificazioni sull'uso e la tutela di dette aree nonché sugli edifici ricadenti in tutto o in parte all'interno di dette fasce di rispetto, sono riportate all'interno delle norme della Z.T.O. E..

Per gli edifici compresi nelle ZTO A, B, C1, C3, D1 e D2 ricadenti in tutto o in parte all'interno di dette fasce di rispetto, l'ampliamento può essere permesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

In tal senso, non sono ammessi interventi che prevedono avanzamenti dei corpi di fabbricati rispetto all'edificio principale mentre sono consentite le sopraelevazioni che possono interessare tutta la sagoma dell'edificio.

Vigono inoltre le direttive di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

All'interno di dette aree non sono ammesse nuove edificazioni.

(3°3) FASCE DI RISPETTO DALLE FERROVIE E IMPIANTI FERROVIARI

Le fasce di rispetto dalle ferrovie sono disciplinate agli art. 49 e seguenti del D.P.R. 11 luglio 1980 n.753 che fissa in mt. 30 la loro larghezza.

Tali fasce vanno computate dalla rotaia più esterna.

All'interno di dette aree è vietata qualsiasi nuova costruzione.

Per gli edifici esistenti l'ampliamento può essere permesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

In tal senso, non sono ammessi interventi che prevedono avanzamenti dei corpi di fabbricati rispetto all'edificio principale mentre sono consentite le sopraelevazioni che possono interessare la sagoma dell'edificio.

Sono definiti impianti ferroviari le aree di proprietà ferroviaria comprese quelle di pertinenza delle case cantoniere e degli altri fabbricati FS contraddistinti con apposita grafia negli elaborati di piano.

Non deve essere considerato cambio di destinazione d'uso e pertanto non soggetto al rilascio di Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività, il mutamento della categoria "D/7" degli alloggi FS di servizio mediante operazione di accatastamento e successiva attribuzione di categoria "A" e relativa rendita catastale dell'U.T.E., per procedere successivamente all'alienazione con le norme previste dalla legge n.560/93.

(3°4) FASCE DI RISPETTO DA ELETTRODOTTI

Nelle tavole di piano sono individuate le linee elettriche presenti nel territorio comunale, con le relative fasce di rispetto nelle quali l'edificazione, disciplinata dalla relativa normativa di zona, è subordinata anche al rispetto delle seguenti disposizioni.

L'individuazione grafica delle fasce di rispetto è indicativa, pertanto ogni qualvolta l'immobile interessato dall'intervento sia ubicato in prossimità dell'elettrodotto, intendendo per prossime le aree ricadenti all'interno di una fascia di 20 metri più larga rispetto a quella riportata sulla cartografia, il progetto dovrà essere corredato da un rilievo topografico, a firma di un professionista abilitato, riportante le distanze reali misurate dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale dell'elettrodotto.

Essendo la larghezza delle fasce di rispetto collegata alle caratteristiche tecniche dell'elettrodotto (tensione di esercizio, tipologia dei conduttori), in conseguenza ad eventuali modifiche delle caratteristiche stesse, certificate dall'Ente gestore della linea, devono intendersi automaticamente modificate le fasce di rispetto, anche in assenza dell'adeguamento cartografico.

Così pure devono intendersi automaticamente modificate le fasce di rispetto, anche in assenza dell'adeguamento cartografico, in conseguenza di disposizioni nazionali o regionali, che modifichino i parametri vigenti.

Sono comunque fatte salve le disposizioni della Legge Quadro n. 36/2001 e D.P.C.M. 08.07.2003.

(3°5) **FASCE DI RISPETTO DA GASDOTTI**

Le fasce di rispetto dai gasdotti sono disciplinate dal D.M. 24.11.1984.

(4°) **C) Aree di rispetto cimiteriale**

I limiti delle aree di rispetto cimiteriale sono precisamente indicati nelle tavole di piano.

All'interno delle aree di rispetto cimiteriale individuate negli elaborati di piano non è ammessa alcuna nuova costruzione.

All'interno di dette aree è consentita la messa a dimora di specie arboree ad alto fusto scelte di norma fra i tipi di seguito elencati:

- populus alba
- fraxinus ornus
- quercus robur
- crataegus monogyna
- cornus mas
- coribus avellana
- viburnum cantana
- prunus cerasus
- tilia cordata
- acer campestre.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e l'ampliamento ai sensi dell'art. 338 Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

All'interno di dette aree la realizzazione di nuovi parcheggi non specificatamente previsti dal Piano non costituisce variante.

(5°) D) Zona a parco di interesse extraurbano

A) "ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO":

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale e la loro utilizzazione non deve contrastare con le caratteristiche dell'ambiente medesimo.

In queste Zone è tutelata la morfologia del suolo, degli specchi e dei corsi d'acqua e della vegetazione: gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli finalizzati a realizzare questa tutela.

In queste Zone il P.R.C. si attua esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi e degli specchi d'acqua e della vegetazione.

Nelle Zone di interesse naturale è vietata qualsiasi manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi verranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione.

A questa categoria di Aree appartengono anche le "Cave Senili" come individuate dall'Art. 20 del P.A.L.A.V.

B) PARCO DI INTERESSE LOCALE "LAGHETTI"

In adeguamento a quanto previsto dal P.A.L.A.V. approvato dal Consiglio Regionale in data 09.11.1995, vengono recepiti prescrizioni e vincoli con specifico riferimento alla situazione in atto della zona ed alle caratteristiche e destinazioni specifiche, con la duplice finalità naturalistico-didattica e ricreativa.

L'area in oggetto è sottoposta a piano attuativo di iniziativa pubblica, soggetto alle seguenti indicazioni di indirizzo e progettuali:

- DELIMITAZIONE DELLA ZONA DEL PARCO

Lungo il perimetro, parzialmente già determinato da barriere naturali costituite da fossati e siepi di specie tipiche locali, possono solo essere effettuati analoghi interventi di integrazione o contenimento.

- SPECCHI D'ACQUA ED AREE DI TUTELA NATURALISTICA

I laghi esistenti e tutte le aree umide circostanti con caratteristiche di ecosistema tipico, sono soggetti a tutela con finalità di mantenimento dell'equilibrio naturale delle biocenosi presenti.

E' vietato ogni intervento che possa provocare danneggiamento, distruzione o modificazione dello stato dei luoghi. Sono quindi consentiti solo interventi atti a migliorare e favorire la presenza e la composizione delle specie sia della flora che della fauna, con salvaguardia delle diversità genetiche.

E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali che possano alterare l'ecosistema e l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea.

In tutti gli specchi d'acqua è vietata la navigazione e la balneazione.

Il regime idraulico dei laghi di competenza del consorzio di bonifica Dese-Sile è finalizzato a bacini di espansione e pertanto essi possono essere assoggettati ad interventi di adattamento, ripristino e sistemazione che dovranno comunque essere programmati e verificati con il succitato consorzio.

- ACCESSI AL PARCO

Si confermano quelli già esistenti; allo scopo di favorire la fruizione e regolamentare l'accesso, in corrispondenza degli ingressi principali possono essere previste delle aree a parcheggio per automezzi e moto. Tali superfici a parcheggio dovranno avere il fondo non asfaltato e dovranno essere convenientemente alberate e schermate con vegetazione di specie idonea.

Gli accessi dovranno essere dotati di opportune barriere per tutti i mezzi motorizzati, con possibilità di accesso straordinario per manutenzione, sorveglianza e soccorso.

- PERCORSI ALL'INTERNO DEL PARCO

I percorsi all'interno del parco dovranno essere suddivisi in ciclabili e pedonali ed individuati in sede di piano attuativo in modo consono alle finalità del parco.

- AREE A BOSCO

Nelle zone destinate a bosco deve essere completata la messa a dimora delle specie arboree ed arbustive autoctone nelle concentrazioni e composizioni caratteristiche.

- AREE ATTREZZATE PER IL TEMPO LIBERO

Le zone esterne alle aree di tutela naturalistica hanno una destinazione a parco pubblico con un uso compatibile adeguato. l'uso del parco ad attività collettive ricreative prevede attrezzature che incentivino il godimento dell'ambiente naturale.

Sono previste attrezzature leggere per il gioco e per lo sport, in materiali idonei quali in legno ed in metallo verniciato.

- AREE A SERVIZI DI USO COLLETTIVO

In prossimità degli ingressi è prevista la possibilità di realizzare costruzioni di servizio consone allo stato dei luoghi, con destinazione a servizi igienici, deposito attrezzi e spogliatoi per la manutenzione, spazi ed attrezzature per la didattica ambientale e culturale, locali ristoro od altre funzioni adatte alle destinazioni del parco.

Si prevede una volumetria massima complessiva di mc. 2.000, da realizzarsi con materiali adeguati all'ambiente, quali legno, laterizio e rame etc...

Tutti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico attuativo dovranno essere conformi agli indirizzi informativi contenuti nell'elaborato "D" "Sussidi operativi" di cui all'art. 1 delle N.T.A. del P.A.L.A.V. approvato, adeguate alle specifiche caratteristiche dell'area.

(6⁹) E) Zona di interesse naturalistico – via Zigar aga

Sono destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale e la loro utilizzazione non deve contrastare con le caratteristiche dell'ambiente medesimo.

In queste Zone è tutelata la morfologia del suolo, degli specchi e dei corsi d'acqua e della vegetazione: gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli finalizzati a realizzare questa tutela.

In queste Zone il P.R.C.. si attua esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione del suolo, dei corsi e degli specchi d'acqua e della vegetazione.

Nelle Zone di interesse naturale è vietata qualsiasi manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi verranno compiuti dalla Pubblica Amministrazione.

(7⁹) F) Aree soggette a rischio idraulico

Nelle aree classificate come soggette a rischio idraulico, come individuate dal competente Consorzio di Bonifica, i progetti di nuove costruzioni sono subordinati al preventivo parere dello stesso Consorzio di Bonifica. Tale parere deve essere allegato alla domanda di Permesso di costruire.

In tali aree è vietato il tombinamento di fossi e scoline a meno che gli stessi non siano ricostruiti con lo stesso volume di invaso e la stessa capacità di deflusso; i progetti di tombinamento sono subordinati al preventivo parere del Consorzio di Bonifica nei modi indicati al comma precedente.

ART. 29 - AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

- (1⁹) Sono le parti di Territorio Comunale all'interno delle quali ogni intervento dovrà essere finalizzato al miglioramento ambientale in applicazione di direttive Europee e nell'osservanza di particolari forme di tutela.
Tali aree sono individuate nella tavola del P.R.C.. 1:5.000 e corrispondono a quelle di cui all'art. 21 delle N.T.A. del P.A.L.A.V.

- (2⁹) MISURE DI TUTELA DEL PAESAGGIO art. 21 lett. a)

All'interno delle aree di cui al precedente comma l'edificabilità è disciplinata dalla normativa di cui all'art. 25; in particolare, le nuove esigenze abitative andranno soddisfatte prioritariamente attraverso l'uso del patrimonio edilizio esistente.

Le misure di cui al presente comma non si applicano alle zone classificate come B, C1, C2, C3, per le quali si applicano le disposizioni del successivo comma 3°.

Le domande di Permessi di costruire o le Denunce di inizio attività dovranno essere corredate dalla documentazione prevista dallo specifico articolo di Regolamento Edilizio con la descrizione puntuale delle essenze arboree e arbustive esistenti all'interno dell'area di pertinenza degli edifici.

E' consentito il recupero di manufatti in disuso o sotto utilizzati per destinarli ad attività per il tempo libero o di ristoro purché non più funzionali alla conduzione del fondo e nel rispetto del grado di protezione assegnato agli edifici di pregio architettonico.

Qualora il fondo rustico comprenda terreni ricompresi oltre che nell'area di interesse paesistico ambientale anche nella Sottozona E2, gli interventi previsti per le nuove costruzioni di abitazioni e di annessi rustici andranno realizzati sui terreni ricadenti in detta Sottozona salvo che tale localizzazione non comporti la realizzazione di nuove e più consistenti opere di urbanizzazione.

Nel caso di nuovi interventi edilizi è fatto obbligo di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a una volta e mezza la superficie del terreno occupata, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o percorsi rurali, pertanto la domanda di Permesso di costruire dovrà essere corredata da apposita planimetria di progetto con l'individuazione delle aree e l'indicazione delle essenze da piantumare. Il direttore lavori, alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità, attesterà la conformità delle opere eseguite come da progetto, anche per

quanto riguarda la corretta esecuzione della piantumazione di cui sopra.

Sono ammesse recinzioni allo scopo di perimetrare le aree di pertinenza di edifici esistenti o di nuova costruzione esclusivamente in rete metallica sostenuta da paletti in legno o ferro verniciato completata con siepe di specie locali.

Da tale prescrizione possono derogare i cancelli carrai e pedonali e i relativi sostegni correttamente inseriti nel contesto tutelato.

Detti manufatti non dovranno superare la dimensione planimetrica di mt. 2,50x2,50 e altezza massima di mt. 3,00.

Sono consentite opere per la coltivazione dei fondi con la esclusione di quelle che possono modificare:

- le aree boschive anche di modesta di dimensione, ivi compresa la vegetazione riparia;
- le caratteristiche morfologiche, ivi compresi i filari di alberi, i canali, i corsi d'acqua e i fossati.

Le strade rurali e percorsi interpoderali con fondo naturale individuati come tracciati storici dovranno mantenere le loro connotazioni ambientali e morfologiche. Non è consentita la posa di manti artificiali:

All'interno delle aree di interesse paesistico ambientale sono individuati gli ambiti per i quali è auspicabile vengano avviati processi di riforestazione in applicazione delle specifiche Direttive Europee.

Detti ambiti sono prevalentemente individuati in prossimità dei corsi d'acqua principali.

Gli interventi di consolidamento, manutenzione, ecc... degli alvei e degli argini e il progetto di modifica dei tracciati o di apertura di nuovi tracciati anche se sotterranei proposti dagli Enti competenti, dovranno risultare compatibili con i caratteri ambientali del contesto interessato dall'intervento e sottoposti a preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.

Lungo gli argini dei fiumi principali possono essere realizzati percorsi turistico ricreativi oltre a quanto già indicato nella cartografia di piano da realizzarsi secondo le modalità indicate nei sussidi operativi allegati al P.A.L.A.V.

I manufatti di interesse storico culturale e testimoniale risultano individuati con apposita simbologia; gli interventi ammessi sono

regolamentati dalle singole schede di rilevamento che stabiliscono il grado di protezione.

Sono consentiti gli interventi volti al miglioramento della qualità delle acque con applicazione di tecniche di fitodepurazione.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti; i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere del tipo interrato.

La posa di nuovi tracciati relativi alle reti Enel, Telecom, gas ecc..., con la sola esclusione degli impianti di illuminazione pubblica, nonché la sostituzione di quelle esistenti, dovrà essere attuata interrata.

In presenza di cause che impediscono l'esecuzione delle opere secondo la predetta prescrizione, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni contenute nei sussidi operativi del P.A.L.A.V.

La costruzione di cabine elettriche di trasformazione, di centraline del gas, telefoniche dovrà essere realizzata con paramenti esterni in mattoni a vista e copertura, di norma, a due falde con manto in coppi.

Le serre mobili non dovranno rappresentare barriere visive rispetto alle strade rurali e i percorsi turistico ricreativi in particolare lungo gli argini dei fiumi principali.

Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari con l'esclusione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive, ricreative, di esercizi pubblici esistenti e dei percorsi ciclopedonali.

L'inserimento di insegne e cartelli è definito nel Regolamento Edilizio.

(39) **AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALI CON PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI CONFERMATE DAL PIANO DI AREA art. 21 lett. b**

Nell'ambito delle zone residenziali, produttive e per servizi esistenti specificatamente individuata nella cartografia di P.R.C., ogni intervento di nuova costruzione o di trasformazione deve risultare compatibile con l'ambiente naturale e gli insediamenti circostanti per quanto attiene tipologia morfologia e materiali impiegati.

Ogni intervento dovrà essere accompagnato da una adeguata progettazione delle aree immediatamente contermini all'edificato verso gli spazi aperti e della sistemazione a verde degli spazi scoperti.

Gli interventi residenziali e produttivi soggetti a strumentazione attuativa compresi all'interno delle aree di interesse paesistico ambientale devono essere corredati da elaborati che prospettino previsioni planivolumetriche con sviluppo sommario tridimensionale dei fabbricati e la sistemazione degli scoperti.

ART. 30 - VIABILITA' E PARCHEGGI

VIABILITA'

- (1⁹) Le aree destinate alla viabilità rappresentano il sistema di riferimento della mobilità secondo le descrizioni riportate all'art. 2, comma 2 del Codice della strada e secondo gli atti di classificazione adottati dagli enti proprietari delle strade (art. 13, comma 5 del Codice della strada).
- (2⁹) La viabilità rappresentata nelle tavole di P.R.C.. ha valore indicativo fino all'approvazione del progetto esecutivo delle nuove opere.
La viabilità di progetto è specificatamente indicata con apposita grafia nelle tavole di P.R.C..

La realizzazione delle opere inerenti la viabilità (strade, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi), così come individuate nelle tavole del piano, avviene sia direttamente da parte del Comune o degli enti istituzionalmente competenti, sia da parte dei privati, mediante convenzionamento, qualora le stesse ricadano all'interno di piani di lottizzazione o di interventi unitari. Qualora tali opere ricadano all'esterno dell'ambito dei piani di lottizzazione o degli interventi unitari individuati dal piano o all'interno di ambiti limitrofi, la realizzazione può avvenire da parte del soggetto primo proponente, se la realizzazione delle stesse risulti funzionale all'intervento proposto, previa dimostrazione della proprietà o disponibilità dell'area di sedime interessata dalle opere stesse. In questi casi il progetto dell'opera viene approvato contestualmente al piano di lottizzazione o all'intervento unitario.

L'intervento non può comportare maggiori oneri per l'attuazione degli interventi limitrofi, da dimostrare con dichiarazione del soggetto attuatore.

39) La nuova viabilità di progetto e in ampliamento di quella esistente deve avere la dimensione minima di mt. 10 dei quali almeno mt. 6,50 di carreggiata e almeno mt. 2,50 per i marciapiedi che non potranno avere larghezza inferiore a mt. 1,50 e che potranno essere realizzati anche su unico lato della strada.

La nuova viabilità di progetto a fondo cieco deve avere la dimensione minima di mt. 9 dei quali mt. 6,00 di carreggiata e mt. 3,00 per marciapiedi; la stessa dovrà essere dotata di una piazzola per l'agile manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a mt. 12,00.

La nuova viabilità di progetto a senso unico deve avere la dimensione minima di mt. 9 dei quali mt. 3,50 di carreggiata, mt. 3,00 per marciapiedi e mt. 2,50 per pista ciclabile.

La nuova viabilità privata dovrà distinguersi da quella pubblica (ad esempio: essere realizzata ad una quota superiore rispetto al livello della strada pubblica di innesto o realizzata con diverso materiale o dotata di cancello d'ingresso ecc.).

Altre eventuali indicazioni risultano graficizzate negli elaborati di Piano.

Devono essere comunque rispettate le norme di cui al Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

La sezione dei percorsi ciclopedonali, indicati nella cartografia di piano, deve avere le seguenti dimensioni minime:

- pista ciclabile monodirezionale mt. 1,50;
- pista ciclabile bidirezionale mt. 2,50;
- pista ciclabile monodirezionale e marciapiede laterale mt. 3,00;
- pista ciclabile bidirezionale e marciapiede laterale mt. 4,00.

All'interno delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, le piste ciclopedonali non dovranno risultare comunque inferiori a mt. 1,80 di larghezza.

Il Piano individua i percorsi ciclopedonali che possono interessare viabilità esistente e aree in proprietà.

Nel caso siano interessate aree private, il percorso dovrà realizzarsi sui lotti interessati dalle indicazioni di piano.

I sedimi di aree e le opere corrispondenti dovranno essere realizzate e cedute in conto oneri di urbanizzazione.

Il limite del percorso ciclopedonale non rappresenta nuovo termine di proprietà e pertanto non influisce sulla definizione della distanza dai confini né incide sulla dimensione fondiaria del lotto.

Devono essere comunque rispettate le norme di cui al Decreto del Ministero dei lavori pubblici 30 novembre 1999 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili".

PARCHEGGI

(4^o) Le aree a parcheggio rappresentate nella cartografia di P.R.C. risultano specificatamente individuate come:

- aree a parcheggio : P;
- aree a parcheggio alberato : PA;
nella realizzazione dei parcheggi alberati deve essere prevista una alberatura ogni 40 mq. di superficie;
- area a parcheggio alberato privato : PAP;
- dimensione posto macchina : mt. 5,00x2,50 minimo;
- dimensione posto macchina disabili: mt. 3,20x5,00, Legge 13/89.

Nella realizzazione dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico 1/20 della superficie degli stessi deve essere attrezzata per il parcheggio di cicli.

(5^o) Nei piani urbanistici attuativi, nei progetti edilizi di nuove costruzioni, nonché di quelli che interessano il patrimonio edilizio esistente, si deve prestare particolare cura alla previsione degli spazi a parcheggio e al ricovero degli automezzi.

(6^o) Per le nuove costruzioni, gli interventi di ristrutturazione edilizia che contemplano la parziale o totale demolizione con ricostruzione, nonché per gli interventi relativi a cambio di destinazione d'uso, è richiesta una superficie a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. (ex legge 122/89). All'interno di detta superficie, che sarà precisamente indicata negli elaborati di progetto, dovrà essere ricavato almeno un posto macchina in garage per ogni unità edilizia.

(7^o) Per tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, per quelli su edifici soggetti ai gradi di protezione di cui al successivo art. 35, nonché per gli interventi di ristrutturazione che contemplano l'aumento del numero delle unità residenziali, dovrà essere ricavato almeno un posto macchina in parcheggio per ogni alloggio.

I parcheggi vanno ricavati nelle costruzioni stesse e/o nelle aree libere di ogni singolo lotto.

(8⁹) Per le attività diverse dalla residenza, dovrà essere riservata una superficie a parcheggio pubblico pari a 0,8 mq/mq. di superficie lorda di pavimento che potranno essere ricavati nell'ambito di pertinenza dell'intervento in spazi coperti e/o scoperti.

(9⁹) La superficie a parcheggio va valutata al netto delle rampe di servizio e al lordo degli spazi necessari per la viabilità di manovra.

(10⁹) In particolare, per le varie zone si prescrive:

1. Z.T.O. A CENTRO STORICO

Nel caso di interventi edilizi unitari o attuativi, la superficie a parcheggio dovrà essere ricavata nei modi indicati al precedente (6° e 8⁹) comma.

Nell'impossibilità di realizzare i parcheggi, le superfici corrispettive potranno essere monetizzate al prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Anche nel caso di interventi che riguardino edifici soggetti a grado di protezione, nell'impossibilità di realizzare la superficie complessiva a parcheggio, questa potrà essere monetizzata al prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale.

2. Z.T.O. B, C1 e C3

Nel caso di interventi edilizi unitari o attuativi, la superficie a parcheggio dovrà essere ricavata nei modi indicati al precedente (6° e 8⁹) comma.

Nel caso gli interventi riguardino edifici soggetti a grado di protezione, nell'impossibilità di realizzare superficie complessiva a parcheggio, queste potranno essere monetizzate al prezzo stabilito dalla Amministrazione Comunale.

Nel caso di cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, qualora non sia possibile realizzare i parcheggi pubblici, le superfici corrispettive potranno essere monetizzate al prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Non sono in alcun caso monetizzabili i parcheggi prescritti dalla normativa sul commercio né quelli previsti nei Repertori di zona.

3. Z.T.O. C2

Le superfici a parcheggio vanno quantificate secondo la vigente legge urbanistica regionale e comunque non dovranno risultare inferiori alla quantità indicata nei repertori.

Oltre a tale dotazione valgono per i lotti fondiari i disposti di cui al precedente (6° e 8°) comma.

4. Z.T.O. D

La superficie a parcheggio va quantificata secondo i parametri riportati agli articoli 16 - 18 - 20 - 21 - 22 e 23 delle presenti norme.

Nel caso di cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, qualora non sia possibile realizzare i parcheggi pubblici, le superfici corrispettive potranno essere monetizzate al prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Non sono in alcun caso monetizzabili i parcheggi prescritti dalla normativa sul commercio né quelli previsti nei Repertori di zona.

5. Z.T.O. E

La superficie a parcheggio nelle rispettive sottozone, va definita nei modi indicati al precedente (6° e 8°) comma.

6. Z.T.O. F

All'interno delle zone F dovranno essere ricavate aree a parcheggi in misura tale da soddisfare le necessità in funzione del servizio offerto e comunque in misura non inferiore a 5 mq. ogni 100 mc. e/o 2,5 mq. ogni 100 mq. nel caso le strutture non prevedano volumi di servizio.

(119) Per poter procedere alla monetizzazione dei parcheggi, nei casi previsti, occorre presentare idonea relazione tecnica, a firma di un professionista abilitato, da approvare da parte della Giunta Comunale previo parere della competente Commissione Consiliare, la quale dimostri:

- l'impossibilità di reperire nuove aree a parcheggio di forma, dimensione ed ubicazione utile allo scopo ovvero che la realizzazione di tali nuove aree contrasta con altre esigenze (ad esempio la conservazione di presenze arboree di rilievo, ecc.);
- che la dotazione di parcheggi negli spazi esistenti nelle aree limitrofe a quella di intervento è comunque sufficiente anche per la nuova destinazione d'uso proposta, anche con riferimento all'uso degli spazi a parcheggio esistenti nelle diverse fasce orarie/temporali.

(129) In ogni caso la monetizzazione non può trovare applicazione per superfici superiori ai 125 mq di parcheggio per unità edilizia, salvo deroga da approvare da parte del Consiglio Comunale. La facoltà di monetizzare è applicata ai cambi d'uso limitatamente ai piani terra e primo.

ART. 31 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

- (1⁹) All'interno delle zone del territorio comunale indicate dal P.I. sono specificatamente individuate le aree assoggettate a pianificazione attuativa.
Gli strumenti urbanistici attuativi sono quelli indicati all'art. 19 della L.R. n. 11/2004.
- (2⁹) Sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica :
- Il P.P., Il P.E.E.P., Il P.I.P., Il P.R. di iniziativa pubblica (P.R.i.p.u.).
- (3⁹) Sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata:
- Il P.L., il P.R. di iniziativa privata (P.R.i.p.r.).
- (4⁹) Fino all'approvazione degli strumenti attuativi, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono:
- la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro;
 - la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione dello stesso volume all'interno dello stesso sedime e della sagoma limite dell'originario organismo edilizio;
 - sono ammessi interventi che comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che comportino cambio degli usi in atto, ad eccezione dei SUA all'interno delle zone A;
 - quando il piano attuativo prevede il recupero dei volumi esistenti è ammessa la demolizione di volumi legittimati con recupero del volume nella successiva fase di progettazione del Piano Attuativo.

ART. 32 - STRUMENTI DI COORDINAMENTO DEGLI INTERVENTI

(1°) - COMPARTO EDIFICATORIO – UNITA' MINIME D'INTERVENTO

Il Comparto Edificatorio, di cui all'art. 21 della L.R. 11/2004 e sue modifiche ed integrazioni, con la costituzione del consorzio fra i soggetti sia pubblici sia privati, rappresenta strumento di coordinamento intersoggettivo per l'attuazione diretta delle previsioni del P.R.C. e dei suoi strumenti attuativi.

I comparti edificatori sono assimilati alle unità minime di intervento individuate all'interno degli strumenti urbanistici attuativi (U.M.I.).

Le Unità Minime di Intervento comprendono uno o più edifici e/o aree da trasformare o recuperare appartenenti a più proprietari o aventi titolo ad edificare.

(2°) - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Sono gli strumenti regolati dall'art. 6 della l.r. 11/2004.

Il rilascio del titolo abilitativo dell'intervento è preceduto da una conferenza di servizi interna, nella quale si definiscono i dettagli operativi ed esecutivi degli obiettivi pubblici previsti dall'accordo da riportare in eventuale apposita convenzione urbanistica.

I contenuti progettuali degli accordi prevalgono sulle norme generali del presente strumento urbanistico.

(3°) - ACCORDI DI PROGRAMMA

Sono gli strumenti regolati dall'art. 7 della l.r. 11/2004.

ART. 33 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**(1°) INTERVENTO DIRETTO**

In tutte le zone del territorio comunale all'interno delle quali non sia specificatamente prescritta la formazione di uno strumento urbanistico attuativo, l'attuazione è diretta.

(2°) I cambi d'uso senza opere sono assimilati agli interventi di trasformazione urbanistica.**(3°) INTERVENTI EDILIZI UNITARI**

Sono inoltre classificati come interventi diretti gli interventi edilizi unitari (U) individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.C.. per i quali è d'obbligo una progettazione unitaria estesa a tutto il perimetro di pertinenza.

La definizione dell'ambito dell'Intervento Edilizio Unitario equivale a Comparto Urbanistico come definito al 2° comma dell'art. 32.

La progettazione dovrà prevedere un'organizzazione urbanistica edilizia di tipo planivolumetrico dettagliata e comprensiva delle aree esterne e degli standards dovuti.

Il Permesso di costruire relativo al progetto unitario potrà essere rilasciato anche per singoli stralci funzionali.

La progettazione di ogni singolo intervento edilizio unitario dovrà sottostare ai parametri urbanistici ed edilizi puntualmente riportati nelle schede di intervento allegate alle presenti norme, parte integrante delle stesse.

Fino all'approvazione del progetto relativo all'Intervento edilizio Unitario, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono:

- la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro;
- la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione dello stesso volume all'interno dello stesso sedime e della sagoma limite dell'originario organismo edilizio;
- quando il piano attuativo prevede il recupero dei volumi esistenti è ammessa la demolizione di volumi legittimati con recupero del volume nella successiva fase di progettazione dell'Intervento Edilizio Unitario.

Qualora nell'ambito degli interventi edilizi unitari siano ricomprese attività classificate come "da trasferire", la riconversione volumetrica della stessa attività "da trasferire" è ammessa, anche in assenza di progettazione unitaria, per

mezzo di intervento edilizio diretto secondo i parametri di cui all'art. 20, comma 3, delle presenti norme, relativi alle attività "da bloccare", con riferimento alle ZTO in cui l'attività è inserita.

(4⁹) EDIFICI ESISTENTI, COMPRESI IN ZONE ASSOGGETTATE AD ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'.

Per gli edifici compresi in zone assoggettate ad esproprio per pubblica utilità, utilizzati alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti, prima dell'acquisizione pubblica gli interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) restauro, risanamento, ristrutturazione senza demolizione ed adeguamento igienico con aumento di volume, nei limiti fissati per gli edifici unifamiliari, sempre che ciò non contrasti con eventuali vincoli ambientali, monumentali e non comporti cambiamento di destinazione d'uso e senza che le sovracitate miglorie comportino incremento di valore ai fini dell'esproprio.
- 3) nel caso il piano preveda la demolizione di un edificio legittimato è ammessa la sua ricostruzione nell'ambito dell'area di proprietà del rispetto delle norme relative a distanza da strade, confini e fabbricati.

(5⁹) In conformità all'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, l'entrata in vigore delle presenti norme, comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

(6⁹) Sono ammesse varianti a detti permessi di costruire, a condizione che la modifica:

- 1) sia conforme alla normativa urbanistico-edilizia dello strumento vigente al momento del rilascio della concessione edilizia o del permesso di costruire che si intende variare;
- 2) non comprometta la realizzazione degli spazi pubblici o a destinazione pubblica previsti dalla presente variante al P.R.C..

ART. 34 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la stabilità e il decoro mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il risanamento conservativo, è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici.

Tali interventi nel loro insieme comprendono:

1. il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
2. la rimessa in luce e il ripristino degli elementi figurativi;
3. la rimessa in luce ed il riuso funzionale di elementi architettonici latenti o in disuso;
4. l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
5. la ricostruzione delle parti di edificio crollate o demolite con modalità filologiche;
6. l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
7. le aperture per illuminazione a filo falda della copertura, purché prospettino su spazi interni.

Sono eccezionalmente consentite partizioni interne purché gli elementi di connotazione tipologica e strutturale rimangano identificabili.

Gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari o simili e di tecniche specifiche di conservazione secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

L'intervento di restauro o di risanamento conservativo è da ritenersi esteso agli spazi ed ai manufatti esterni quali pavimentazioni ed elementi funzionale esterni - pertinenze, corti, giardini, orti, muri di recinzione con relativi ingressi pedonali e carrai.

2. RIPRISTINO TIPOLOGICO:

Si intendono gli interventi su edifici fatiscenti, parzialmente demoliti o trasformati, volti al recupero e/o al ripristino dell'organizzazione tipologica originaria individuabile in altri edifici dello stesso periodo e della stessa area culturale ovvero mediante adeguata analisi storica.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni dell'edificio e dei rapporti fra questo e altri edifici preesistenti nonché con le aree scoperte quali corti, giardini o altri manufatti;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
- destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio

Sono inoltre consentiti:

- nel caso di murature cieche o con forature episodiche, proposte architettoniche di nuove forature tali da non compromettere il sostanziale valore di "pieno" della muratura;
- aperture per illuminazione a filo falda della copertura purché prospettino su spazi interni;
- collegamenti verticali nelle parti di edificio destinate ad usi diversi da quello residenziale, ballatoi interni, soppalchi, che non alterino i caratteri formali dell'edificio;
- la chiusura dei portici con serramenti vetriati che ne mantengano inalterate le caratteristiche formali;

- l'allargamento o l'apertura di nuovi fori interni su elementi strutturali principali purché la composizione tipologica rimanga leggibile.

Sono consentite partizioni interne compatibili con l'organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali compatibili.

3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la demolizione e la ricostruzione all'interno della sagoma limite dell'originario organismo edilizio, fatto salvo il rispetto di specifiche prescrizioni in materia di igiene e sicurezza o di ordinanza sindacale;
- la demolizione e successiva ricostruzione con accorpamento all'edificio principale dei volumi pertinenziali esistenti nel lotto e adibiti a servizi dell'abitazione quali garages, etc., o al servizio dell'attività produttiva, nel rispetto delle distanze dai confini, strade e fabbricati;
- il frazionamento in più unità immobiliari e il cambio di destinazione d'uso con opere di tutto o di parte dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare aumento di volume e di altezza massima.

Nel caso di edifici con grado di protezione assegnato, sono esclusi gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, salvo per quanto riguarda i volumi pertinenziali esistenti all'interno del lotto per i quali è ammessa la ricostruzione in accorpamento all'edificio principale.

In questo caso, tale ricostruzione dovrà essere realizzata su spazi non prospicienti la viabilità pubblica e dovrà comunque permettere una chiara lettura dell'organismo edilizio per il quale si intende esercitare la tutela.

Nel caso di edifici soggetti a ristrutturazione con grado di protezione assegnato, sono altresì ammessi:

- modifica degli orizzontamenti e della struttura della copertura, anche mediante cordolo di sottotetto; in quest'ultimo caso saranno ammesse variazioni alla quota di imposta della copertura fino a 30 cm;
- ridisegno dei prospetti e forature delle murature d'ambito cieche, tali da non compromettere il sostanziale valore di "pieno" della muratura;
- aperture per illuminazione a filo falda della copertura purché prospettino su spazi interni;
- è ammesso l'ampliamento dell'edificio in misura pari al 20% del volume esistente con un massimo di 200 mc.

Nel caso siano presenti sul lotto di pertinenza dell'edificio volumi accessori-pertinenziali come definiti al precedente comma, l'ampliamento dovrà prevedere anche l'accorpamento dei predetti volumi nei modi indicati ai punti precedenti.

Vanno comunque salvaguardati i particolari elementi di finitura e decorativi.

Gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari o similari tipici della tradizione edilizia locale.

4. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

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

5. ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO CON AUMENTO DI VOLUME

Comma stralciato

6. MANUTENZIONE ORDINARIA:

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico sanitari esistenti purché non comportino modifiche di tipo distributivo.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Quando gli interventi riguardano la sostituzione dei pavimenti interni non ci deve essere variazione dell'altezza interna del locale rispetto a quella precedentemente legittimata anche con concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 (condono edilizio).

Sulla base della sopra riportata definizione, rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, di singoli elementi dell'edificio sia interni che esterni (intonaci, pavimenti, infissi interni ed esterni, impianti, coperture senza interessare la struttura principale o secondaria, ecc.);
- sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.;
- tinteggiature esterne, nei casi di mantenimento del colore preesistente ovvero nei casi in cui si provveda ad uniformare la tinteggiatura ad uno dei colori esistenti;
- riparazione di recinzioni;
- costruzione di caminetti o arredi fissi all'interno dell'edificio con modesti interventi in muratura. Nel caso l'intervento comporti la realizzazione anche della canna fumaria, l'intervento è da ritenersi di manutenzione straordinaria.

Per gli edifici industriali, artigianali e per gli allevamenti zootecnici, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione atte ad assicurare la funzionalità degli impianti tecnologici, sempre che non aumentino il volume o la superficie coperta degli edifici esistenti.

Per gli edifici con grado di protezione, la manutenzione ordinaria è consentita entro i limiti ammessi dal tipo di intervento assegnato.

7. MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, parti anche strutturali degli edifici e di recinzione nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e quelle atte a limitare la dispersione termica degli edifici, sempre che non aumentino la superficie di calpestio delle singole unità immobiliari; non è comunque ammesso il cambio della destinazione d'uso delle unità immobiliari stesse e il loro frazionamento.

Sulla base della sopra citata definizione, a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria:

- gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari;
- gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture;
- la demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche al numero degli alloggi;
- l'apertura, chiusura o modificazione di porte o finestre;
- l'installazione di motocondensanti, condizionatori e antenne televisive a pettine o paraboliche sulle facciate di edifici che prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico.

Per edifici industriali, artigianali e per gli allevamenti zootecnici costituiscono interventi di straordinaria manutenzione le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento alla normativa vigente per gli impianti tecnologici e per la sicurezza e l'igiene del lavoro.

Con riferimento alle aree scoperte sono di manutenzione straordinaria gli interventi di collocazione di modesti elementi di arredo quali:

- barbeque;
- pergolati;
- gazebo;
- cassette in legno da giardino di superficie non superiore a 9 mq;
- rivestimenti esterni non usuali (marmi, ecc...);

I predetti manufatti dovranno essere posizionati sul versante del lotto opposto alla strada con una distanza minima da questa di 3.00 m e rispettare le distanze dai confini di 0.50 m, se la loro altezza non supera 2.50 m, ovvero di 1.50 m se la loro altezza supera 2.50 m.

Per predetti interventi non è indispensabile la firma di un professionista sugli elaborati di progetto.

Per gli edifici con grado di protezione, la manutenzione straordinaria è consentita entro i limiti ammessi dal tipo di intervento assegnato.

8. DEMOLIZIONE:

Si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti.

9. DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE:

Si intendono gli interventi volti a demolire un organismo edilizio esistente, ed alla costruzione di un nuovo organismo di pari volume, anche su sedime diverso dal preesistente, nel rispetto delle Df, Dc, Ds della Zona all'interno della quale si trova l'edificio.

In tutte le ZTO, qualora in base a concessioni edilizie o permessi di costruire rilasciati per demolizione e ricostruzione sia stata eseguita la sola demolizione durante il periodo di validità della concessione o del permesso stessi, è possibile chiedere il rilascio di un nuovo permesso di costruire per il ripristino della volumetria demolita o la realizzazione della parte non attuata in conformità alle specifiche disposizioni di ZTO.

10. NUOVA EDIFICAZIONE:

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di una nuova costruzione, di opere costituenti pertinenze o di un nuovo manufatto sia fuori che entro terra.

11. AMPLIAMENTO - SOPRAELEVAZIONE

Per ampliamento si intendono gli interventi che aumentano il volume ed integrano l'uso dell'edificio esistente.

Per sopraelevazione si intende l'ampliamento, in senso verticale, della sagoma in pianta dell'edificio esistente. La sopraelevazione deve rispettare le norme di zona, escluse le distanze dai confini, ferme restando le distanze tra fabbricati.

12. RECUPERO DEGLI EDIFICI IDENTIFICATI EX ART. 10 L.R. 24/85

Il recupero degli edifici (Schede B con grado 12) si attua in base alle disposizioni di cui all'art. 80 del REC.

ART. 35 - GRADI DI PROTEZIONE – SCHEDE B

- (1°) Il grado di protezione indicato in cartografia di Piano per ogni singolo edificio di pregio ambientale e architettonico e per i beni culturali (scheda B) identifica gli interventi ammessi.
- (2°) Grado di protezione:
1. restauro e risanamento conservativo
 2. ripristino tipologico
 3. ristrutturazione edilizia
 12. recupero degli edifici tipici dell'architettura rurale
- (3°) Nell'ambito dei gradi di protezione, la ristrutturazione edilizia deve essere intesa come recupero del patrimonio edilizio storico, monumentale e testimoniale e non come demolizione e successiva ricostruzione, così come riportato nella definizione degli interventi.
Le destinazioni d'uso consentite sono quelle elencate nelle rispettive norme di zona.
E' comunque sempre ammessa la destinazione residenziale con il ricavo di più unità abitative, direzionale, turistico-ricettiva.
Le individuazioni riportate in cartografia di P.R.C.. hanno valore indicativo; per la loro puntuale identificazione si dovrà fare riferimento alla specifica scheda B.
Le prescrizioni e vincoli riportati nelle schede "B" di rilevamento degli edifici di pregio storico, architettonico e/o testimoniale, sono parte integrante della presente normativa.
- (4°) Per gli edifici di cui al presente articolo, è sempre ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo quanto previsto dall'art. 61 bis del Regolamento Edilizio, il cui volume non viene computato.
- (5°) Può essere presentata una relazione di analisi storico edilizia atta ad una rivalutazione del grado di protezione, accompagnata anche da un elaborato di analisi delle murature e dei materiali utilizzati e da una prefigurazione della trasformazione progettuale prevista. Il Consiglio Comunale si esprimerà in merito con proprio provvedimento.

ART. 36 - DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI

(1°) UNIFAMILIARE:

Edificio composto da una singola unità d'uso residenziale (alloggio e sue pertinenze ad uno o più piani) edificato all'interno di un singolo lotto.

(2°) BIFAMILIARE:

Edificio composto di due unità d'uso residenziali (alloggi e loro pertinenze) edificate in adiacenza o in sovrapposizione all'interno di un singolo lotto (o due lotti in adiacenza costituenti comunque una singola unità funzionale).

(3°) A BLOCCO:

Edificio generalmente pluripiano composto da almeno tre unità d'uso all'interno di un singolo lotto.

(4°) A CORTE:

Edificio che racchiude al suo interno uno spazio aperto (circondato su tutti i lati dall'edificio stesso), la cui minore dimensione in pianta sia di almeno 0,5 volte l'altezza dell'edificio misurato al piano di gronda.

(5°) A SCHIERA:

Edificio lineare costituito da più di due unità d'uso (alloggi e loro pertinenze) residenziali in adiacenza e comunque non sovrapposte, tali che ad ogni lotto (unità funzionale) corrisponda un'unica unità d'uso.

(6°) IN LINEA:

Edificio ad andamento lineare pluripiano, costruito all'interno di un singolo lotto, dotato di un accesso comune su strada e costituito dall'unione di più elementi dotati di collegamento/i verticale/i comuni (scala e ascensore) rispetto al/i quale/i si organizzano gli alloggi distribuiti su più piani.
(vedi *Glossario*)

(7°) IN CORTINA:

Edificio pluripiano con andamento lineare, che presenta una facciata continua su fronte strada.

(89) MISTO:

Edificio che presenta a piano terra delle unità del tipo a schiera e al piano superiore un tipo in linea.
(vedi *Glossario*)

ART. 37 - BENI STORICO-CULTURALI

I beni storico-culturali, di cui all'art. 32 delle N.T.A. del P.A.L.A.V., come individuati con apposita grafia negli elaborati di P.R.C., sono elencati come segue:

A) Ville, Parchi e Giardini Storici:

1. Villa Fapanni e Parco
Rustico di Villa Fapanni e Giardino Rustico
2. Villa Grimani Morosini detta "Ca' della Nave"
3. Villa Astori e Casino
4. Villa Carraro e Parco

B) Manufatti costituenti documenti della civiltà industriale:

5. Molino Vidali
6. Molino Orso Bianco
7. Mulino Benvegnù
8. ex Mulino Scabello

Per tali manufatti e le loro pertinenze sono ammessi gli interventi indicati nel grado di protezione assegnato dalla scheda B di progetto e le destinazioni d'uso di ogni rispettiva Z.T.O.

E' comunque sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale anche con il ricavo di più unità abitative.

Ogni tipo di intervento è soggetto a preventivo parere della competente Soprintendenza.

ART. 38 - PARTICOLARI ELEMENTI DI GRAFIA E SIMBOLOGIA

Il P.R.C.. a corredo delle indicazioni grafiche riporta puntualmente una serie di indicazioni grafico - simboliche con lo scopo di precisare alcuni caratteri del Progetto Urbanistico.

In modo particolare si precisa quanto segue:

1. Accessi obbligatori: rappresentano prescrittivamente la posizione ideale dell'accesso veicolare all'area / lotto che potrà essere variata in sede di progettazione dell'intervento con adeguata motivazione.
2. Coni visuali: corrispondono a varchi del tessuto edilizio per consentire una lettura - percezione spaziale di un contesto ambientale e/o di un manufatto storico testimoniale.
Gli interventi che riguardano gli ambiti interessati dovranno essere correttamente relazionati ai siti interessati.
3. Selciato: tale simbologia prescrive l'uso di materiali di pavimentazione scelti fra le pietre naturali e laterizi. (trachite, ciottoli, porfido, mattoni pieni, ecc...).
4. Piazza, portico: indicano elementi puntuali prescrittivi da prevedere nella progettazione architettonica.
5. Alberature prescritte e di progetto: tale simbologia prescrive gli allineamenti e i contesti all'interno dei quali è prevista la messa a dimora di specie arboree.
Il Piano individua specificatamente le alberature prescritte e quelle di progetto.
Per le prime si tratta di precisi allineamenti, per le seconde di interventi da attuarsi nell'ambito di progetti di arredo urbano.
La quantità di alberature da porre a dimora verrà stabilita in funzione del tipo di specie prescelto nell'ambito di essenze autoctone e/o acclimatate.
6. Gradinate. indica il tipo di intervento da attuarsi per il collegamento pedonale fra quote diverse.
7. Recinzione da demolire: tale simbologia indica prescrittivamente la demolizione di uno specifico manufatto.
8. Viabilità a traffico limitato: tale simbologia individua i segmenti di viabilità che interessano i Centri di Martellago e di Maerne ove la viabilità dovrà essere adeguatamente regolamentata.

Tutte le altre indicazioni non descritte nel presente articolo sono riportate in legenda.

ART. 39 - INSTALLAZIONE DI STAZIONI RADIOBASE PER TELEFONIA CELLULARE

1. Gli impianti di cui sopra devono essere collocati seguendo le indicazioni del “Piano comunale di localizzazione delle stazioni radio base per telefonia mobile” che fa parte integrante del PI, il quale è approvato e/o variato secondo le procedure di legge.

ART. 40 - SITI INQUINATI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI (EX D.M. N. 471/1999)

1. Sono compresi in questa definizione i siti del territorio comunale sottoposti ad interventi di messa in sicurezza, di bonifica, di ripristino ambientale.
2. Si definisce sito inquinato quell'area che presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito. I valori di concentrazione limite accettabili delle sostanze inquinanti nel suolo e nel sottosuolo, nelle acque sotterranee o superficiali sono stabiliti dal D.Lgs. n. 152/2006 – titolo V – artt. 239 e seguenti (ex D.M. 25 ottobre 1999, n. 471).
3. Gli interventi di bonifica, ripristino ambientale e di messa in sicurezza permanente sono effettuati sulla base di apposita progettazione. I progetti sono approvati secondo le modalità delle norme suddette. L'approvazione del progetto definitivo può costituire variante urbanistica e comportare dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza ed indifferibilità dei lavori qualora la realizzazione e l'esercizio degli impianti ed attrezzature rivesta carattere di pubblica utilità.
4. I progetti che autorizzano gli interventi di bonifica e ripristino ambientale devono stabilire le misure di sicurezza ed i piani di monitoraggio e controllo necessari ad impedire danni derivanti dall'inquinamento residuo e possono fissare limitazioni temporanee o permanenti o particolari modalità per l'utilizzo dell'area. Tali prescrizioni possono comportare variazioni dello strumento urbanistico necessarie per garantire l'attuazione delle misure di sicurezza e delle limitazioni o modalità d'uso del sito, anche con modifiche della destinazione d'uso dello stesso.
5. I siti inquinati vengono individuati, a seguito delle procedure previste dalle succitate norme, da parte degli organi preposti.

ART. 41 - DISPOSIZIONI FINALIZZATE A DOTARE GLI EDIFICI DI SPAZI E STRUTTURE ADEGUATI ALLE ESIGENZE ABITATIVE DELLE PERSONE HANDICAPPATE GRAVI IVI RESIDENTI

1. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge ricompresi nelle zone territoriali omogenee di tipo B, C ed E di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di 120 mc., realizzati in aderenza agli edifici esistenti.
2. Restano fermi, per gli ampliamenti di cui al comma 2, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, quelle previste dalla normativa vigente sulle distanze dalle strade, sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli igienico-sanitari che vietano ogni tipo di nuova edificazione.
3. La domanda per il rilascio del Permesso di costruire deve essere corredata da:
 - a) una certificazione medica rilasciata dall'ULSS, attestante la situazione di handicap grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n.104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate" , della persona ivi residente con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone handicappate;
 - b) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
 - c) il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.
4. All'atto del rilascio del permesso di costruire, sulle volumetrie realizzate ai sensi dell'articolo 1, è istituito a cura del titolare un vincolo di durata triennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

ART. 42 - AZIONI IN MATERIA DI SOCIAL HOUSING, CO-HOUSING, CO-WORKING

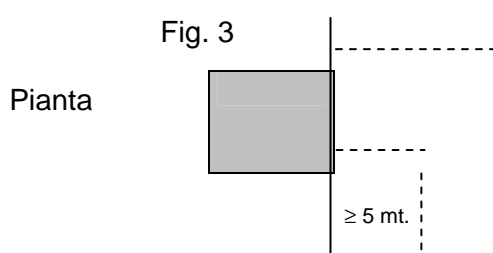
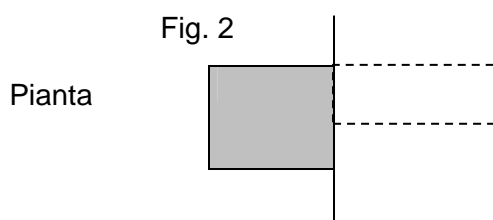
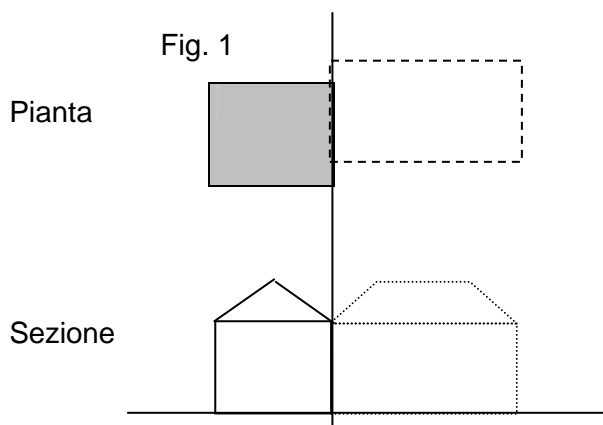
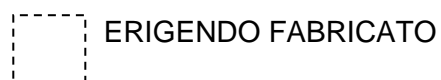
- (1⁹) Il Comune di Martellago favorisce la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale, nelle modalità e forme previste dalla vigente legislazione, favorendo le iniziative pubbliche e private in tal senso, anche attraverso la previsione di puntuali e specifici incentivi, sostegni, contribuzioni ed agevolazioni.
- (2⁹) In particolare, le presenti norme incentivano, nell'ambito residenziale, gli interventi di co-housing, ove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (quali, a titolo esemplificativo, micronidi, laboratori per il fai da te, locali per attività fisiche e di relazione, lavanderie, ecc.) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale a esclusivo utilizzo dei condomini. Gli interventi di co-housing possono essere proposti nel rispetto dei criteri che caratterizzano la progettazione, la realizzazione e la gestione di tali insediamenti, riassunti come segue:
- progettazione partecipata;
 - vicinato elettivo e comunità non ideologiche;
 - gestione locale da parte dei residenti;
 - sicurezza e sviluppo della socialità
 - attenzione all'ambiente, sviluppo di spazi comuni e di spazi privati sistemati a verde, sia coltivati che non, progettazione e gestione degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici e idrici;
 - servizi a valore aggiunto e riduzione dei costi individuali;
 - tutela della privacy, nell'equilibrio fra il livello privato e quello comune.
- (3⁹) Il Comune di Martellago favorisce la pratica del co-housing soprattutto negli interventi di recupero del patrimonio esistente. Il livello dimensionale minimo affinché un intervento edilizio sia definibile come co-housing è fissato in 3 alloggi, oltre agli spazi comuni, questi ultimi organizzati in modo tale da costituire pertinenza non autonomamente fruibile.
- (4⁹) Le presenti norme incentivano insediamenti di co-housing tramite forme di premialità, individuate quale scomputo dei servizi comuni dalla volumetria totale realizzabile nonché con l'esenzione dal pagamento degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria della volumetria destinata agli spazi comuni di co-housing.
- (5⁹) Il Comune favorisce altresì le realizzazioni di ambienti destinati al co-working in tutte le sue manifestazioni. I relativi progetti

saranno valutati puntualmente in termini di dimensionamento e localizzazione e soggetti a convenzionamento.

GLOSSARIO

Norme tecniche - art. 9 comma 5°lett. c (distanza dai confini) *

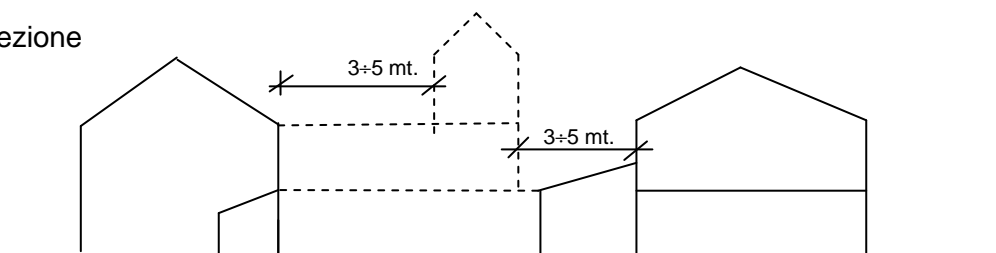
LEGENDA



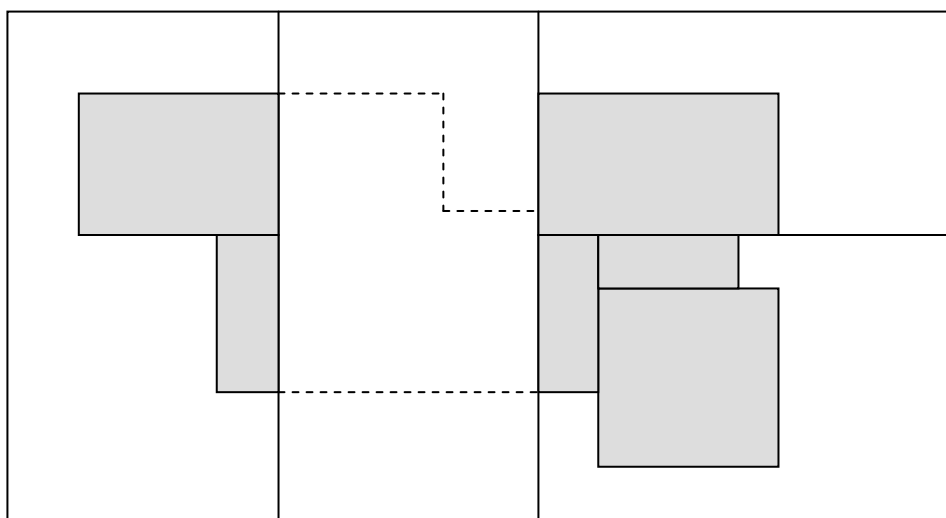
* come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 38/2001

Fig. 5

Sezione

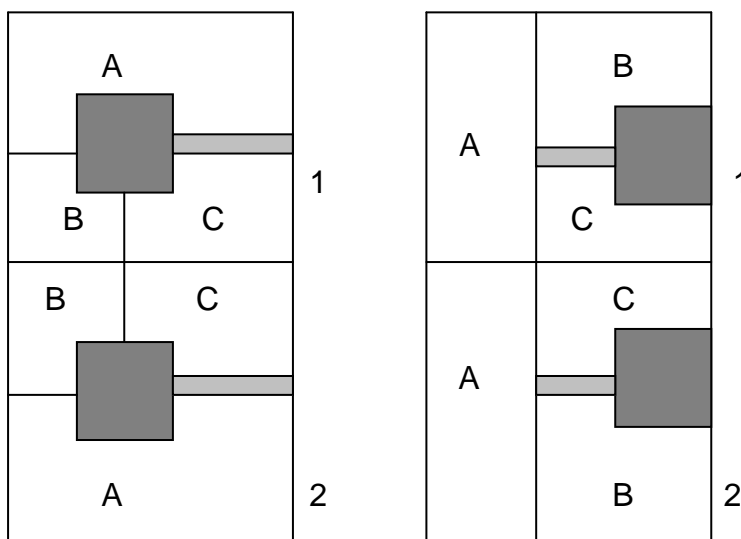


Pianta






Norme Tecniche - art. 36 punto 6° (Tipologia in linea)

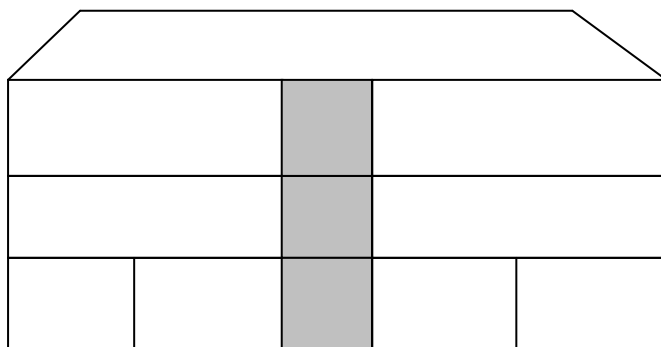
Es. di posizione del collegamento verticale/accesso/alloggi



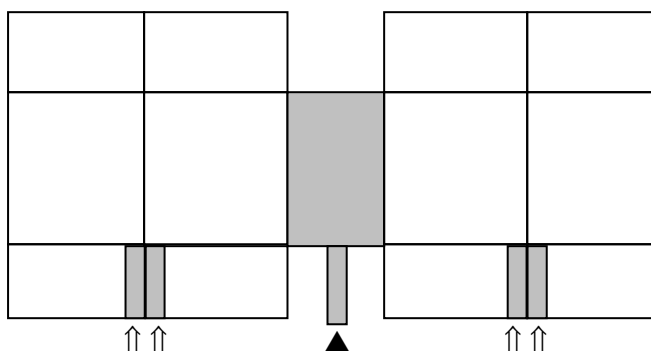
A B C = alloggi

 = elemento (1, 2) = Collegamento verticale = accesso/pianerottolo

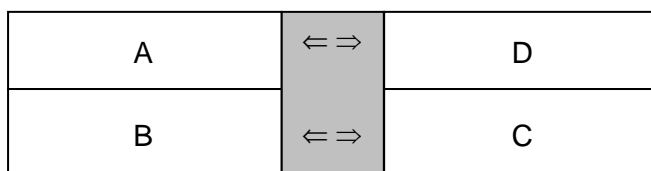
Norme Tecniche - art. 36 punto 8°(Tipologia mista)



PIANO TERRA



PIANO TIPO



GIARDINO ESCLUSIVO



ACCESSO CONDOMINIALE



ACCESSO ESCLUSIVO