

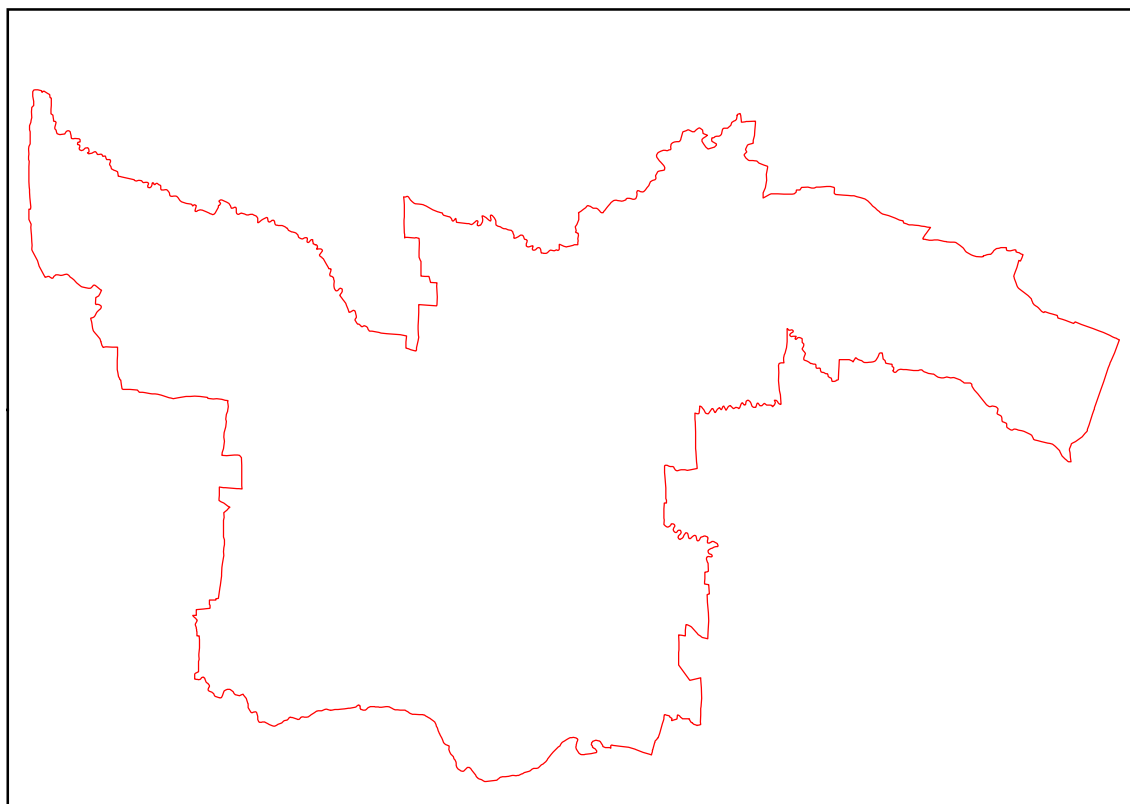
# PIANO REGOLATORE GENERALE

## Aggiornamento dicembre 2014

Ufficio Urbanistica e S.I.T.



### Norme Tecniche di Attuazione



**COMUNE DI MOGLIANO VENETO**  
**Provincia di Treviso**

Il presente aggiornamento riguarda esclusivamente gli elaborati delle serie 13.1, 13.4 e le N.T.A. Gli elaborati sono stati aggiornati con le Varianti: 85, 86, 87, 88, 89, 90 e 91. La variante 92 non è stata integrata in quanto non ancora approvata. Gli elaborati sono stati aggiornati con gli errori materiali di cui alla Determinazione del Dirigente del 2° settore n. 623 del 13.11.2014.



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Finalità delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G.
Art. 2	Ambito di applicazione del P.R.G. e concorso normativo
Art. 3	Elaborati del P.R.G.
Art. 4	Vincoli sulla superficie fondiaria
Art. 5	Deroghe alle presenti norme
Art. 6	Modi di attuazione
Art. 7	Definizione degli strumenti di intervento
Art. 8	Indici urbanistici
Art. 9	Indici edilizi
Art. 10	Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
Art. 11	Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a gradi di protezione (art. 28 L.R. 61/85 - art. 10 L.R. 24/85) - tutela dei beni architettonici ed ambientali
Art. 11bis	Portici esistenti
Art. 11ter	Il complesso di valore storico, monumentale, paesaggistico e ambientale del Terraglio

## **TITOLO II - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Art. 12	Zonizzazione per ambiti territoriali omogenei
Art. 13	Zone o aree vincolate
Art. 14	Norme generali per le zone residenziali
Art. 15	Zone di tipo "A" e aree centrali
Art. 15bis	Centro Storico di Zerman. Modalità di intervento
Art. 16	Zone di tipo "B"
Art. 17	Zone di tipo "C1"
Art. 18	Zone di tipo "C2" e Programmi Integrati
Art. 19	Zone di tipo "D1": zona industriale - artigianale di produzione - commerciale
Art. 20	Zone di tipo "D2": commerciali - direzionali e per attività artigianali di servizio
Art. 20 bis	Zona di tipo "D2" : Ambito di Sportello Unico "Vega Soc. Coop."
Art. 21	Zone di tipo "D3": zone per insediamenti turistici e ricreativi
Art. 22	Zone di tipo "DS": aree su cui insistono attività da confermare, da bloccare o da delocalizzare o inutilizzate
Art. 23	Norme generali per le zone territoriali omogenee di tipo "E" agricole
Art. 24	Sottozona "E1"
Art. 25	Sottozona "E2"

Art. 26	Sottozona "E3"
Art. 27	Sottozona "E4"
Art. 28	Zone di tipo "F" destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
Art. 29	Zone di tipo "F1.1" : aree per l'istruzione pubblica
Art. 30	Zone di tipo "F1.2" : aree di interesse comune
Art. 31	Zone di tipo "F1.3" : aree a parco gioco e sport
Art. 32	Zone di tipo "F1.4" : aree a parcheggio
Art. 33	Zone di tipo "F2" : aree private per attrezzature scolastiche, di interesse comune, per il gioco e lo sport
Art. 33 bis	Aree di interesse paesistico-ambientale
Art. 33 ter	Aree di interesse paesistico-ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermate
Art. 34	Aree per strade ed Aree a Servizio Strada
Art. 35	Zone di rispetto stradale, ferroviario, fluviale, cimiteriale. Zone a vincolo militare, vincolo di distacco dagli elettrodotti e metanodotti. Coni di visuale. Fasce di vincolo aeroportuale.
Art. 35 bis	Prescrizioni per la compatibilità idraulica dei futuri interventi urbanistici
Art. 35 ter	Cave senili
Art. 35 quater	Corsi d'acqua di preminente interesse naturalistico
Art. 35 quinquies	Aree da rinaturalizzare
Art. 36	Aree a verde privato vincolato e Parchi e Giardini di interesse storico
Art. 37	Impianti tecnologici
Art. 37 bis	Edificazione ed interventi infrastrutturali in ambiti interessati da centuriazione
Art. 37 ter	Zone industriali adiacenti a zone residenziali

### **TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 38	Piani urbanistici attuativi vigenti
Art. 39	Vincoli sull'edificato esistente
Art. 40	Misure di salvaguardia
Art. 41	Sanzioni
Allegato 1	Specie indicate per la costituzione di siepi ed alberature
Allegato 2	Sussidi Operativi del P.A.L.A.V.



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 3, definiscono la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e dettano indicazioni e prescrizioni, volte a indirizzare gli strumenti di attuazione al conseguimento dell'assetto urbanistico previsto.

### ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G. E CONCORSO NORMATIVO

Il P.R.G. estende la sua disciplina a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni delle presenti norme, in relazione agli elaborati elencati nel successivo articolo 3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono inoltre soggette alle leggi dello Stato e della Regione Veneto, alle disposizioni - ove vigenti - degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati al P.R.G., nonché alle norme del Regolamento Edilizio Comunale e a quelle degli altri regolamenti comunali non in contrasto con esso.

### ART. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.

Gli elaborati del P.R.G. - che hanno la stessa efficacia prescrittiva delle presenti N.T.A. - sono quelli definiti come "Elaborati di Progetto" e qui di seguito elencati, numerati dal n.13.1/1 al 13.5/3:

13.1.1a	P.R.G.	Intero territorio comunale – Zone Territoriali Omogenee	1 : 5000
13.1.2a	P.R.G.	Intero territorio comunale – Zone Territoriali Omogenee	1 : 5000
13.1.3a	P.R.G.	Intero territorio comunale – Zone Territoriali Omogenee	1 : 5000
13.1.4a	P.R.G.	Intero territorio comunale – Zone Territoriali Omogenee	1 : 5000
13.1.1b	P.R.G.	Intero territorio comunale – Vincoli, Zone di Rispetto	1 : 5000
13.1.2b	P.R.G.	Intero territorio comunale – Vincoli, Zone di Rispetto	1 : 5000
13.1.3b	P.R.G.	Intero territorio comunale – Vincoli, Zone di Rispetto	1 : 5000
13.1.4b	P.R.G.	Intero territorio comunale – Vincoli, Zone di Rispetto	1 : 5000
13.2.2	P.R.G.	Reti tecnologiche : idrica, fognaria	1 : 5000
13.2.3	P.R.G.	Reti tecnologiche : idrica, fognaria	1 : 5000
13.2.4	P.R.G.	Reti tecnologiche : elettrica, gas, illum.ne pubblica	1 : 5000
13.2.5	P.R.G.	Reti tecnologiche : elettrica, gas, illum.ne pubblica	1 : 5000
13.3.1	P.R.G.	Zone significative : Centro Est	1 : 2000
13.3.2	P.R.G.	Zone significative : Centro Ovest	1 : 2000
13.3.3	P.R.G.	Zone significative : Campocroce	1 : 2000
13.3.4	P.R.G.	Zone significative : Zerman	1 : 2000
13.3.5	P.R.G.	Zone significative : Località Bianchi	1 : 2000
13.3.6	P.R.G.	Zone significative : Bonisiolo	1 : 2000
13.3.7	P.R.G.	Zone significative : località Ghetto	1 : 2000
13.3.8	P.R.G.	Zone significative : Mazzocco	1 : 2000
13.3.9	P.R.G.	Zone significative : Marocco	1 : 2000
13.4.4-8	P.R.G.	Gradi di Protezione, Indici, Destinazioni D'Uso delle Aree – Mogliano Centro e Marocco	1 : 1000
13.4.9	P.R.G.	Specificazione degli Interventi negli Ambiti – Mogliano Centro e Marocco	1 : 1000
13.4.A	P.R.G.	Modalità di Attuazione – Zerman	1 : 1000
13.4.B	P.R.G.	Modalità per gli Interventi - Zerman	1 : 1000
13.4.10	P.R.G.	Centri Storici di: Mogliano – Zerman - Marocco - Schede di ambito di riferimento	1 : 2000
13.5.1	P.R.G.	Viabilità e circolazione	1 : 5000
13.5.2	P.R.G.	Viabilità e circolazione	1 : 5000
13.5.3	P.R.G.	Viabilità e circolazione	1 : 5000

Qualora vi fosse contrasto tra gli elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni di quelli con rapporto di scala maggiore, salvo successive varianti.

#### **ART. 4 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA**

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo e con la stessa destinazione di zona, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente salvo quanto previsto dalla L.R. 5/3/1985 n. 24 in materia di aree agricole.

#### **ART. 5 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME**

Ai sensi dell'art. 80 della L.R. 27/5/1985 n. 61 il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme limitatamente al caso di edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona.

In tali casi il rilascio della concessione deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

#### **ART. 6 - MODI DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua a mezzo di:

- Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) consistente nella realizzazione di opere sensibili a mezzo di concessioni ed autorizzazioni edilizie.
- Intervento Edilizio preceduto dalla formazione e approvazione di uno Strumento Attuativo (S.U.A.).

Gli strumenti urbanistici attuativi sono da redigersi per le zone espressamente indicate nel presente P.R.G. a mezzo delle prescrizioni grafiche e normative e quando non sia possibile l'intervento singolo ai sensi del combinato disposto degli articoli 109 e 9 penultimo comma, L.R. n. 61/85.

Ai sensi dell'art.11 della L.R. n.61/85 gli Strumenti Urbanistici Attuativi rispetto alle previsioni del P.R.G. possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità edificatoria consentita.

Gli interventi sopraccitati sono subordinati al rispetto di quanto disposto dalle Ordinanze n. 2/2008, 3/2008, 4/2008 e 6/2008 del Commissario Delegato per l'Emergenza Concernente gli eccezionali Eventi Meteorologici del 26 settembre 2007 e della D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002.

#### **ART. 7 - DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI INTERVENTO**

##### *A) Interventi edilizi*

Gli interventi edilizi diretti si attuano a mezzo di:

1. Autorizzazione edilizia
2. Concessione edilizia.

Le opere per la cui realizzazione è necessaria l'autorizzazione o la concessione edilizia sono individuate, in relazione ai tempi diversi di intervento, dalle norme statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia, e dal Regolamento Edilizio.

#### *B) Interventi urbanistici preventivi*

Ai sensi dell'art.11 della L.R. n. 61/85 l'intervento urbanistico preventivo si realizza a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, costituiti da.

1. Piani di iniziativa pubblica, comprendenti:

- a - il piano particolareggiato (P.P.)
- b - il piano per l'edilizia economica e popolare ( P.E.E.P.)
- c - il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)
- d - il piano di recupero di iniziativa pubblica (P. di R. Pu)

2. Piani di iniziativa privata, comprendenti:

- a - il piano di lottizzazione (P. di L.)
- b - il piano di recupero di iniziativa privata (P. di R. Pr.).

Gli specifici contenuti, gli elaborati costitutivi, nonché le modalità di formazione ed approvazione sono regolati dalle norme della L.R. 61/85.

#### *C) Interventi Urbanistici preventivi di coordinamento (I.U.P.C.)*

L'I.U.P.C. ha la funzione di piano guida di coordinamento tra più S.U.A. o tra S.U.A. di iniziativa pubblica e privata.

E' costituito da elaborati grafici, in scala adeguata nei quali sono individuate le zone di intervento pubblico e privato quando coesistenti nello stesso ambito, e le aree da destinarsi alle principali infrastrutture all'interno dei diversi S.U.A. coordinati tra loro.

L'I.U.P.C. deve redigersi per gli ambiti nei quali il P.R.G. prevede la compresenza di interventi di iniziativa pubblica e privata e per le altre zone nelle quali l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno.

L'I.U.P.C. è approvato dal Consiglio Comunale previo parere della Commissione Edilizia; non costituisce strumento urbanistico in senso tecnico, ma direttiva finalizzata a facilitare la progettazione e la successiva approvazione dei vari S.U.A. ricompresi nel suo perimetro.

L'I.U.P.C. potrà essere proposto anche da privati e sullo stesso comunque dovrà esprimersi il Consiglio Comunale.

### **ART. 8 - INDICI URBANISTICI**

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri e indici di seguito definiti :

#### **1. St = Superficie territoriale**

Area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo; è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria previste parametricamente dalle presenti norme.

E' misurata, a mezzo di rilievo topografico, al netto delle zone destinate a viabilità dal P.R.G. e dalle strade pubbliche perimetralmente all'area di intervento, al lordo delle strade esistenti o che saranno previste entro l'area di intervento, a servizio della edificazione da realizzarsi.

#### **2. Sf = Superficie fondiaria**

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto: è misurata, a mezzo di rilievo topografico al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti, in proiezione orizzontale.

### **3. S.U.P. = Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

E' la superficie che è destinata alle opere di urbanizzazione primaria:

- a) sedi stradali
- b) spazi di sosta e parcheggio
- c) spazi per impianti di fognatura, rete idrica, rete distribuzione energia elettrica, gas, telefono e illuminazione pubblica
- d) spazio di verde attrezzato.

### **4. S.U.S. = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

E' la superficie che ai sensi dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n.847 e dell'art. 44 della legge 22/10/1971 n.865 è destinata alle opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e le scuole materne
- b) scuole d'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese e gli altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere.

### **5. IUT = Indice di utilizzazione territoriale (mc/mq)**

Definisce il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati, esistenti e previsti, e la superficie territoriale.

### **6. IUF = Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq)**

Definisce il rapporto tra i volumi dei fabbricati, esistenti e previsti e la superficie fondiaria del lotto ad essi corrispondente.

### **7. C = Rapporto massimo di copertura (mq/mq)**

Definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Nelle sole Z.T.O. di tipo C, sottoposte ad obbligo di S.U.A., il rapporto massimo di copertura è riferito alla superficie territoriale.

## **ART. 9 - INDICI EDILIZI**

### **1. Sc = Superficie coperta (in mq)**

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con intradosso ad una quota maggiore di ml. 1,20 dal terreno; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli oggetti senza soprastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 1,20 e le scale aperte.

### **2. H = Altezza del fabbricato (in ml)**

E' la differenza tra la quota media del terreno, (quota + 0,00) approvata dall'Amministrazione Comunale, su proposta degli interessati all'atto del rilascio della concessione edilizia, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; qualora quest'ultimo non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso (nel caso di travatura a vista, è da intendersi la quota sotto trave).

Qualora l'edificazione avvenga in fregio a strade esistenti, per quota media del terreno si intende la quota della cordona del marciapiede o del colmo strada.

3. **V = Volume** (in mc)

E' il volume del solido emergente dal terreno.

Non costituiscono volume le logge (aperte solo sul fronte principale) esterne e quelle rientranti sino a ml. 1,50, i portici, i volumi tecnici (torri di scale e di ascensori, i camini, ecc. per le parti oltre l'intradosso dell'ultimo piano praticabile) e gli spazi in sottotetto per le parti aventi un'altezza inferiore a ml. 1,80.

4. **Ds = Distanza dalle strade e altri spazi pubblici** (in ml)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dalla superficie coperta al ciglio stradale (come definito dall'art. 2 del D.M. 1404/68), inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, corsi d'acqua etc.).

5. **Dc = Distanze dai confini** (in ml)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta ai confini di proprietà. I confini di zona urbanistica tra aree a destinazione pubblica e aree edificabili sono assimilati ai confini di proprietà.

6. **Df = Distanze tra i fabbricati** (in ml)

E' il distacco minimo, misurato radialmente tra le superfici coperte dei fabbricati.

6a. **Dpa = Distanze tra pareti finestre** (in ml)

E' il distacco minimo, misurato ortogonalmente, tra la parete finestrata e l'edificio antistante.

7. **Su = Superficie utile lorda** (in mq)

E' la somma della superficie di tutti i piani, misurata al lordo di murature interne e perimetrali.

Nel computo delle superfici utili lorde, devono includersi:

- le scale, i vani ascensori;
- gli attici ed i sottotetti per le parti in cui la differenza di quota tra il pavimento e l'intradosso della struttura di copertura sia maggiore di ml. 1,80;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge rientranti;
- i locali seminterrati aventi qualsiasi destinazione.

Dallo stesso computo devono essere esclusi:

- gli spazi porticati ad uso pubblico.

8. **Lsi = Locali seminterrati**

Sono i locali il cui intradosso del soffitto sia a quota superiore a ml. 0,60 rispetto alla quota zero.

## **ART. 10 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Per la regolamentazione della manutenzione e del recupero del patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi definiti dal II e III comma dell'art. 76 della L.R. 61/85 e gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 457/78, secondo le specificazioni sottoindicate.

A) **Interventi di manutenzione ordinaria**

- Sono interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti, sempreché non modifichino l'aspetto architettonico e di facciata, quali ad esempio:
- rimaneggiamento del manto di copertura, suo riordino e sostituzione degli elementi rotti o deteriorati;
- sostituzione integrale del manto di copertura (con uguale materiale);
- riparazione intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi, sia interni che esterni;
- rifacimento di intonaci e rivestimenti esterni con le stesse caratteristiche;
- rifacimento pavimenti esterni con le stesse caratteristiche;
- rifacimento di intonaci, tinteggi e rivestimenti interni, anche con caratteristiche diverse;
- sostituzione di infissi interni anche con caratteristiche diverse;
- riparazione o sostituzione di elementi di isolamento o impermeabilizzazione;
- riparazione degli impianti tecnologici e igienico-sanitari;
- sostituzione di parti di impianti tecnologici e igienico-sanitari (es.: sostituzione caldaia, termosifoni, sostituzione apparecchi idrosanitari, etc.);
- integrazione degli impianti tecnologici e igienico-sanitari (es.: inserimento dispositivi di controllo combustione, aggiunta di una doccia nel bagno, pannelli solari, etc.);
- riparazione o sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali;
- riparazioni delle sistemazioni esterne (recinzione, etc.).

#### **B) *Interventi di manutenzione straordinaria***

Sono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici 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 non comportino modifiche della destinazione d'uso.

A titolo di esempio si riporta di seguito un elenco di opere relative alla manutenzione straordinaria:

- consolidamento delle strutture del tetto, di solai, volte, scale;
- consolidamento delle fondazioni e dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- consolidamento tramezzi;
- rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forma e di quote (d'imposte e di colmo);
- demolizione e ricostruzione solai, volte e scale (anche con materiali diversi), senza modifiche di quota;
- demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche di materiali;
- demolizione e ricostruzione tramezzi (nelle stesse posizioni) con o senza modifiche di materiali;
- risanamento vespai;
- costruzione vespai;
- rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- costruzione intonaci e rivestimenti interni;
- costruzione pavimenti interni;
- rifacimento intonaci e rivestimenti esterni con caratteristiche diverse;
- costruzione intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento o nuova esecuzione dei tinteggi esterni;
- rifacimento pavimenti esterni con caratteristiche diverse;
- costruzione pavimenti esterni;
- sostituzione infissi esterni con caratteristiche diverse;
- inserimento di isolamenti termo-acustici e impermeabilizzazioni;
- sostituzione totale degli impianti tecnologici e igienico - sanitari;
- realizzazione di nuovi impianti tecnologici e igienico-sanitari (es.: installazione del riscaldamento, della fossa biologica per la depurazione dei liquami, etc.), senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari);

- realizzazione di nuovi servizi igienici, in presenza o meno di altri preesistenti, senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari;
- modifiche delle sistemazioni esterne (recinzioni, etc.);
- costruzioni delle sistemazioni esterne (recinzioni, etc.).

### **C) *Interventi di restauro e di risanamento conservativo***

Sono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità 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.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

A titolo di chiarimento si riportano di seguito alcuni esempi:

- demolizione di tramezzi;
- costruzione di nuovi tramezzi;
- creazione o chiusura di aperture, anche con modifica della distribuzione interna.
- inserimento di volumi tecnici conseguenti alla realizzazione di nuovi impianti tecnologici (es.: locale per centrale termica, volume extra-corsa ascensore);
- demolizione delle "superfetazioni" (costruzioni pensili giustapposte all'edificio, abbaini, balconi, tettoie, accessori per giardini e orti, verande, ecc.).

### **D) *Interventi di ristrutturazione edilizia***

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo 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.

A titolo di chiarimento si riportano di seguito alcuni esempi:

- demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni, etc.;
- demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici e/o con spostamenti;
- demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
- costruzione di nuovi solai, scale, coperture;
- costruzione di nuove fondazioni, nuovi muri portanti, etc.;
- demolizione parziale o totale, per dimostrati motivi statici o di tutela della pubblica incolumità di un singolo edificio e sua ricostruzione in caso di demolizione totale, secondo i parametri fissati dalla normativa, a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito.

### **E) *Interventi di ristrutturazione urbanistica***

Sono interventi finalizzati alla ricostruzione di un tessuto urbanistico ed edilizio del tutto o in parte diverso da quello esistente, mediante l'insieme sistematico di interventi edilizi e di opere complementari incidenti sulla composizione urbanistico-spaziale, anche con modificazione del disegno dei lotti, della perimetrazione degli isolati, del tracciato della rete stradale e degli spazi liberi, verdi e/o attrezzati.

### **F) *Interventi su fabbricati assoggettati a sanatoria ai sensi della L.47/85, L. 794/94 e L.326/03***

Al fine di migliorare le situazioni di degrado estetico prodotte dai volumi condonati ai sensi della legge 47/85, L. 794/94 e L.326/03, i fabbricati oggetto di condono edilizio, per i quali è già stata ottenuta la sanatoria, possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione di pari volume

comprendendo anche lo spostamento qualora sia previsto l'accorpamento con fabbricati esistenti e purché non si verifichi diminuzione delle distanze dai confini.

#### G) **Cambi di destinazione d'uso**

Sono interventi finalizzati a modificare l'uso dei fabbricati esistenti.

Il cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti o loro porzioni, sia con opere sia senza opere, può essere concesso o autorizzato (sempre che questo sia compatibile con le caratteristiche e le destinazioni di zona) unicamente se sono rispettate le norme relative alla dotazione di superfici per servizi in conformità a quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 61/85.

### **ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE SOTTOPOSTO A GRADI DI PROTEZIONE (ART. 28 L.R. 61/85 - ART. 10 L.R. 24/85). TUTELA DEI BENI ARCHITETTONICI ED AMBIENTALI**

Ogni intervento deve mantenere e potenziare i caratteri significativi delle aree di pertinenza e del contesto paesaggistico connesso ai beni di cui al presente articolo.

A tutti gli edifici sottoposti a grado di protezione sono sempre applicabili gli interventi definiti dal II e III comma dell'art. 76 della L.R. 61/85.

Gli edifici assoggettati a grado di protezione e situati in Zona Territoriale Omogenea di tipo "E" sono scorporati dall'azienda, ove esistente, e assumono la destinazione prevista dal successivo Art. 36 - Verde Privato Vincolato - ai fini di consentire il loro reale recupero.

Per la regolamentazione dell'attività edilizia sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a grado di protezione sono ammessi gli interventi di seguito definiti secondo le specificazioni sottoindicate:

#### **A) R 1 - *Interventi di restauro scientifico o filologico (Grado di Protezione 1)***

Gli interventi di restauro scientifico o filologico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche e originarie caratteristiche spaziali.

Il tipo di intervento prevede:

- 1) *Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:*
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
- 2) *Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi strutturali:*
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originario.
- 3) *L'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.*
- 4) *L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso purché risultino compatibili con la struttura spaziale e distributiva dell'edificio e non comportino, neppure nel lungo periodo, il pericolo di alterazioni o degradi di sorta.

**B) R 2 - *Interventi di risanamento o restauro conservativo e ripristino tipologico (Grado di Protezione 2)***

Gli interventi di risanamento, ripristino tipologico e restauro, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio secondo la seguente specificazione:

- 1) *La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:*
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni, mantenendo l'unitarietà del prospetto e salvaguardando gli elementi di valore architettonico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza. Sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, e quindi con la limitata traslazione dei solai.
- 2) *Il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio.*
- 3) *L'utilizzazione di soffitte e sottotetti, senza alterazione del profilo altimetrico originario: è ammesso l'inserimento di abbaini purché ricavati in pendenza con le falde del tetto.*
- 4) *L'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.*
- 5) *L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

**C) R 3 - *Ristrutturazione edilizia controllata (Grado di Protezione 3)***

Interventi di ristrutturazione edilizia controllata sono quelli rivolti a rivalorizzare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto dei più importanti elementi tipologici e formali secondo destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermo restando i fronti esterni ed interni e i volumi esistenti;
- l'inserimento degli impianti richiesti;
- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei e la loro sostituzione con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti da rivalutare e riconfermare (in particolare l'eventuale apparato decorativo superstite, esterno ed interno)

**D) R 4 - *Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione totale o parziale delle facciate (Grado di Protezione 4)***

Trattasi di interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici soggetti a vincolo totale o parziale delle facciate. Sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che salvaguardi comunque l'elemento vincolato.

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.

L'intervento prevede:

- il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con modifiche distributive interne, solo nei fronti interni, se conservati.

**Norme specifiche**

*Villa Braida, via Bonisiolo*

Nell'area di pertinenza della Villa, destinata a verde privato vincolato, è ammesso l'aumento fino ad un massimo del 20% del volume esistente, finalizzato ad incrementare la capacità ricettiva, al miglioramento delle infrastrutture alle condizioni poste dal Comune; alla realizzazione di una piscina e una volumetria di 200 mc per le strutture di servizio. Tutti gli interventi sono subordinati al reimpianto del parco a nord della Villa nonché al restauro del giardino all'italiana esistente a sud (in corrispondenza della facciata principale dell'edificio), secondo i criteri dettati all'art. 36 delle presenti norme per i parchi e giardini di interesse storico.

*Ex Macello, via Macello*

Per l'ex Macello comunale, individuato in cartografia come bene culturale di archeologia industriale, è consentito l'ampliamento con l'unione dei due distinti corpi di fabbrica, come dalla originaria previsione progettuale documentata. L'ampliamento deve uniformarsi a tipologie costruttive ed elementi architettonici dell'esistente.

Lo scoperto deve essere riqualificato in funzione del riuso dell'immobile per finalità pubbliche.

*Villa Bianchi, via Bianchi*

Villa Bianchi e le aree agricole adiacenti costituiscono un complesso ambientale e paesaggistico di eccezionale interesse, in quanto si è mantenuto il forte rapporto di interconnessione tra Villa padronale e azienda agricola. Le trasformazioni consentite complessivamente in tali aree devono essere oggetto di progettazione unitaria, che deve tendere a mantenere e potenziare gli elementi di unitarietà del complesso.

*Villa Flavia (Park Hotel Cormorano), via Marignana*

Nell'area di pertinenza della Villa, destinata a verde privato vincolato, è ammessa all'esterno del parco storico la realizzazione di una piscina e una volumetria di 200 mc per le strutture di servizio, a supporto dell'attività turistico-ricettiva esistente.

E' inoltre ammesso l'ampliamento volumetrico corrispondente alla regolarizzazione e armonizzazione della sagoma della barchessa ovest con la barchessa est della Villa.

Tali interventi sono subordinati al restauro del parco storico secondi i criteri dettati all'art. 36 delle presenti norme per i parchi e giardini di interesse storico.

*Villa Troubetzkoy, via Torri*

E' consentito l'ampliamento volumetrico necessario alla regolarizzazione e armonizzazione dei prospetti nord e ovest, in conformità alla valutazione favorevole già espressa dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Veneto il 10/12/1991.

*Villa Guadagnini Stadler, via Marocchessa*

Lo scoperto della Villa deve essere oggetto di intervento secondi i criteri dettati all'art. 36 delle presenti norme per i parchi e giardini di interesse storico.

*Villa Benetton*

Per il laboratorio esistente sul mapp. 60a è consentito l'ampliamento volumetrico del 20%, finalizzato alla riqualificazione edilizia e paesaggistica delle strutture, destinate ad attività museale, espositiva e formativa del Museo Toni Benetton e dell'Accademia Internazionale del Ferro.

## **ART. 11 bis - PORTICI ESISTENTI**

I portici esistenti (intesi come i vani corrispondenti allo spazio compreso tra il paramento interno degli elementi di sostegno del portico stesso e il filo della parete o delle vetrine di fondo) alla data di adozione della Variante al PRG e interessati da pubblico passaggio o uso pubblico, sono gravati da vincolo preordinato all'esproprio per esigenze di riqualificazione degli spazi pedonali urbani.

## **ART. 11 ter – IL COMPLESSO DI VALORE STORICO, MONUMENTALE, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE DEL TERRAGLIO**

Il Terraglio nonché le aree contermini e l'insieme dei centri storici e dei beni architettonici e paesaggistici ad essi collegati, costituiscono un complesso di valore storico, monumentale, paesaggistico ed ambientale.

Le tavole di Piano individuano gli edifici e le aree di particolare valore storico, monumentale, paesaggistico e testimoniale connesse, direttamente o indirettamente con il complesso del Terraglio.

Le tavole di Piano individuano, inoltre, puntualmente gli edifici detrattori del quadro paesaggistico del Terraglio, per i quali sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché finalizzati all'adeguamento igienico sanitario e delle reti tecnologiche esistenti. Per tali edifici in caso di ristrutturazione edilizia si applicano le seguenti norme:

- in caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica con demolizione e ricostruzione, fatte salve le norme della specifica zona territoriale omogenea, la progettazione deve garantire il corretto inserimento del nuovo manufatto nel contesto paesaggistico;

- in caso di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione estesa ad ampie porzioni dell'edificio, è obbligatoria la realizzazione di interventi di mitigazione degli effetti detrattori, quali il miglioramento della sistemazione degli spazi scoperti, l'adeguamento di eventuali recinzioni a tipi consoni al contesto, la tinteggiatura della facciate o l'impiego di paramenti murari che favoriscano un inserimento armonioso nel tessuto edificato circostante.

Nelle aree comprese in Z.T.O. B all'interno del vincolo monumentale del Terraglio (D.M. 24/01/1967), il rapporto di copertura massima è del 35%, al fine di mantenere la presenza significativa del verde negli scoperti privati

Non è consentita la realizzazione di nuovi accessi carrabili, se non finalizzata alla riorganizzazione di quelli esistenti. Le tavole di Piano individuano puntualmente accessi carrai esistenti da sopprimere e accessi carrai di progetto; la posizione di quest'ultimi non è vincolante e può essere motivatamente modificata in sede di progetto.

Entro una fascia di 100 metri dal confine stradale del Terraglio nelle zone agricole non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o manufatti di rilevante impatto visivo e comunque detrattori del sistema paesistico-ambientale presente; sono consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/1985 e l'adeguamento delle reti tecnologiche esistenti.

Non è consentita nelle aree comprese nell'atto ministeriale di vincolo monumentale del Terraglio (D.M. 24/01/1967) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione:

- delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze;
- delle insegne e cartelli indicatori per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati;
- delle insegne a filo muro esterno, in corrispondenza di vetrine, per la segnalazione di attività ivi presenti.

Con apposite norme regolamentari, sono definite le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale.

In fregio al Terraglio e obbligatorio, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia, il reimpianto degli elementi arborei a vario titolo abbattuti, anche mediante convenzione con le proprietà interessate.

## TIT. II AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

### ART. 12 - ZONIZZAZIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

#### 1) ZONE PER LA RESIDENZA

- a) **Z.T.O. "A" o Zone Centrali:** sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale.
- b) **Z.T.O. "B" o zone residenziali di completamento:** sono le parti del territorio completamente o parzialmente edificate diverse dalla Z.T.O. "A". Secondo le indicazioni degli elaborati grafici del P.R.G. si suddividono in:  
Z.T.O. : "**B0**" - "**B1**" - "**B2**" - "**B3**" - "**B4**" - "**B5**".
- c) **Z.T.O. "C" o zone residenziali di espansione:** sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o nelle quali la edificazione esistente rientra nei limiti individuati dall'art. 24 della L.R. 61/85.  
Secondo le indicazioni degli elaborati grafici del P.R.G. si suddividono in:  
Z.T.O. "**C1**" e "**C2**".

#### 2) ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

**Z.T.O. "D" o zone per insediamenti produttivi, turistici, commerciali e direzionali:** sono le parti di territorio destinate agli insediamenti produttivi, commerciali e di servizio (turistici e direzionali).

Secondo le indicazioni degli elaborati grafici del P.R.G. si suddividono in:

- a) Z.T.O. "**D1**" : zone per l'industria, l'artigianato e le attività connesse;
- b) Z.T.O. "**D2a**" : zone commerciali-direzionali di completamento;
- c) Z.T.O. "**D2b**" : zone produttive-commerciali-direzionali di espansione;
- d) Z.T.O. "**D3**" : zone per attrezzature turistiche e ricettive
- e) Z.T.O. "**DS**" : zone interessate da contenitori inutilizzati o utilizzati per attività da bloccare-confermare-delocalizzare.

#### 3) ZONE AGRICOLE

**Z.T.O. "E" o zone destinate all'attività agricola:** sono le parti di territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli.

Secondo le indicazioni degli elaborati grafici del P.R.G. si suddividono in:

- a) Z.T.O. "**E1**" : zone per colture agricole specializzate;
- b) Z.T.O. "**E2**" : zone agricole di primaria importanza;
- c) Z.T.O. "**E3**" : zone agricole caratterizzate da elevato frazionamento fondiario;
- d) Z.T.O. "**E4**" : zone agricole caratterizzate da preesistenze insediative;

#### 4) ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

**Z.T.O. "F" o zone destinate a servizi:** sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Secondo le indicazioni degli elaborati grafici del P.R.G. si suddividono in:

- a) "**F1.1**" : aree pubbliche per l'istruzione;

- b) "**F1.2**" : aree pubbliche per attrezzature di interesse comune;
- c) "**F1.3**" : aree a verde pubblico;
- d) "**F1.4**" : aree a parcheggio pubblico,
- e) "**F.2**" : aree private per attrezzature scolastiche di interesse comune, e per il gioco e lo sport.

#### **ART. 13 - ZONE O AREE VINCOLATE**

Gli elaborati grafici di P.R.G. individuano con apposita grafia e simboli le zone e/o aree soggette a vincolo e le zone e/o aree di rispetto.

Sono zone o aree di rispetto quelle a tutela delle strade, ferrovie, corsi d'acqua, cimiteri.

Sono zone o aree vincolate quelle soggette ai vincoli di cui alla legge 1089/1939, alla legge 1497/1939 e alla legge 431/1985; quelle interessate da vecchie cave abbandonate (o cave "senili") individuate nel P.A.L.A.V.; quelle soggette a servitù militare; le aree vincolate a "verde privato".

#### **ART. 14 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Queste zone sono destinate alla residenza e alle attività ad essa complementari quali le attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio compatibili con la residenza.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 400 mq. all'interno delle Z.T.O. A.;
- esercizi per il commercio all'ingrosso e al minuto aventi superficie di vendita superiori a 1500 mq. all'interno delle Z.T.O. B e C;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività industriali e attività artigianali di produzione;
- ospedali e case di cura;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni;
- stalle, porcilaie, scuderie, allevamenti di animali;
- discoteche e locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che rechino molestia particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risulti in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona.

In deroga a quanto su esposto, per la sola Z.T.O. A del capoluogo, è possibile insediare massimo n. 2 medie strutture, aventi superficie massima di vendita di 1.200 mq.

La sola compatibilità urbanistica non è sufficiente al rilascio di nuove licenze per le medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 250 e 2.500), ma è subordinata:

1. alla verifica dei criteri di programmazione commerciali comunali;
2. alla verifica dello standard a parcheggio ai sensi dell'art. 16 della L.R. 15/2004;
3. alla verifica di uno studio sull'impatto della viabilità che contenga la previsione di un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare la viabilità principale. L'accessibilità prevista sarà messa in relazione con la viabilità esistente mediante idonee simulazioni, allegati al progetto, dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta delle medie strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte in relazione agli specifici contesti territoriali esistenti.

La superficie delle nuove licenze per medie strutture potrà variare dal minimo al massimo, solo dimostrando correttamente quanto sopra.

Le attività compatibili con la residenza, anche in caso di cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di aree per servizi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Per gli edifici esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultano escluse ai sensi del presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Interventi edilizi più radicali sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di zona, condizionatamente alla cessazione delle attività incompatibili.

Sono sempre ammessi, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G., gli interventi singoli o di comparto, di cui al penultimo comma dell'art. 9 della L.R. 61/85 in attuazione diretta del Piano Regolatore Generale.

## **ART. 15 - ZONE DI TIPO "A"**

Le Zone di tipo "A" sono le zone centrali con caratteristiche storico ambientali, individuate con apposita grafia nella cartografia del Piano Regolatore Generale.

**Destinazione d'uso:** sono quelle previste dall'art. 14 salva diversa indicazione nell'elaborato 13.4.10.

**Modalità di intervento:** sia con I.E.D. che a mezzo di S.U.A.

**Tipi di intervento:**

A) EDIFICI SOGGETTI A "GRADI DI PROTEZIONE".

Negli elaborati grafici di Piano Regolatore Generale sono individuati con speciale simbolo le aree e gli edifici assoggettati a "protezione", con l'indicazione del grado di protezione da rispettarsi negli interventi edilizi che li riguardano.

Gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli definiti dall'art. 11, che saranno assentiti con autorizzazione o concessione edilizia, in conformità all'art. 76 L.R. n.61/85.

B) PER LE AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI PRIVI DI GRADO DI PROTEZIONE È OBBLIGATORIO IL S.U.A.

Il S.U.A. dovrà rispettare gli indici di utilizzazione territoriale esposti nelle tavole 13.4.6 e 13.4.11 e le altre indicazioni fornite dalle planimetrie di progetto, e inoltre: sono consentiti gli interventi di cui al punto E del precedente art.10 secondo i parametri urbanistici ed edilizi e nel rispetto di eventuali vincoli ambientali e architettonici individuati nelle grafie della serie 13.4.

Per gli edifici ricadenti all'interno delle aree soggette a S.U.A. e non assoggettati ad alcun grado di protezione è ammessa la ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli indici previsti, delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

Per tali edifici, in caso di comprovate esigenze igienico-sanitarie, certificate dalla competente ULSS, è ammesso un ampliamento di volume non superiore a 25 mc. Deve, in ogni caso, rispettarsi l'allineamento verso strada del fabbricato preesistente.

Alle schede di ambito, le cui indicazioni prevalgono sugli elaborati grafici, serie 13.4, si fa rinvio per la normazione puntuale.

Sono fatte salve le eventuali diverse maggiori o minori distanze e altezze prescritte in S.U.A., con previsioni planivolumetriche vincolanti, debitamente approvati.

Per quanto riguarda gli interventi di conservazione del tessuto essi si suddividono in così come specificate nelle tavole 13.4.6 e 13.4.11:

### 1) conservazione del tessuto senza alcun aumento di volumetria:

per tali interventi è prescritto:

- il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'assetto planivolumetrico come definito al precedente articolo 11 lettera D; variazioni dell'altezza dei fronti e della posizione dei muri perimetrali sono consentite, fermo restando il mantenimento del preesistente volume, unicamente per l'adeguamento igienico delle altezze, dei piani e delle dimensioni dell'alloggio: tali variazioni dovranno comunque rispettare le altezze e gli allineamenti degli edifici contermini;
- il ripristino dei fronti esterni ove si presentino elementi di interesse tipologico e stilistico: possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne;
- è consentito l'inserimento dei nuovi elementi e impianti.

### 2) Conservazione del tessuto con aumento di volumetria del 5%:

sono previsti gli stessi interventi di cui al precedente punto 1).

Potranno inoltre essere operati adeguamenti volumetrici fino al massimo del 5% del volume esistente: tali adeguamenti dovranno integrarsi architettonicamente con l'edificio originario e con gli edifici contermini.

Nel caso di presenza nel lotto di superfetazioni che contraddicono il decoro dell'edificio, queste andranno riconglobate nel corpo dell'edificio stesso con la realizzazione dei predetti adeguamenti volumetrici.

L'incremento volumetrico dovrà rispettare i seguenti indici:

**Ds** = in allineamento con l'esistente.

**Dc** = codice civile

**Df** = codice civile

**H** = non superiore all'esistente.

### 3) Conservazione del tessuto con aumento di volumetria del 10%:

sono previsti gli stessi interventi di cui al precedente punto 1) e con le modalità di cui al precedente punto 2) fino a un aumento massimo del 10% del volume edilizio esistente.

In assenza di S.U.A. prescritti al punto B sono, consentiti gli interventi di cui al 10° comma dell'art. 28 L.R. N.61/85.

## ART. 15bis -CENTRO STORICO DI ZERMAN. MODALITA' DI INTERVENTO

1. La Tav. "13.4.a - PRG: Centro di Zerman. Modalità di attuazione" - scala 1:1000 va utilizzata tenendo conto delle seguenti precisazioni:

1.1 Regole per l'attuazione e per gli spazi aperti.

Questo elaborato riporta le aree per le quali sono previste differenti modalità di attuazione e gli spazi aperti per i quali è previsto l'uso, la proprietà pubblica o più in generale di interesse collettivo. Più nel dettaglio si prevede:

Modalità di attuazione:

-Ambito di Variante: rappresenta l'ambito di competenza della presente variante;

-Area soggetta a Pdr: rappresenta il perimetro delle aree per le quali gli interventi si attuano successivamente all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo da redigersi ai sensi dell'art. 15 della legge 61/85.

Spazi pubblici:

-Zona per l'istruzione: rappresenta l'area per la quale è prevista una destinazione di zona per servizi pubblici (art. 29 Nta).

-Verde pubblico, piazza: rappresentano gli spazi pubblici, o di uso pubblico, da adibire a piazza o a verde e qualificanti il centro di Zerman. Tali aree, se interne ai perimetri di strumento urbanistico attuativo, dovranno essere realizzate quali opere di urbanizzazione.

-Parcheggi: rappresenta le aree per le quali sono previsti i parcheggi pubblici, o di uso pubblico (art. 32 Nta). Tali aree, se interne ai perimetri di strumento urbanistico attuativo, dovranno essere realizzate quali opere di urbanizzazione.

-Strada: rappresenta le aree destinate alla viabilità principale del centro storico di Zerman (art. 34 Nta).

-Attrezzature collettive: rappresenta gli spazi pubblici, o di uso pubblico, da adibire ad attrezzature collettive.

-Verde privato vincolato: rappresenta le aree di particolare pregio ambientale (art. 36 Nta).

## 1.2 Regole volumetriche

Questo elaborato riporta le indicazioni relative alla potenzialità edificatoria delle aree. Più nel dettaglio sono stabiliti:

-Ambiti: parti di territorio destinate alla nuova edificazione e per le quali si rinvia alle ulteriori indicazioni contenute nella Tav. "13.4.10 - PRG: Centri storici di Mogliano-Zerman-Marocco. Schede di ambito di riferimento";

-Conservazione del tessuto con aumento di volumetria del 10%: aree per le quali si rinvia all'art. "15-Zone di tipo A" delle Norme tecniche di attuazione.

-Conservazione del tessuto senza aumento di volumetria: aree per le quali si rinvia all'art. "15-Zone di tipo A" delle Norme tecniche di attuazione.

-Volumetria per attrezzature collettive: aree per le quali si rinvia agli artt. Da 28 a 32 delle Norme tecniche di attuazione.

2. La Tav. "13.4.b - PRG: Centro di Zerman. Modalità per gli interventi" scala - 1:1.000 va utilizzata tenendo conto delle seguenti precisazioni:

### 2.1 Regole per gli edifici.

Questo elaborato riporta le indicazioni specifiche per gli interventi di trasformazione degli edifici. Più nel dettaglio sono stabiliti:

-edifici con grado di protezione: fabbricati per i quali gli interventi dovranno realizzarsi in conformità a quanto previsto dall'art. 11 - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a grado di protezione (art. 28 L.R. 61/85 - art. 10 L.R. 24/85) Tutela dei beni architettonici ed ambientali" delle norme tecniche di attuazione;

-Area soggetta a Pdr: rappresenta il perimetro delle aree per le quali gli interventi si attuano successivamente all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo da redigersi ai sensi dell'art. 15 della legge 61/85.

-Fronte obbligatorio di edificazione: rappresenta il fronte sul quale è previsto attestare l'edificazione nel caso della realizzazione di nuovi edifici;

-Edifici da demolire: edifici per i quali è prevista la demolizione.

### 2.2 Regole per gli spazi aperti.

In questo elaborato sono contenute le indicazioni per i principali trattamenti da prevedere nella realizzazione degli spazi aperti pubblici o di uso pubblico.

Le indicazioni riportate fanno riferimento soprattutto agli obiettivi d'uso e di finitura previsti per gli spazi pubblici. Più precise soluzioni, sia in termini di materiali che di disegno, sono rinviate alle fasi esecutive degli interventi.

Più in particolare l'elaborato riporta:

-aree da asfaltare: ambiti per i quali è prevista l'asfaltatura al fine dell'utilizzo carrabile delle aree.

-aree da lastricare: ambiti per i quali si prevede un utilizzo prevalentemente pedonale e quindi un trattamento della superficie con finitura in pietra naturale o altro materiale da concordare con l'amministrazione.

-Aree a prato: ambiti per i quali è previsto un trattamento a prato che garantisca la totale permeabilità all'acqua piovana e che preveda la presenza di alberature.

-Aree a prato carrabile: ambiti per i quali è previsto un utilizzo a parcheggio e che richiedono contemporaneamente la presenza di elementi tipici del verde (prato alberature). Per tali ambiti va previsto un trattamento che garantisca una buona permeabilità all'acqua piovana.  
-Filari: ambiti per i quali è prevista la piantumazione di alberature d'alto fusto allineate.

## ART. 16 - ZONE DI TIPO "B"

### A) Disposizioni generali

Le zone di tipo "B" comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, non classificate in Z.T.O. di tipo "A" e nelle aree centrali, per le quali si prevede il completamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento con l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti.

**Destinazione d'uso:** sono quelle previste dal precedente art. 14.

**Modalità d'intervento:** I.E.D., salve eventuali diverse specifiche indicazioni riportate negli elaborati grafici di P.R.G.

**Tipi di intervento:** manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, secondo gli indici di zona.

**Indici stereometrici:** per nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti:

a) **distanza dai confini (Dc):** ml. 5. E' ammessa la costruzione in aderenza o a distanza inferiore, previa costituzione della relativa servitù a carico del fondo confinante, e a condizione che su quest'ultimo non insista un fabbricato che venga a trovarsi a distanza inferiore di mt. 10 dalla nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento. Sono fatte salve le eventuali diverse distanze prescritte in S.U.A. debitamente approvato. Solo per l'adeguamento delle abitazioni alle norme igienico-sanitarie, relative all'altezza dei locali, è consentito l'innalzamento del fabbricato entro il perimetro esistente, nel rispetto delle norme di codice civile e di quanto previsto da eventuali gradi di protezione.

b) **distacco tra fabbricati (Df):** ml. 10.  
Sono fatti salvi gli eventuali diversi distacchi prescritti in S.U.A. debitamente approvato.

b.1) distacco tra pareti finestrate (Dpa): ml 10.

c) **distanza dalla strada (Ds):** ove non sia prescritto negli elaborati grafici del P.R.G. uno speciale allineamento, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

ml. 5	per strade di larghezza inferiore a ml. 7
ml. 7,5	per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
ml. 10	per strade di larghezza superiore a ml. 15;
ml. 5	per strade di qualsiasi larghezza, ma a fondo cieco.

### B) Disposizioni particolari per le singole zone

Le singole zone "B", più sotto individuate come zone B0 - B1 - B2 - B3 - B4 - B5, comprendono le parti di territorio in cui l'edificazione è avvenuta sia spontaneamente, sia attraverso P.d.L. regolarmente approvati dal 1954 fino ad oggi.

In queste zone, al fine di armonizzare gli interventi previsti dal P.R.G. alle situazioni così predeterminatesi, si rende necessario definire una normativa specifica, per quanto riguarda le distanze da strade e confini dalle quali derivano anche le conseguenti distanze dai fabbricati, salvo il rispetto della distanza tra pareti finestrate di ml10,00.

#### 1) Z.T.O. "B0"

**I.U.F.** = Max 1,50 mc/mq - min. 1,20 mc/mq

[con esclusione della zona B0/77 (e limitatamente al perimetro del P.d.L. 22 approvato con deliberazione C.C. in data 23/9/1964) e che avrà: I.U.F. = max 2,00 mc/mq - min. 1,50 mc/mq].

**C** = 45%

**H** = 11,50 (3 piani più seminterrato)

Nelle Z.T.O. B0 in fregio al Terraglio le nuove edificazioni devono avere distanza minima di 10 metri dal confine della strada statale.

In particolare per le zone sottoelencate, valgono le seguenti norme:

	<b>Ds</b>	<b>Dc</b>
B0/2	5	3
B0/4	5	3
B0/5	5	3
B0/7	3	1,5
B0/12	Non Inf. Min. esistente	3
B0/13	Non inf. Min. esistente	3
B0/14	Non inf. Min. esistente	3
B0/17	5	3
B0/18	5	3
B0/19	5	3
B0/20	5	3
B0/21	5	3
B0/34	5	3
B0/42	5	3
B0/44	5	3
B0/59	5	3
B0/61	Non Inf. Min. esistente	
B0/71	5	3
B0/74	5	3
B0/75	5	3
B0/76	5	3
B0/77	5	5
B0/82-a	soggetta a progettazione unitaria con la limitrofa area a verde privato, valgono le seguenti norme: <ul style="list-style-type: none"><li>• il volume massimo delle nuove edificazioni corrisponde al volume residuo alla data di adozione della Variante, della porzione di zona B0/82, come prevista dal PRG del 1993, compresa nel perimetro soggetto a progettazione unitaria;</li><li>• l'area oggetto delle nuove edificazioni deve avere un unico accesso da via Marocchesa con viale alberato.</li></ul>	
B0/83	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: - Ds - 5 - Dc - 5	
B0/83a	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: Ds = 5 Dc = 5 e una volumetria massima di 880 mc	
B0/83b	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: Ds = 5 Dc = 5 e una volumetria massima di 727 mc	
B0/84	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze: - Ds - 5 - Dc - 5	
B0/85	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze:- Ds - 5 - Dc - 5	
B0/86	Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14, nel rispetto delle seguenti distanze:- Ds - 5 - Dc - 5.	

Vengono individuate in cartografia di piano le ZTO B0\* per le quali valgono le seguenti norme: sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, l'ampliamento igienico sanitario del 20% di edifici unifamiliari esistenti, fino ad un massimo di 150 mc, con esclusione della nuova edificazione. Tutti gli indici di densità fondiaria delle zone B0 così modificate devono intendersi stralciati, mentre continuano a valere tutti gli altri parametri edilizi.

### Nota specifica per Z.T.O. B0/49a

È previsto un aumento della cubatura massima (data dal prodotto Sf x IUF) di 225 mc . La realizzazione dell'intervento è subordinata alla predisposizione di atto unilaterale d'obbligo con cui la proprietà si impegna a progettare la rotatoria antistante, a realizzare la nuova piazza, per la quota parte di proprietà, e a realizzare il percorso pedonale vincolato a uso pubblico perpetuo tra la nuova piazza e la lottizzazione C2/17a-b e B0/49, il tutto a totali proprie cure e spese.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: al piano terra commerciale – direzionale, agli altri piani residenziale.

In ottemperanza all'osservazione accolta in sede di controdeduzione della variante al P.R.G. n. 51, per la Z.T.O. B0/49a sono ammesse le seguenti distanze: distacco tra fabbricati (Df) di 6 ml per pareti non finestrate.

### 2) Z.T.O. "B1"

**I.U.F.** = Max 1,00 mc/mq - min. 0,75 mc/mq

(con esclusione B1/7: I.U.F. = max 2,00 mc/mq - min. 1,50 mc/mq)

(con esclusione della B1/29a : Vmax= 1500 mc)

**C** = 45%

**H** = ml. 8,50 (2 piani più seminterrato)

In particolare per le zone sottoelencate, valgono le seguenti norme:

	<b>Ds</b>	<b>Dc</b>
B1/1a	3	3
B1/3	5	3
B1/6	5	5
B1/7	5 - su Via Ronzinella: 8	5
B1/8	5	3
B1/16	5	3
B1/18	-	3
B1/19	5	3

### Norme specifiche per la zona B1/1b

La superficie già destinata a viabilità di Piano, soppressa dal Piano Urbano del Traffico e accorpata alla zona B1/1b, è inedificabile ed è destinata all'ampliamento dello scoperto dell'edificato, a costituire una fascia alberata con funzione di filtro con l'area di verde pubblico antistante a nord.

Vengono individuate in cartografia di piano le ZTO B1\* per le quali valgono le seguenti norme: sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, l'ampliamento igienico sanitario del 20% di edifici unifamiliari esistenti, fino ad un massimo di 150 mc, con esclusione della nuova edificazione. Tutti gli indici di densità fondiaria delle zone B1 così modificate devono intendersi stralciati, mentre continuano a valere tutti gli altri parametri edilizi.

### 3) Z.T.O. "B2"

**I.U.F.** = Max 1,20 mc/mq - Min. 0,90 mc/mq

**C** = 45%

**H** = ml. 8,50 (2 piani più seminterrato)

In particolare per le zone sotto elencate, valgono le seguenti norme:

	<b>Ds</b>	<b>Dc</b>
B2/1	5	3
B2/3	5	3
B2/4	5	3

B2/5	5	3
B2/6	5	3
B2/7	5	3
B2/8	5	3
B2/9	5	3
B2/13	5	3
B2/14	5	3

#### 4) Z.T.O. "B3"

**I.U.F.** = Max 1,50 mc/mq - Min. 1,20 mc/mq

**C** = 45%

**H** = ml. 11,50 (3 piani più seminterrato)

In particolare per le zone sotto elencate valgono le seguenti norme:

	<b>Ds</b>	<b>Dc</b>
B3/1	5	3
B3/2	5	3

Per l'ambito della lottizzazione n. 21 - Chiarle valgono le norme del D.M. per i Beni Culturali e Ambientali dell'8/2/1980 e le norme del P.d.L.

	<b>Ds</b>	<b>Dc</b>
B3/4	5	5
(per i fabbricati prospettanti su Via Parini si prevede: <b>Ds</b> = 5 e <b>Dc</b> = 3)		
B3/5	5	3
B3/6	5	5
B3/11	5	3
B3/12	5	3
B3/16	5	3

Vengono individuate in cartografia di piano le ZTO B3\* per le quali valgono le seguenti norme: sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, l'ampliamento igienico sanitario del 20% di edifici unifamiliari esistenti, fino ad un massimo di 150 mc, con esclusione della nuova edificazione. Tutti gli indici di densità fondiaria delle zone B3 così modificate devono intendersi stralciati, mentre continuano a valere tutti gli altri parametri edilizi.

#### 5) Z.T.O. "B4"

**I.U.F.** = Max 2,0 mc/mq - Min: 1,5 mc/mq

**C** = 45%

**H** = ml. 11,50 (3 piani più seminterrato)

#### 6) Z.T.O. "B5"

**I.U.F.** = Max 2,5 mc/mq - Min. 1,9 mc/mq

**C** = 45%

**H** = ml. 14,50 (4 piani più seminterrato)

In particolare per le zone sottoelencate, valgono le seguenti norme:

	<b>Ds</b>	<b>Dc</b>
B5/1	5	3
B5/3	5	3
B5/4	-	5
B5/5	-	5

Qualora non siano indicate specifiche distanze nelle zone di tipo B0 - B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - che precedono, e per tutte le altre zone dello stesso tipo non citate, valgono le disposizioni generali di cui al punto A) del presente articolo.

Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione sono da considerarsi C1 le sottozone **B0/3-9-11-26-28-29-33-35-39-40-41-42-50-63-64-65-67-71-74-78-79-80-81**; **B1/3-7-10-11-12**; **B2/10**; **B3/3, 14**; **B4/1, 3**; **B5/9**.

## ART. 17 - ZONE DI TIPO "C1"

Sono le zone parzialmente edificate, di frangia o inserite all'interno degli insediamenti esistenti, per le quali di norma, per l'alto numero delle proprietà interessate, non è sempre possibile la redazione di un piano urbanistico unitario.

I relativi perimetri sono individuati negli elaborati di P.R.G., e contrassegnati con il simbolo "C/1.." seguito da un numero; essi sono elencati, con gli indici urbanistici ed edilizi che li riguardano nella tabella 1 che segue.

**Destinazione d'uso:** sono ammesse le destinazioni previste dal precedente art. 14.

**Modalità di intervento:** I.E.D., salvo che l'Amministrazione Comunale non ravvisi, su conforme parere della Commissione Edilizia la necessità della preventiva progettazione e approvazione di un S.U.A.

Le indicazioni relative alla quantità e localizzazione degli standards contenute negli elaborati grafici di P.R.G., hanno mero valore propositivo, rimanendo riservata alla progettazione esecutiva del S.U.A. - quando prescritto - la concreta determinazione della dotazione di spazi pubblici.

**Distanze dai confini (Dc):** ml. 5. E' ammessa la costruzione in aderenza o a distanza inferiore, previa costituzione della relativa servitù a carico del fondo confinante e a condizione che su quest'ultimo non insista un fabbricato che venga a trovarsi a distanza inferiore di ml. 10 dalla nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento.

Sono fatte salve le eventuali diverse distanze prescritte in S.U.A. debitamente approvato.

**Distacco tra fabbricati (Df):** ml. 10.

Nel caso in cui, nelle proprietà limitrofe esistano edifici, costruiti anteriormente alla adozione del presente P.R.G., a distanza dai confini che non consentano il rispetto del distacco tra i fronti dei fabbricati, nuove edificazioni, ricostruzioni o ampliamenti possono essere eseguiti rispettando la sola distanza dal confine,

Sono fatte salve le eventuali diverse distanze prescritte in S.U.A. debitamente approvato,

**Distanze dalle strade (Ds):** ove non sia prescritto negli elaborati grafici del P.R.G. uno speciale allineamento devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

ml.	5	per strade di larghezza inferiore a ml. 7
ml.	7,5	per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15
ml.	10	per strade di larghezza superiore a ml. 15
ml.	5	per strade di qualsiasi larghezza, ma a fondo cieco.

**T A B . 1 Z O N E " C 1 "**

Ambito	I.U.F. mc/mq	H ml	C	NOTE
C1/1	1,20	8,50 (2 p.+ semint.)	35%	
C1/2	1,20	8,50 (2 p.+ semint.)	35%	
C1/3	1,00	8,50 (2 p.+ semint.)	35%	
C1/4	1,00	11,50 (3 p.+ semint.)	35%	

C1/5	1,00	11,50 (3 p.+ semint.)	35%	
C1/6	--	---	---	non presente in grafia
C1/7	1,20	8,50 (2 p.+ semint.)	35%	obbligo di S.U.A.
C1/8	1,00	8,50 (2 p.+ semint.)	35%	
C1/9	1,00	8,50 (2 p.+ semint.)	35%	obbligo di S.U.A.
C1/10	1,10	8,50 (2 p.+ semint.)	35%	obbligo di progettare, realizzare e collaudare a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria i lavori di sistemazione della viabilità d'accesso al nuovo insediamento da via Ghetto. Obbligo di progettare, realizzare e collaudare a totali cura e spese del soggetto attuatore il parcheggio di 500 mq. Secondo disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.
C1/200		8,50 (2 p.+ semint.)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obbligo di S.U.A. e relativa convenzione che preveda la preventiva bonifica dell'area;</li> <li>- edificazione di volume max 3000 mc;</li> <li>- verde primario e parcheggio come previsti da normativa vigente;</li> <li>- adeguato studio dell'innesto su via Marignana in considerazione della sua valenza di pregio ambientale e storico riconosciuta dal PALAV e dalla Regione;</li> <li>- si applicano inoltre all'ambito le norme di cui all'art. 33bis ed in particolare l'intervento è subordinato alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (previsioni planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e di inserimento ambientale.</li> </ul>
C1/210	--	30,00 (6 piani)	---	<p>Sono ammessi un volume massimo di 10.000 mc da destinare a edilizia residenziale privata e un volume di 9000 mc da destinare alla casa di cura. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- due lotti distinti per le due</li> </ul>

				<p>destinazioni ammesse soggetti a due distinti permessi di costruire;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- progetto delle opere di urbanizzazione a totali cura e spese del soggetto privato (aree a parcheggio, verde) per l'intero ambito di PRG, che comprendono anche il ridisegno dell'incrocio tra via Casoni, via Barbiero mediante una rotatoria comprensiva della pista ciclabile, la sistemazione delle vie Casoni, Scoutismo e via Barbiero mediante anche la realizzazione di marciapiedi rialzati, il tutto secondo le disposizioni impartite dal Comune;</li> <li>- la cessione gratuita all'AC del lotto destinato alla realizzazione della casa di cura.</li> </ul> <p>A totali cura e spese del soggetto privata è la bonifica dell'intero comparto che dovrà avvenire entro e non oltre 30 gg dall'esecutività della delibera di approvazione della Variante n. 49 Devono essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme.</p> <p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, devono essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove possono essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse possono essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p>
--	--	--	--	---

### **Norme specifiche per la zona C1/7**

La superficie dell'ambito costituisce la superficie territoriale sulla quale si applica l'indice territoriale di 1,2 mc/mq.

Lo strumento attuativo deve prevedere:

- la progettazione unitaria della zona C1/7 e dell'adiacente zona F1.3, confinante ad ovest con il Terraglio, a sud con lo scolo Pianton e ad est con la zona B3/6;
- l'accesso carrabile e ciclo-pedonale da via Ronzinella;
- la sistemazione e la cessione al Comune della zona F1.3, interamente a carico della ditta lottizzante;
- tra il confine dell'edificato e la zona F1.3, negli spazi scoperti pubblici e privati, devono essere piantumati filari alberati e/o siepi in modo da costituire un efficace filtro.

## **ART. 18 - ZONE DI TIPO "C2" E PROGRAMMI INTEGRATI**

Le Z.T.O. di tipo "C2" comprendono quelle parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o E.R.P.) o privata.

I relativi perimetri sono individuati negli elaborati di P.R.G. e contrassegnati con il simbolo "C2.." seguito da un numero; essi sono elencati, con gli indici urbanistici ed edilizi che li riguardano, nella Tabella 2 che segue.

**Destinazione d'uso:** sono ammesse le destinazioni previste nell'art. 14.

**Modalità di intervento:** in tutti gli ambiti individuati come zone "C2", i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.U.A. esteso all'intero ambito, per la cui redazione valgono le norme generali dettate nel presente articolo e quelle speciali riportate in tabella 2 per ogni singolo ambito. Negli ambiti C2/5, C2/7B, C2/9, C2/12, C2/13, C2/16, C2/18, C2/19, C2/23, C2/26, C2/28, al cui interno sono previsti interventi sia pubblici (P.E.E.P. o E.R.P.) che privati (P.d.L.), la redazione dei rispettivi S.U.A. potrà essere preceduta dalla redazione di un progetto unitario di coordinamento che delimiti l'area dell'adottando P.E.E.P. o E.R.P. e ne coordini le infrastrutture con quelle della contermina area di P.d.L.

L'eventuale incremento della percentuale di superficie territoriale da destinare a P.E.E.P. (che rappresenta comunque un minimo), non comporta tuttavia la modifica delle quantità volumetriche massime previste per singolo strumento.

Per gli ambiti C2/4, C2/10, C2/17a, C2/21, C2/25, C2/32 già interessati - alla data di adozione del presente P.R.G. - da piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.E.E.P.) o da piani di lottizzazione, approvati e/o convenzionati, continuano a valere le prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nei vigenti S.U.A.

Nel caso di decadenza, revoca o variante che incida sul perimetro, quantità e standards, si dovrà fare riferimento alle norme della zona di appartenenza.

**Opere di urbanizzazione:** nella Tabella 2 è determinata con carattere prescrittivo, per ciascun ambito, la quantità minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune, ad attrezzature per il gioco e lo sport e a parcheggio che comunque non potrà essere inferiore ai minimi di legge.

L'indicazione del tipo di sistemazione degli spazi pubblici, quale risultante negli elaborati grafici del P.R.G., non ha carattere vincolante ma soltanto propositivo, demandando alla progettazione esecutiva dei vari S.U.A. la definitiva destinazione delle aree a infrastrutture; dovranno peraltro essere rispettate le indicazioni specifiche dettate, per alcuni ambiti, nelle "Note" delle Tabelle 2.

I volumi necessari per la realizzazione degli edifici costituenti opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, non sono da computarsi nell'I.U.T. previsto per ogni singolo ambito; la loro costruzione può altresì derogare al rapporto di copertura, e agli indici stereometrici (Dc, Ds, Df, H) se inserita in S.U.A. con previsioni planivolumetriche vincolanti, oppure se la relativa

concessione edilizia sarà accompagnata da conforme delibera del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 80 L.R. 27/6/1985 n.61.

**Distanza dai confini (Dc):** non inferiore a 0,50 volte l'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5.

E' ammessa la costruzione in aderenza o a distanza inferiore, previa costituzione della relativa servitù a carico del fondo confinante, e a condizione che su quest'ultimo non insista un fabbricato che venga a trovarsi a distanza inferiore a ml. 10 dalla nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento.

**Distacco tra fabbricati (Df):** non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10 tra pareti finestrate.

la distanza minima può essere ridotta sino alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 6, purché tra pareti non finestrate, ovvero di pareti finestrate che si fronteggiano per meno di ml. 12.

**Distanze dalle strade (Ds):** ove non prescritto negli elaborati grafici del P.R.G. uno speciale allineamento, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml. 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15
- ml. 10 per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Si dovranno comunque rispettare le disposizioni di cui all'art. 27 L.R. n.61/1985.

**Altezza dei fabbricati:** l'altezza dei fabbricati non potrà superare quella indicata, per ogni simbolo ambito, nella Tabella 2.

Sono fatte salve le eventuali diverse maggiori o minori distanze e altezze prescritte in S.U.A., con previsioni planivolumetriche vincolanti, debitamente approvati.

TABELLA 2								
AMBITO	Suddivisione Superficie Territoriale		Superfici riservate a standards	I.U.T.	suddivisione volumi realizzabili complessivi		Sup. Copribile C	Altezza H
	Ed. privata max %	Ed. pubblica max %	min %	mc/mq	ed. privata max %	ed. pubblico max %	max %	max ml.
C2/1	100	*****	20	1,00	100	*****	25	8,50 (2p + semint.)
C2/2	100	*****	20	1,00	100	*****	25	8,50 (2p + semint.)
C2/3	100	*****	20	1,00	100	*****	35	8,50 (2p + semint.)
C2/4	100	*****	*****	1,40	*****	*****	*****	*****
C2/5	50	50	20	1,50	40	60	35	14,50 (4p + semint.)
C2/6	100	*****	20	1,00	100	*****	25	8,50 (2p + semint.)
C2/7a	100	*****	25	1,50	100	*****	33	17,50 (5p + semint.)
C2/7b	50	*****	20	1,50	40	60	35	14,50 (4p + semint.)
C2/8	100	*****	20	1,00	100	*****	25	14,50 (4p + semint.)
C2/9	50	50	20	1,80	50	50	35	14,50 (4p + semint.)
C2/10	100	*****	*****	3,00	*****	*****	*****	*****



<b>C2/100</b>	*****	*****	35	0,4	60	40	35	6,50 ml (2p+semint.)
<b>C2/101</b>	*****	*****	35	1	100	*****	35	6,50 ml (2p+semint.)
<b>C2/102</b>	*****	*****	20	1	100	*****	35	6,50 ml (2p+semint.)
<b>C2/105</b>	100	*****	25	*****	100	*****	36	9,15 ml (3p+semint.)
<b>C2/106</b>	100	*****	*****	*****	100	*****	*****	9,50 ml (3 piani)
<b>C2/107</b>	100	*****	*****	1,5	100	*****	*****	7,50 (2 piani + seminterrato)
<b>C2/200</b>	100	*****	*****	*****	100	*****	*****	*****

#### NOTE

<b>C2/1</b>	<p>Le aree destinate a Verde vanno collocate lungo il fiume Zero.</p> <p>Il Piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.</p> <p>Dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</p> <p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse potranno essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p> <p>I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.</p>
<b>C2/2</b>	<p>Le aree destinate a verde pubblico vanno collocate lungo il fiume Zero e lungo il viale monumentale di accesso a Villa Antonini.</p> <p>La superficie territoriale dell'ambito va calcolata al netto dell'area già destinata a viabilità di Piano alternativa a via Vanzo, soppressa dal Piano Urbano del Traffico. Tale superficie va considerata standard a verde aggiuntivo rispetto al dimensionamento dello strumento attuativo.</p> <p>L'ambito deve essere progettato unitariamente all'area di verde privato adiacente a sud-ovest e antistante Villa Chiarle. Per il mappale 512 del foglio 2 appartenente all'area di rispetto di Villa Chiarle si applicano le norme previste dal Decreto Ministeriale 27/10/1992.</p> <p>I nuovi edifici devono distare almeno 25 ml. dal fiume e non devono interessare l'area dell'ex alveo fluviale sdemanializzato.</p> <p>Il Piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.</p> <p>Dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</p> <p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse potranno essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p> <p>I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.</p>
<b>C2/3</b>	<p>La superficie di standard a verde va preferibilmente realizzata in collegamento con gli standards di Piano e con prosecuzione del percorso pedonale lungo il fiume Zero. La superficie territoriale va calcolata al netto delle strade esistenti e degli allargamenti previsti dal Piano.</p> <p>Il Piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla</p>

	<p>sistemazione di massima dei loro scoperti.</p> <p>Dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</p> <p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse potranno essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p> <p>I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.</p>
<b>C2/4</b>	S.U.A. VIGENTE
<b>C2/5</b>	Gli standards andranno realizzati in modo tale che siano a servizio anche delle aree edificate limitrofe e andranno collegati con percorsi pedonali e ciclabili; andranno previste aree per attrezzature collettive (10) anche a servizio dell'esistente area destinata ad istituzione religiosa.
<b>C2/6</b>	
<b>C2/7a</b>	
<b>C2/7b</b>	Gli standards con destinazione 82 - 83 andranno dislocati lungo il canale Pianton in collegamento con quelli di piano sulle rive opposte. Sulla viabilità esterna all'ambito va mantenuto l'unico innesto previsto in piano.
<b>C2/8</b>	
<b>C2/9</b>	Dovrà essere previsto il proseguimento di via Ghetto fino all'innesto con la viabilità interna dell'area artigianale. Inoltre sul lato nord del comparto è obbligatorio il collegamento viario con la zona di espansione C2/10. Le attrezzature collettive previste negli standards a dovranno essere riunite in centro aggregato, consono alle destinazioni.
<b>C2/10</b>	S.U.A. VIGENTE
<b>C2/11</b>	Va garantito un cono visuale verso Villa Zanga, così come indicato nella grafia di Piano. La convenzione urbanistica deve prevedere la cessione gratuita dell'area F1.3 adiacente.
<b>C2/12</b>	Va previsto l'allargamento di via Selve e il miglioramento del raggio di curvatura della strada a Sud dei due ambiti.
<b>C2/13</b>	
<b>C2/14</b>	
<b>C2/15</b>	Dovrà essere previsto l'allargamento di via Montello
<b>C2/16</b>	<p>Il Piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.</p> <p>Dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</p> <p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse potranno essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p> <p>I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.</p> <p>Lungo il confine Nord ed Est dell'ambito di intervento dovrà essere messa a dimora una quinta arborea al fine di sottolineare il nuovo limite dell'area urbanizzata.</p>
<b>C2/17a</b>	
<b>C2/17b</b>	
<b>C2/18</b>	<p>Il Piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.</p> <p>Dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</p>

	<p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse potranno essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p> <p>I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.</p> <p>Deve essere garantita la percorribilità ciclo-pedonale lungo lo Scolo Rusteghin.</p> <p>L'intero ambito dovrà essere oggetto di un unico strumento urbanistico, comprensivo delle aree pubbliche e private; l'edificazione nell'area sarà regolata attraverso una convenzione che disciplini contestualmente la realizzazione delle opere pubbliche previste nelle aree adiacenti (zone a parcheggio e verde pubblico attrezzato).</p>
<b>C2/19</b>	Va rispettato il distacco dalle strade individuato negli elaborati grafici della Variante P.R.G. Parte della superficie a standards dovrà essere ricavata a ridosso dell'edificato di Zerman e della scuola esistente.
<b>C2/20</b>	
<b>C2/21</b>	S.U.A. VIGENTE
<b>C2/22</b>	Sarà possibile collocare gli standards previsti anche in fascia di rispetto della viabilità. Dovrà essere previsto il collegamento pedonale tra l'area scolastica a sud e il centro di Zerman
<b>C2/23</b>	L'intero ambito è soggetto alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. È prescritto l'accorpamento degli standards con la scuola e la canonica esistente.
<b>C2/24</b>	Gli standards e la viabilità dovranno seguire le indicazioni degli elaborati grafici di Piano. In particolare andrà realizzato il collegamento tra la viabilità esistente dell'area B2/12 con quella prevista nella zona di espansione C2/25.
<b>C2/25</b>	S.U.A. VIGENTE
<b>C2/26</b>	
<b>C2/27</b>	
<b>C2/28</b>	
<b>C2/29</b>	
<b>C2/30</b>	Dovrà essere realizzata una piazza, sulla quale si affaccino attrezzature pubbliche e servizi privati. A totale cura e spese esclusivi della Ditta Lottizzante, sono la progettazione, l'esecuzione e la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggio pubblico di circa mq 1.460 come meglio indicata negli elaborati grafici. Il progetto deve essere redatto secondo le disposizioni impartite dal Comune di Mogliano Veneto.
<b>C2/31</b>	
<b>C2/32</b>	<p>Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area interessata dalla viabilità di Piano (Variante S.P. 64) e dalle Z.T.O. F1.3 devono essere cedute gratuitamente al Comune;</li> <li>- una volumetria massima di 17.000 mc., con altezze massime degli edifici non superiori a quelle dell'edificato nelle zone B adiacenti;</li> <li>- lungo il confine dell'ambito con il parco di Villa Gris vanno piantumati filari alberati e/o siepi in modo da costituire un'efficace quinta paesaggistica;</li> <li>- le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di almeno 100 metri dall'asse del Terraglio;</li> <li>- la fascia di verde privato vincolato di cui al punto precedente, dovrà essere fittamente alberata, con l'uso delle specie contenute nell'elenco allegato alle presenti norme, per costituire uno schermo con funzione di protezione ambientale e di quinta paesaggistica;</li> <li>- la riqualificazione e il completamento delle opere di urbanizzazione esistenti, per quanto necessario;</li> <li>- la realizzazione a totale cura e spese della Ditta Lottizzante, come opera extra-ambito, di attrezzature inerenti nell'area destinata a F1.3 in prossimità della ferrovia;</li> <li>- la realizzazione di un accesso ciclo-pedonale all'ambito dal Terraglio, in corrispondenza della esistente fermata del servizio di trasporto pubblico e la realizzazione di inerenti attrezzature nell'area destinata a F1.3 stessa;</li> <li>- tutti gli interventi che interessino gli argini dei corsi d'acqua o ricadano all'interno dei 10 metri, di cui al T.U. di polizia idraulica, sono subordinati al parere favorevole dell'autorità idraulica competente;</li> <li>- i sussidi operativi allegati al PALAV costituiscono la disciplina relativa alle misure di mitigazione per un corretto inserimento ambientale delle diverse tipologie di infrastrutture in relazione agli aspetti di tutela e salvaguardia del paesaggio agrari, ai sensi degli artt. 37 e 52 del PALAV;</li> </ul>

	<p>- si applicano inoltre all'ambito le norme di cui all'art. 33bis ed in particolare l'intervento è subordinato alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e di inserimento ambientale".</p>
<b>C2/33</b>	<p>Il SUA potrà prevedere esclusivamente tipologie edilizia di massimo mc 1.000 per edificio, da cui siano ricavabili fino a tre unità residenziali.</p> <p>E' resa obbligatoria la localizzazione degli standards in adiacenza al corso sud della Peseggiana in continuità con l'area a verde attrezzato della zona artigianale. Lungo i confini ovest e sud dell'ambito dovrà essere prevista una fascia sistemata a verde con piantumazione di essenze arboree tipiche della zona.</p> <p>Dovrà essere conservato ed attrezzato a ciclopedonale il percorso che attualmente collega la via Gioberti in direzione sud con via Marignana.</p>
<b>C2/34</b>	<p>In aggiunta all'I.U.T. per la residenza e le attività con essa compatibili, è previsto un indice di 0.13 mq. lordi di pavimento per mq. di superficie territoriale da destinarsi ad attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 400 mq., in deroga a quanto previsto all'art. 14 delle presenti norme. L'utilizzo del precedente indice è consentito esclusivamente attraverso il recupero di parte degli edifici esistenti e - ad esclusione di eventuali manufatti destinati ad impianti tecnologici- entro il perimetro indicato all'interno dell'ambito C2-34 della Tav. 13/3-8 e con una superficie di vendita destinata al settore alimentare non superiore ai 2000 mq. L'intervento commerciale realizzato ai sensi dei precedenti commi dovrà avere accessi e parcheggi separati da quelli destinati alla residenza. Modalità di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario, da attuarsi contestualmente alla sistemazione di via Torni con percorso ciclopedonale protetto, da via Tommasini a via Olme.</li> </ul> <p>La ristrutturazione dell'edificio a destinazione commerciale dovrà comunque sottostare alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza max. delle fronti ml. 11</li> <li>- dovrà essere prevista una adeguata separazione visiva, realizzata attraverso la piantumazione di essenze arboree, con i restanti edifici a destinazione residenziale.</li> <li>- le soluzioni formali ed i tipi di materiali con cui verranno realizzate le facciate dovranno essere in armonia con la destinazione prevalentemente residenziale della zona e con le sue caratteristiche paesistico-ambientali.</li> </ul> <p>Non meno di 10.000 mc. tra quelli destinati alla residenza dovranno essere realizzati attraverso alloggi da destinarsi all'affitto mediante interventi di edilizia sovvenzionata.</p> <p>Poiché la zona ricade all'interno delle "Aree di interesse paesistico-ambientale" ai sensi dell'art.21 ed è attigua ad un corso d'acqua di preminente interesse naturalistico ai sensi dell'art. 17 del P.A.L.A.V., gli interventi urbanistico-edilizi dovranno sottostare alle seguenti direttive e vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) parte dello standard destinato a verde pubblico dovrà essere realizzato sottoforma di parco urbano funzionalmente e visivamente integrato al fiume Zero opportunamente valorizzato anche attraverso deviazioni del suo attuale corso che tendano a ripristinare l'aspetto originario.</li> </ol> <p>La superficie complessiva delle aree a verde pubblico non dovrà essere inferiore a 21000 mq..</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>b) Il piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti, elaborati secondo gli indirizzi di cui al terzo comma dell'art. 55 del P.A.L.A.V., nonché da altri particolari elementi progettuali da definirsi in sede di N.T.A. del S.U.A..</li> <li>c) dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</li> <li>d) le nuove costruzioni previste dallo strumento attuativo non potranno sorgere a distanza inferiore a 50 ml., misurata dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine esistente del fiume Zero. Le costruzioni direttamente prospicienti i corsi d'acqua non potranno superare l'altezza massima di ml. 12.90, con il fronte verso il fiume non superiori a tre piani e altezza max di ml. 9.90, per una profondità minima di ml. 3. Gli edifici con altezza superiore a ml. 12.90 dovranno distare dal fiume non meno di 80 ml..</li> <li>e) le recinzioni, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da reti metalliche.</li> <li>f) gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso. Eventuali parcheggi prospicienti via Torni dovranno essere nascosti alla vista con siepi o rialzi di terreno.</li> <li>g) tutta la zona dovrà essere percorribile mediante piste ciclabili e pedonali anche lungo i corsi d'acqua. In particolare dovrà essere previsto un asse centrale di collegamento tra via Torni ed il parco</li> </ol>

	<p>fluviale.</p> <p>h) i materiali usati per le opere di urbanizzazione quali cordone, pavimentazioni, marciapiedi e percorsi ciclopedonali dovranno essere scelti tra quelli tipici delle nostre zone e con tecniche proprie della ingegneria naturalistica. Anche tutti gli elementi che costituiscono l'arredo urbano, i cartelli, le insegne, dovranno per forma e materiali rispondere al requisito di un corretto inserimento ambientale.</p> <p>i) in fregio ai corsi d'acqua non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari di alcun tipo.</p> <p>l) lungo via Torni dovranno essere incrementate le quinte arboree già esistenti.</p>
<b>C2/35</b>	<p>L'ambito C2-35 e l'intera zona limitrofa F1.3, destinata a parco, gioco e sport, nonché il collegamento a sud tra via Fiume e via 28 Aprile, dovranno essere oggetto di progettazione unitaria, con realizzazione e cessione delle aree a completo carico della ditta lottizzante.</p> <p>Il progetto del parco dovrà seguire le indicazioni che saranno fornite preventivamente dal Comune. In ogni caso esso dovrà avere la caratteristica di "parco rustico", con prevalenza di spazi alberati che richiedano una ridotta manutenzione complessiva.</p> <p>La superficie destinata a verde pubblico inclusa nell'ambito "C2-35" non produce volumetria.</p> <p>Il progetto dello strumento attuativo dovrà inoltre contenere le seguenti previsioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- collegamento viario tra via N. Sauro e via Montello;</li> <li>- sistemazione dell'incrocio tra via Sabbioni e via Montello, in conformità al progetto della nuova strada di collegamento tra quest'ultima ed il previsto sottopasso ferroviario con uscita sul Terraglio all'altezza di via Bianchi;</li> <li>- lungo via Montello la sezione stradale, comprensiva di marciapiedi e piste ciclabili, dovrà essere almeno pari a ml. 12,50.</li> </ul> <p>Tra gli elaborati progettuali previsti per il S.U.A., dovranno essere inseriti quelli relativi alla sistemazione del tratto di via Sabbioni, che va da via Montello alla rotonda prevista all'altezza del nuovo sottopasso ferroviario di Campocroce. Il costo della progettazione costituirà parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Il progetto dovrà essere redatto secondo le disposizioni impartite dal Comune di Mogliano V.to.</p>
<b>C2/36</b>	<p>Lo strumento attuativo dovrà prevedere il collegamento tra via 28 Aprile e via Sabbioni.</p> <p>Lungo la ferrovia dovranno essere previste delle protezioni acustiche in osservanza del 2° comma dell'art. 3 del D.P.R. 18.11.'98 n° 459.</p> <p>A carico della ditta lottizzante sarà anche la sistemazione, eseguita secondo i progetti approvati dal Comune, del tratto di via Sabbioni che va da via Montello al ponte sul fiume Zero compreso. Il costo di tale opera andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Nel caso il Comune di Mogliano V.to decidesse di non far eseguire l'opera alla ditta lottizzante, quest'ultima dovrà corrispondergli un importo pari al costo dell'opera, anche se superiore a quello degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti.</p>
<b>C2/37</b>	<p>E' consentita una volumetria di 40191 mc totali, di cui 1500 mc a destinazione commerciale.</p> <p>E' prescritto l'accesso viario all'area da via Sassi.</p> <p>E' resa obbligatoria la localizzazione di parte degli standard a ridosso del nucleo abitato esistente di via Vincenzi. Dovrà essere realizzata una pista ciclo-pedonale che attraversi l'intero ambito da via Sassi a via Ronzinella.</p> <p>Inoltre lo strumento urbanistico attuativo, in base alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e agli accordi da assumersi con la stessa, dovrà prevedere a totale cura e spese del soggetto attuatore le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di una rotatoria tra via Ronzinella e via Sassi;</li> <li>- allargamento di via Sassi dall'innesto su via Ronzinella e la fine del tratto di competenza comunale;</li> <li>- sistemazione dell'assetto idraulico della zona afferente via Sassi, ai sensi delle ordinanze del Commissario Delegato per l'Emergenza Concernente gli Eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007.</li> </ul>

<b>C2/38</b>	<p>Lo strumento attuativo dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione gratuita a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di una superficie non inferiore a 52.000 mq. di aree poste a cavallo di via Ca' Marchesi, destinate a zona "F1.3" per attrezzature a verde;</li> <li>- la realizzazione di opere nelle suddette aree "F1.3" per un importo equivalente alla monetizzazione del verde primario;</li> <li>- la destinazione a parcheggio della superficie riservata a standards;</li> <li>- la sistemazione a viale alberato delle strade principali;</li> <li>- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale ed il suo collegamento con via Ca' Marchesi lungo il confine ovest della adiacente zona "F1.3";</li> <li>- la messa a stabile dimora di specie autoctone.</li> </ul> <p>Lo strumento attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti, nonché da altri particolari elementi progettuali da definirsi in sede di N.T.A. del S.U.A.. Per una fascia non inferiore a ml. 30 lungo tutto il confine nord e fino ad una distanza di ml. 70 dall'edificio rurale esistente, l'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 8,50 e i 2 piani + seminterrato.</p>
<b>C2/39</b>	<p>È ammesso un volume massimo di 5.167 mc. L'altezza massima è pari a quattro piani fuori terra e vi è l'obbligo di realizzare un portico fronte strada.</p>
<b>C2/40</b>	<p>È consentito un volume massimo di 8.000 mc ed una altezza massima pari a 9,00 ml con l'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo e con l'obbligo di predisporre il progetto preliminare della rotonda prevista dalla viabilità di progetto e della viabilità ciclabile e pedonale che dal centro prosegue verso il polo scolastico sportivo a nord.</p>
<b>C2/81</b>	<p>Programma Integrato da attuarsi ai sensi della L.R. 23/99 per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area comunale e della Ditta "Piovesan-Primo", sita in via Magenta a Mogliano Veneto</p> <p>Lo strumento urbanistico attuativo facente parte del Programma Integrato dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volumetria max 1.800 mc a destinazione residenziale;</li> <li>- Altezza max 11,90 m più l'interrato;</li> <li>- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intero ambito;</li> <li>- Realizzazione della pista ciclopedonale in proseguo dell'esistente fino a via Magenta e via Roma;</li> <li>- Realizzazione di un'area da destinare a parcheggio pubblico per una superficie complessiva di almeno mq. 400;</li> <li>- Realizzazione a totali cura e spese del soggetto attuatore di una struttura sportiva per attività tennistica con campo pavimentato in materiale sintetico e relativi spogliatoi dotati di impianti di riscaldamento;</li> <li>- Spazi di sosta, pubblici e privati, per gli autoveicoli dovranno essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscono la crescita del manto erboso;</li> <li>- Dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alla variante parziale al P.R.G. vigente, n. 30;</li> <li>- Recinzioni delle aree private, dove previste, dovranno essere realizzate con reti metalliche plastificate o in ferro zincato con zoccolatura fuori terra di h max 0,50 m. L'altezza max è di 1,50 m. e salvo in corrispondenza degli ingressi, potranno essere previsti solo brevi tratti di muratura piena con altezza superiore a 1,50 m destinati ad accogliere gli impianti tecnologici (ENEL, SPIM);</li> <li>- Oltre alle precedenti norme, l'ambito d'intervento è sottoposto alle prescrizioni degli art. 12 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.</li> </ul>
<b>C2/100</b>	<p>È ammesso un volume massimo di 10.000 mc.</p> <p>Le aree destinate a verde pubblico devono essere collocate lungo il canale Fossa Storta e devono essere collegate alle aree a verde pubblico Z.T.O.C2/101 tramite un ponte ciclopedonale.</p> <p>I nuovi edifici devono distare almeno 25 ml dal canale "Fossa Storta" e devono prevedere almeno 2 posti auto per ogni unità immobiliare.</p> <p>Il Piano attuativo deve essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.</p>

	<p>Devono essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</p> <p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, devono essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove possono essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse possono essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p> <p>A totale cura e spese esclusivi della Ditta lottizzante sono oltre alla progettazione e all'esecuzione del percorso ciclopedonale a ovest dell'area a Z.T.O. F1.3 a confine con la Z.T.O. B1/16, anche i costi di esproprio delle aree. Il progetto deve essere redatto secondo le disposizioni impartite dal Comune di Mogliano V.to.</p>
<b>C2/101</b>	<p>Le aree destinate a verde pubblico devono essere collocate lungo il canale Fossa Storta e devono prevedere un campetto polifunzionale, una superficie coperta per un massimo di 200 mq e un massimo di 600 mq per usi quali servizi, spogliatoi, bar ecc., un parcheggio di almeno 1.000 mq e le piste ciclopedonali.</p> <p>Il Piano attuativo deve essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.</p> <p>Devono essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</p> <p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, devono essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove possono essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse possono essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p> <p>I nuovi edifici devono distare almeno 25 ml da canale Fossa Storta. A totale cura e spese esclusivi della Ditta Lottizzante sono oltre alla progettazione e all'esecuzione del completamento verso Ovest della pista ciclopedonale che attraversa l'area a verde compresa la realizzazione della passerella ciclopedonale sulla Fossa Storta, anche i costi di esproprio delle aree.</p> <p>Il progetto deve essere redatto secondo le disposizioni impartite dal Comune di Mogliano Veneto.</p>
<b>C2/102</b>	<p>Il Piano attuativo deve essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.</p> <p>Devono essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati, pari ad almeno una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.</p> <p>Le recinzioni delle aree private, dove previste, devono essere realizzate con siepi sostenute da elementi metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove possono essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato o seminterrato dell'edificio, esse possono essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque prevedano l'inserimento del verde.</p> <p>Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.</p> <p>A totale cura e spese esclusivi della Ditta Lottizzante sono oltre che la progettazione e l'esecuzione dei lavori di sistemazione della viabilità sul lato Ovest di accesso all'ambito fino al confine Sud dell'ambito stesso e di realizzazione della pista ciclopedonale che da via Ronzinella, lungo via Mazzocco si ricollega con quella verso il Terraglio di Marcon passando sotto all'Autostrada A27, anche i costi di esproprio delle aree.</p> <p>Il progetto deve essere redatto secondo le disposizioni impartite dal Comune di Mogliano Veneto.</p>
<b>C2/105</b>	<p>L'area situata a ridosso del fiume Zero deve essere sottoposta a ristrutturazione urbanistica attraverso la redazione di un unico strumento urbanistico attuativo progettato e realizzato contestualmente alla rilocalizzazione dell'attività DS impropria nell'area di proprietà in zona Z.T.O. D2 denominata S.P.Z. e che dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di un volume pari a 12.000 mc da destinarsi a residenza rispettando i limiti di</li> </ul>

	<p>edificabilità come indicati negli elaborati di PRG e da collocarsi non in area interessata da cono di visuale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sistemazione di massima degli scoperti privati e pubblici con la piantumazione di essenze arboree scelte nell'elenco allegato al PALAV;</li> <li>- gli spazi di sosta per gli autoveicoli sia privati che pubblici devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita del manto erboso;</li> <li>- il verde pubblico deve essere localizzato a ridosso del fiume Zero e deve essere attrezzato con giochi per bambini, piste ciclopedonali e con la messa a dimora di specie autoctone scelte fra quelle dell'elenco allegato al PALAV;</li> <li>- la sistemazione dell'accesso dal Terraglio in posizione di minor pericolosità sotto il profilo viabilistico;</li> <li>- la bonifica ove necessaria di tutte le aree che a seguito della rilocalizzazione dell'attività DS impropria sono risultate inquinate;</li> <li>- la ristrutturazione dell'edificio noto come "ex Ditta Mercurio", in base alle disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e agli accordi da assumersi con la stessa, edificio che verrà destinato al piano terra ad attività così come definite dalle ZTO F1.2 e F1.3 ed a sale per esposizioni/mostre e agli altri piani ad edilizia residenziale convenzionata, rivolta a facilitare l'accesso alla casa da parte di soggetti bisognosi di supporto quali anziani, giovani coppie, famiglie disagiate, famiglie numerose e alloggi per domicilio temporaneo;</li> </ul> <p>L'area è interessata anche da cono di visuale dal Terraglio, pertanto sono vietati interventi tali da comportare alterazioni permanenti degli elementi di paesaggio naturale al fine di tutelare le vedute di particolare rilevanza.</p>
<b>C2/106</b>	<p>L'area, posta a ridosso del Centro Storico, va sottoposta a ristrutturazione urbanistica attraverso Programma Integrato che dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accessibilità del Terraglio alle aree di parcheggio costituite dell'ex scalo merci ferroviario;</li> <li>- la soppressione dell'accesso carraio di via Damiano Chiesa</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta, anche su più livelli, destinate al fabbisogno del nodo intermodale della Stazione FS nella misura minima indicata dal Piano Urbano del Traffico;</li> <li>- il collegamento pedonale dell'area con gli ambiti limitrofi del Centro Storico;</li> <li>- il recupero, senza incremento, della volumetria esistente riconvertita a residenza per un massimo del 60% e il rimanente a destinazione direzionale, artigianale e commerciale;</li> <li>- altezza massima paria 9,50 ml (3 piani);</li> <li>- la ricomposizione del fronte edificato lungo il Terraglio;</li> <li>- la distanza minima di 20 ml. dei nuovi edifici dalla strada statale</li> <li>- La realizzazione nell'area destinata a Z.T.O. F1.2 di edifici pubblici quali Caserma dei Carabinieri, Comando Polizia Municipale, Protezione Civile e Croce Rossa.</li> </ul>
<b>C2/107</b>	<p>E' resa obbligatoria la localizzazione degli standards in adiacenza al corso sud della Peseggiana in continuità con l'area a verde attrezzato della zona artigianale.</p>
<b>C2/200</b>	<p>L'area comprende i sedimi stradali della viabilità di attraversamento urbano prevista dal Piano Urbano del Traffico e della rotonda alla confluenza tra la S.P. 64 e la S.P. 75.</p> <p>Lo strumento attuativo dovrà prevedere:</p> <p>la cessione delle aree necessarie alla realizzazione, da parte del Comune, della viabilità di progetto prevista dal Piano, ovvero, in alternativa, la totale o parziale realizzazione delle opere e la cessione delle aree relative a viabilità;</p> <p>in ogni caso la progettazione esecutiva delle opere viarie dovrà avvalersi dei sussidi operativi allegati al PALAV che costituiscono la disciplina relativa alle misure di mitigazione per un corretto inserimento ambientale ai sensi dell'art. 52 del PALAV;</p> <p>la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'interno dell'ambito;</p> <p>l'accesso diretto all'area da Ovest, senza interessare il nuovo asse stradale con nuovi accessi carrai;</p> <p>la superficie territoriale deve computarsi al netto della viabilità di progetto, con indice 1 mc./mq.;</p> <p>è ammessa la destinazione residenziale ai sensi dell'art. 14 delle NTA;</p> <p>il nuovo tessuto edilizio dovrà essere collocato a ridosso dell'edificato esistente ad ovest dell'ambito;</p> <p>lungo il fronte est del nuovo edificato, le aree scoperte pubbliche e private vanno opportunamente separate dalla viabilità con siepi e alberature di alto fusto con funzione di filtro dalla strada e di ricomposizione ordinata del fronte urbanizzato verso la zona agricola;</p> <p>si applicano inoltre all'ambito le norme di cui all'art. 33bis ed in particolare l'intervento è subordinato</p>

alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (previsioni planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e di inserimento ambientale.

## PROGRAMMI INTEGRATI

### **P.I. n°1 Programma Integrato da attuarsi ai sensi della L.R. 23/99 per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area dell'allevamento suinicolo dell'Azienda Agricola Milani s.s. e zone limitrofe**

L'intera zona dovrà essere sottoposta ad intervento unitario attraverso la preventiva approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa privata che può essere realizzato anche in più stralci funzionali.

Oltre alle seguenti, la zona è sottoposta a tutte le altre norme previste al presente articolo ed ai precedenti 12 e 14.

Non meno di 3.500 mc. dovranno essere realizzati attraverso alloggi da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica.

Dovrà essere previsto un collegamento carrabile e ciclopedonale con via Casoni utilizzando la strada privata attualmente esistente.

Nelle aree a verde pubblico dovranno essere previste attrezzature per il gioco e la sosta.

Poiché la zona ricade all'interno delle "Aree di interesse paesistico-ambientale" ai sensi dell'art. 21 del P.A.L.A.V., gli interventi urbanistico-edilizi dovranno sottostare alle seguenti direttive e vincoli:

(a) parte dello standard destinato a verde pubblico dovrà essere realizzato sottoforma di parco urbano funzionalmente e visivamente integrato alla Fossa Storta ed avere superficie non inferiore al 50% di quella complessiva. Quest'ultima non dovrà essere inferiore a 14.000 mq..

(b) il piano attuativo dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti, elaborati secondo gli indirizzi di cui al terzo comma dell'art. 55 del P.A.L.A.V..

(c) dovranno essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle N.T.A. del P.A.L.A.V., in una superficie a verde, compresi gli spazi pubblici e privati pari ad una volta e mezza la superficie coperta degli edifici.

(d) le nuove costruzioni non potranno sorgere al di là del limite di inedificabilità previsto dalla Tav. 13.3.8, con un minimo di 20 ml. dalla Fossa Storta, misurato dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine esistente. Sempre a partire da quest'ultimi punti, gli edifici non potranno superare le seguenti altezze:

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| - fino ad una distanza di ml. 60: | h. max. 7,50  |
| - fino ad una distanza di ml. 90: | h. max. 10,50 |
| - oltre i 90 ml.:                 | h. max. 12,90 |

(e) le recinzioni delle aree private, dove previste, dovranno essere realizzate con siepi sostenute da reti metalliche. Si potrà derogare a questa norma solo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art.42 del Regolamento Edilizio. Nel caso le recinzioni coincidano con il limite del piano interrato dell'edificio, esse potranno essere realizzate sotto forma di fioriere o di altri elementi murari che comunque consentano la presenza del verde.

(f) gli spazi di sosta per gli autoveicoli dovranno essere alberati. Eventuali parcheggi prospicienti il parco urbano dovranno essere nascosti alla vista con siepi o rialzi di terreno.

(g) tutta la zona dovrà essere percorribile mediante piste ciclabili e pedonali.

(h) i materiali usati per le opere di urbanizzazione quali cordone, pavimentazioni, marciapiedi e percorsi ciclopedonali dovranno essere scelti tra quelli tipici delle nostre zone e con tecniche proprie della ingegneria naturalistica. Anche tutti gli elementi che costituiscono l'arredo urbano, i cartelli, le insegne, dovranno per forma e materiali rispondere al requisito di un corretto inserimento ambientale.

(i) in fregio ai corsi d'acqua non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari di alcun tipo.

(j) lungo via Torni dovranno essere incrementate le quinte arboree già esistenti.

(k) dovrà essere previsto il completo interrimento della parte aerea della linea elettrica di media tensione esistente.

(l) superficie a standards: min. 30%

(m) I.U.T. 1,2 mc/mq.

(n) Sup. Copribile C: max 23%

(o) altezza H: max. ml. 12,90 (4 p + semint.)

L'attuazione della variante parziale oggetto delle presenti norme e graficamente illustrata nell'elaborato "Variante N. 23 - PLANIMETRIE", può avvenire soltanto con programma integrato da realizzarsi attraverso un accordo di programma così come previsti dalla L.R. 1 giugno 1999 n. 23.

Integrazione per la specifica disciplina degli aspetti formali e costruttivi:

- la forma del tetto dovrà avere un'articolazione minima indispensabile. In caso di tetti a falde la pendenza massima dovrà essere del 40% (circa 22°);

- sono esclusi porticati con forometrie ad arco, cornicioni ed elementi decorativi a forma di timpano;

- è vietato l'impiego di intonaci plastici, di rivestimenti in gres o ceramica e piastrelle;

- non sono ammesse pareti di tamponamento in pannelli prefabbricati;

- le murature, gli intonaci e i rivestimenti esterni devono avere tinte tenui;

- è vietato l'impiego di scuri in legno diversi dalla tipologia a pacchetto, scorrevole o a libro;

- le tende devono avere tinte neutre; è esclusa la tipologia a cappottina; per l'installazione su condomini e schiere è prescritto un progetto unitario.

## **ART. 19 - ZONE DI TIPO "D1" - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI PRODUZIONE - COMMERCIALE**

Le Z.T.O. di tipo "D1" comprendono quelle parti di territorio destinate ad attività industriali, artigianali di produzione e commerciali connesse, nonché per depositi e magazzini funzionali alle attività produttive.

In tale zona valgono le norme del P.P. approvato con delibera della G.R.V. n.5340 del 26/9/1991, e la zonizzazione riportata in grafia è puramente indicativa.

Per eventuali varianti e/o ampliamenti previsti dalla zonizzazione del P.R.G. dello S.U.A. vigente e/o di nuovi S.U.A. si osservano le seguenti prescrizioni:

**A) destinazioni d'uso:** impianti caratteristici dell'industria e dell'artigianato produttivo.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta di automezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, attività commerciali, uffici e mostre connesse attività della zona, nonché l'edificazione per ogni lotto, di una abitazione con un volume non superiore a 500 mc., per il proprietario o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

B) **modalità di intervento:** a mezzo di S.U.A., nel cui ambito dovranno essere previste aree destinate ad attrezzature collettive, a verde e a parcheggi pari almeno al 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 così come integrato dalla L.R. 9/86.

C) **parametri urbanistico - edilizi**

**C** = 50% della Sf anche per i fabbricati produttivi esistenti all'interno della zona artigianale (\*nota)

**Ds** = 15 ml.

**Dc** = 7,5 ml.

Superficie a verde e a parcheggi = 20% della Sf.

Ogni altra specificazione normativa è demandata agli strumenti urbanistici attuativi.

Per l'area catastalmente censita al Foglio 39 mappali 259 - 457 valgono le seguenti prescrizioni :

C (indice copertura)	: come esistente
Ds	: come esistente
Dc	: come esistente
Df	: come esistente
H max	: ml. 6,00

Inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al 9° comma punto 1, lett. B dell'art. 25 della L.R. 61/85.

E' ammessa, nel rispetto degli indici di cui sopra, la costituzione di un'unica abitazione per il custode o titolare dell'attività, per una volumetria massima di 400 mc.. Non sono ammesse attività nocive, moleste o inquinanti, né deposito di materiali all'aperto.

(\*nota: per i mappali 586, 900, 901,902, 776, 612, 778 e 764, Foglio 35 compresi nell'Ambito A5, l'Indice di Copertura è pari a C= 64,39%)

**ART. 20 - ZONE DI TIPO "D2": COMMERCIALI - DIREZIONALI E PER ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO**

Tali zone comprendono le parti di territorio destinate all'insediamento di:

a) attività commerciali in genere anche all'ingrosso compresi magazzini, depositi con relativi spazi di servizio e di supporto ed i relativi uffici;

b) attività proprie del terziario avanzato e di servizio all'impresa (uffici direzionali, amministrativi, finanziari, assicurativi, di rappresentanza di ricerca, consulenza, pubblicità, marketing, ecc.), sono comprese in queste attività le destinazioni di supporto e di servizio alle aziende quali: mense, locali accessori e di archivio, spazi tecnici, foresterie, sale riunioni e mostre.

c) le attività artigianali di servizio comprendenti tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie.

Le zone "D2" si suddividono in sottozone "D2a" o di completamento e sottozone di "D2b" o di espansione.

**Z.T.O. D2a**

Le zone D2a sono zone commerciali-direzionali-artigianali di completamento in cui si interviene a mezzo di I.E.D. nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni.

**Distanza dai confini (Dc):** (considerati confini di proprietà anche i confini di zona) se non diversamente disciplinato negli elaborati grafici di piano dovrà essere non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5.

**Distanza dalle strade (Ds):** se non è disposto uno speciale allineamento negli elaborati grafici di piano, non potrà essere inferiore alla 1/2 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5.

**Distanza tra fabbricati (Df):** non dovrà essere minore alla semisomma delle altezze con un minimo di ml. 10; nel caso vi siano costruzioni esistenti poste sui confini, è ammessa la costruzione in aderenza;

**Rapporto di copertura (C):** 50% della superficie fondiaria

**Altezza dei fabbricati (H):** di norma non dovrà essere superiore a ml. 10,00; tuttavia per particolari e motivate esigenze produttive o funzionali sono ammesse altezze superiori.

Dovranno inoltre essere previste:

- aree per servizi nei modi e nelle misure di legge, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso;

- il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde alberato.

In tali zone è ammessa la realizzazione di una sola abitazione per lotto nella misura necessaria ad assicurare la custodia e la sorveglianza alle attività e attrezzature, con un massimo di 500 mc.

### **Z.T.O. D2b**

Le zone D2b sono zone commerciali-direzionali-artigianali di espansione in cui si interviene a mezzo di S.U.A.

Negli ambiti già interessati - alla data di adozione del presente P.R.G. - da S.U.A. approvati e convenzionati, continuano a valere le prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute in tali strumenti attuativi e comunque in conformità anche alle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 19.

## **ART. 20 bis - ZONE DI TIPO "D2" – AMBITO DI SPORTELLO UNICO VEGA SOOC. COP.**

L'area definita catastalmente al Fg. 19 Mapp.li 55 - 56 - 57 - 59 - 177 - 178 - 186 - 187 - 210 - 220 - 221 - 425 - 548 - 549 - 550 - 551 - 689 - 691 - 696 - 698 - 700 - 729 - 752 - 776 - 825 - 827 è assoggettata a S.U.A.P. secondo quanto previsto dal progetto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52/bis del 19.07.12 per l'attività di logistica della Ditta Vega Società Cooperativa.

La superficie coperta edificabile come descritta nelle tavole progettuali richiamate, ma particolarmente nella Tav. n. 3.2 - "Planimetria di calcolo analitico delle superfici", è pari a mq 40.820,20 di cui mq 37.483,31 di superficie coperta produttiva e mq 3.336,89 di superficie coperta tecnica.

In fase esecutiva o successivamente, per esigenze aziendali e produttive documentate o prescrizioni normative, saranno ammesse variazioni fino al 10% della superficie coperta produttiva, previo rilascio di provvedimento autorizzativi, senza ulteriore procedimento di variante urbanistica.

L'ampliamento dell'attività dovrà avvenire all'interno dell'area bianca "superficie a piazzale", come evidenziata nella tav. n. 3.1 del progetto approvato, ad esclusione dell'area bianca prospiciente il fronte lungo la S.P. 64 Casale sul Sile.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri stereometrici:

**Distanza dai confini (Dc):** 10 ml;

**Distanza dalle strade (Ds):** 15 ml;

**Distanza dai Fabbricati (Df):** 10 ml;

**Altezza dei Fabbricati (H):** 15 ml (con deroga per quanto riguarda gli impianti tecnologici previa verifica da parte degli uffici tecnici).

Le recinzioni, come risultati dalla tav. n. 3.1 del progetto approvato dovranno rispettare:

- in corrispondenza del deposito deperibili: muro in C.A. con altezza di 3,00 m;
- in corrispondenza del deposito non deperibili: zoccolo in C.A. con altezza di 1,50 m e sovrastante rete metallica di 1,50 m;
- in corrispondenza degli uffici zoccolo in c.a. con altezza di 0,50 m e sovrastante rete metallica di 1,50 m:

Le Aree a standard dovranno essere quantificate nella misura del 10% della superficie fondiaria sia per la destinazione a verde pubblico che per la destinazione a parcheggi pubblici o ad uso pubblico. Dovranno essere individuate prioritariamente in prossimità dell'accesso dalla strada comunale di Via Altinia.

L'accesso e l'uso delle aree a standard sarà regolamentato mediante convenzione con il Comune da sottoscrivere prima dell'agibilità finale.

## **ART. 21 - ZONE DI TIPO "D3" - ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI E RICREATIVI**

Le Z.T.O. tipo "D3" comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti turistici, ricreativi, sportivi e similari.

**Destinazione d'uso:** in queste zone sono ammesse le attrezzature ricettive turistiche (alberghi, motels, ristoranti, villaggi turistici e campeggi con le relative attrezzature commerciali di servizio con l'esclusione di centri commerciali e/o attività commerciali non strettamente a servizio degli insediamenti previsti), le attrezzature di interesse turistico-sportivo, ricreativo e per il tempo libero (palestre, centri sportivi sia all'aperto che coperti, sale giochi, discoteche, ecc.); nonché le attrezzature di servizio a supporto delle attività sopraelencate, ivi compresa la residenza di servizio nella misura massima del 7.50% del volume dei fabbricati a destinazione primaria. Non sono consentite in questa zona le strutture destinate all'abitazione permanente, oltre a quelle di cui sopra.

In queste zone è assolutamente vietata la destinazione o anche l'uso residenziale non turistico, di edifici preesistenti già destinati ad altri usi, o di nuovi edifici realizzati ai sensi delle presenti norme (fatta eccezione per la residenza di servizio). In tal senso, nella normativa facente parte dello S.U.A. si dovrà prevedere l'obbligo di trascrizione di un vincolo di destinazione riferito ai fabbricati realizzanti ove per altro si precisi che, in caso di modifica della destinazione d'uso in residenziale, gli immobili così trasformati saranno trasferiti al patrimonio del Comune, il quale provvederà a ripristinarne l'uso originario.

**Modalità di interventi:** a mezzo di S.U.A. unitario.

Nelle zone per insediamenti turistici dovrà essere obbligatoriamente garantita all'interno dell'area sottoposta a S.U.A., una quota capitaria di standards pari a mq 18.5/turista insediabile (3.50 mq/turista di parcheggio e 15 mq/turista di verde attrezzato, considerati 60 mc/turista). Nel caso siano previste, all'interno della zona sottoposta a S.U.A., attrezzature sportive, per il tempo libero o altre attrezzature che prevedono affluenze concentrate, l'area a parcheggio aggiuntiva rispetto alla dotazione precedentemente indicata, dovrà essere pari almeno al 10% della superficie interessata dalle suddette attrezzature: tali aree andranno cedute in proprietà al Comune come standards assieme alle eventuali strade pubbliche e ne potrà essere ceduta la gestione agli operatori che intervengono nelle aree tramite apposita convenzione.

La quota parte di standards capitario che non andrà obbligatoriamente recepita all'interno della zona D3 (la differenza tra 18.5 mq/turista ed i 27.5 mq/turista previsti per la generalità degli interventi), dovrà essere garantita tramite formule sostitutive (cessione aree e/o monetizzazione, ecc.) da definirsi nella convenzione.

**Parametri urbanistici - edilizi**

**I.U.T.** - per la zona D3/2 : 0,8 mc/mq

" " " D3/3 : 0,5 " "

**Rapporto di copertura (C):** 20%

**Distanza dai confini (Dc):** (considerati i confini di proprietà anche i confini di zona) ml. 15.00

**Distanza dalle strade (Ds):** esterne all'ambito di S.U.A. 20.00 ml  
interne all'ambito di S.U.A. 10.00 ml. comunque nel rispetto dell'art. 27 L.R. 61/85

**Altezza dei fabbricati (H):** ml. 14.00

**Distacco da fabbricati (Df):** ml. 10.00.

Le aree libere, ivi compresi i parcheggi, dovranno essere piantumate con essenze di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 250 mq, salvo che per i parcheggi ove il rapporto prescritto è di 1 pianta ogni 50 mq.

### **Zona D3/3. Prescrizioni particolari.**

Lo strumento urbanistico attuativo relativo alla zona D3/3 dovrà prevedere, anche mediante interventi esterni all'ambito:

- adeguate soluzioni viabilistiche di accesso dalla strada provinciale e di adeguamento della S.P. stessa nel tratto da via Bonfadini fino all'accesso autostradale al fine di garantire la funzionalità del nodo;
- il collegamento ciclopedonale del nuovo intervento con l'area urbana di Zerman.

Al fine di valorizzare la presenza dell'edificio di interesse storico-ambientale soggetto a grado di protezione (Villa Gris), lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere:

- adeguata valorizzazione della facciata principale della Villa (fronte sud) anche mediante la ricostruzione del viale di accesso da sud;
- distanza minima delle nuove edificazioni dalla Villa verso sud di 150 metri;
- le nuove edificazioni a nord della Villa dovranno avere altezza non superiore a quella della Villa stessa.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà attentamente considerare il corretto inserimento dell'intervento nel paesaggio agrario circostante.

A tal fine:

- gli spazi aperti sia pubblici che privati dovranno essere trattati prevalentemente a verde alberato, con l'impiego di specie comprese allegato alle presenti norme;
- le aree di parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante e opportunamente alberate;
- dovranno essere adottate soluzioni atte a mitigare l'impatto dei nuovi volumi anche con la modellazione del terreno.

Dovrà inoltre essere realizzata una idonea quinta arborea di protezione da eventuali agenti inquinanti atmosferici (chimico/fisici / gas-rumori) sul lato Nord/Sud/Est dell'area interessata all'intervento e prospiciente alla viabilità principale (S.P. – Autostrada e svincolo autostradale).

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso: servizi destinati alla mobilità, al turismo ed ai fruitori del territorio in genere quali spazi direzionali e commerciali adeguati di piccole e medie dimensioni, spazi per alloggi temporanei e foresteria per personale di compagnie aeree, entrambi con obbligo di convenzionamento tra il Comune e il futuro gestore degli stessi, servizi di ristoro e wellness, che si sposano con i servizi a supporto del viaggiatore già realizzabili (hotel, autohotel, autogrill, show room, centri di assistenza, sport, intrattenimento e spettacolo).

### **Norme specifiche per il complesso alberghiero D3/4 a Zerman – Azienda Agricola Barone Bianchi S.r.l.**

L'area definita catastalmente al Fg. 15 ai mappali 12, 20, 23, 74, 75, 197, 285, 287, 291, 340, 360, 396, 400 di proprietà della Società Azienda Agricola Barone Bianchi S.r.l., è destinata ad attrezzature alberghiere (alberghi, ristoranti, motels, bar, caffè, ecc.). Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature commerciali e/o direzionali così come previsto dalla D.C.R.

n. 7 del 27.01.2005) a servizio degli insediamenti previsti, show-room e shopping dedicato, autorimesse, autogrill, centri benessere. Infine sono ammesse con obbligo di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale: strutture abitative a turnazione, a locazione temporanea, alloggi per la mobilità e foresterie.

Per tale area valgono le seguenti norme:

IUT = 1 mc/mq;

Ds e Dc = come da elaborati grafici di PRG;

h max = 18,00 m.

Almeno il 60% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.

È consentito l'ammodernamento delle attività turistiche ed alberghiere esistenti, nel rispetto degli indici sopra elencati.

Al fine di garantire un adeguato sistema di accessibilità all'area, deve essere prevista a totale cura e spese del soggetto attuatore la progettazione, la realizzazione e la cessione gratuita al patrimonio comunale, della viabilità di collegamento tra il nuovo insediamento e la SP 64 "Zermanesa", alla luce anche del nuovo tracciato del Passante Autostradale di Mestre, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e gli enti interessati.

### **Norme specifiche per il complesso alberghiero D3/5 a Zerman – "Ex Villa Callegaris"**

L'area definita catastalmente al Fg. 10 ai mappali 127, 369, 590 e 591 è destinata ad attrezzature turistico alberghiere (alberghi, ristoranti, motels, bar, caffè, ecc.) mediante Strumento Urbanistico Attuativo.

Per tale area valgono le seguenti norme:

IUT = 0,75 mc/mq, fino ad un massimo di 7500 mc

Ds e Dc = come da elaborati grafici di PRG;

h max = 15,00 m.

Qualsiasi nuovo intervento dovrà essere soggetto ad obbligo di convenzionamento con il Comune, con la definizione dei seguenti aspetti:

Ripristino delle condizioni di legittimità dell'area mediante demolizione degli abusi accertati;

Realizzazione in funzione perequativa di opere di viabilità nella frazione di Zerman, in base a quanto proposto dalla proprietà, con nota prot. 5071 del 09.02.2009;

Costituzione preliminarmente alla realizzazione dei nuovi interventi edificatori di adeguate garanzie per l'attuazione di quanto previsto ai precedenti punti A e B.

Il parco esistente deve essere salvaguardato e mantenuto dei suoi caratteri di interesse storico ed ambientale.

Al fine di garantire un adeguato sistema di accessibilità all'area, deve essere prevista a totale cura e spese del soggetto attuatore la progettazione, la realizzazione e la cessione gratuita al patrimonio comunale, della viabilità di collegamento tra il nuovo insediamento e la SP 64 "Zermanesa", alla luce anche del nuovo tracciato del Passante Autostradale di Mestre, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e gli enti interessati;

Almeno il 60% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio.

## **ART. 22 - ZONE DI TIPO "DS" - AREE SU CUI INSISTONO ATTIVITÀ DA CONFERMARE, DA BLOCCARE, DA DELOCALIZZARE O INUTILIZZATE**

Negli elaborati grafici del P.R.G. sono specificatamente individuate le aree su cui insistono attività, rispetto alle quali la pianificazione territoriale impone il blocco o il trasferimento dell'attività ovvero ne consente il mantenimento.

### **A) Attività da confermare**

Nelle aree poste all'esterno delle zone produttive, specificamente individuate nelle tavole di P.R.G. come zona DS con "attività da confermare", è consentito il permanere dell'esercizio del tipo di attività in atto al momento di adozione del P.R.G. e l'esecuzione di ampliamenti da finalizzarsi a:

- riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie;

- realizzazione o riqualificazione di aree a standard di parcheggio e verde nella misura minima del 20% della superficie fondiaria nella Z.T.O. DS;
- miglioramento delle condizioni di igiene ambientale e di sicurezza del lavoro.

L'ampliamento è ammesso fino al 50% della superficie utile lorda esistente alla data di adozione del P.R.G., con un massimo di 2.000 mq., ed il rapporto di copertura complessivo non può superare il 50% della superficie dell'area come individuata nelle tavole del P.R.G..

In deroga a quanto su esposto, per la sola destinazione commerciale, è possibile insediare medie strutture, aventi superficie massima di vendita di 2.500 mq, fermo restando le disposizioni dell'art. 14.

L'ampliamento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti norme, ivi compresa la realizzazione degli standard.

Sono consentite solo le destinazioni d'uso a carattere commerciale, direzionale e turistico – ricettive con l'esclusione delle zone industriali ed artigianali

Gli strumenti urbanistici attuativi ricadenti, anche parzialmente, all'interno di tali aree, devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.

Per quanto attiene i parametri edilizi, si applicano le seguenti norme:

**Ds** = 15 ml

**Dc** = 7,50 ml

**Df** = 10 ml

**H** = 12,50 ml

Tutti gli interventi sono subordinati alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (previsioni planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e di inserimento ambientale.

## **B) Attività da bloccare**

Per le attività specificamente individuate nelle tavole di P.R.G. come "attività da bloccare", sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi sono subordinati alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (previsioni planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e di inserimento ambientale.

È ammesso il cambio di destinazione degli edifici esistenti ad artigianale e direzionale.

## **C) Attività da delocalizzare o inutilizzate**

Le tavole di P.R.G. individuano puntualmente attività da delocalizzare o inutilizzate, sia comprese in Z.T.O. DS che in altre zone.

Per le attività da delocalizzare o inutilizzate comprese in Z.T.O. DS, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- ristrutturazione urbanistica attraverso apposito strumento urbanistico attuativo, con le seguenti caratteristiche:
  - destinazioni d'uso tipiche della Z.T.O. D e comunque compatibili con l'assetto urbanistico e le caratteristiche della zona circostante;

- realizzazione di aree destinate a standard in misura non inferiore al 20% della superficie della zona DS;
- aumento del volume esistente fino al 20%;
- previsioni planivolumetriche degli edifici e sistemazione di massima dei loro scoperti.

- riconversione.

Tutti gli interventi sono subordinati alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (previsioni planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e di inserimento ambientale.

Per le attività da delocalizzare o inutilizzate non comprese in Z.T.O. DS, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- tutti gli interventi ammessi dalla Z.T.O. di appartenenza;
- riconversione.

Tutti gli interventi sono subordinati alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (previsioni planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e di inserimento ambientale.

### **Norme specifiche**

#### *Complesso monumentale di archeologia industriale della filanda di Campocroce*

In considerazione del valore monumentale del complesso, nella zona DS 3 é prescritto il mantenimento della volumetria esistente ed il recupero degli edifici secondo il grado di protezione indicato.

I cambi di destinazione ammessi dall'Art. 22 sono consentiti solo a fronte di impegni assunti con apposita convenzione relativamente alla sistemazione degli spazi aperti, alla realizzazione del parcheggio a nord e alla realizzazione dei collegamenti pedonali previsti tra il complesso ed il parcheggio stesso. Nel rispetto del quadro paesaggistico in cui il parcheggio si inserisce, è prescritta la realizzazione di sistemazioni delle superfici con soluzioni a minimo impatto (reti o elementi alveolari di consolidamento del terreno, ...). Non é ammessa la realizzazione di parcheggi su più piani o interrati.

#### *Area produttiva dismessa ex Veneland (via Marocchesa)*

Nella zona DS compresa tra via Marocchesa e le cave senili la volumetria massima consentita è di 65.000 mc.

Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere la preventiva realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra S.S. 13 e via Marocchesa a totale cura e spese dei soggetti attuatori.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle a carattere commerciale, direzionale e turistico-ricettive.

Tra le destinazioni d'uso ammesse è consentita anche la residenza fino ad un massimo del 30% del volume massimo consentito.

#### *Ex allevamento suinicolo Candelù di via S. Michele*

Lo strumento attuativo dovrà prevedere:

1. la ristrutturazione senza incremento della volumetria esistente;
2. la bonifica dell'area interessata dall'allevamento zootecnico;

3. le aree scoperte non sistemate a viabilità e parcheggio debolmente strutturato, con le modalità di cui all'art. 32, sono destinate a forestazione con l'utilizzo delle specie di cui all'elenco allegato;
4. l'impianto perimetrale di una idonea fascia alberata, in modo da mitigare l'inserimento dell'insediamento nel contesto agricolo.

### **Norme specifiche Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale dell'ex Nigi e Datalogic**

Per l'area specificamente individuata nelle tavole di P.R.G. come zona DS con "attività da confermare", compresa tra il Terraglio e la linea ferroviaria, l'ampliamento è subordinato alla redazione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale con i seguenti contenuti:

- l'ampliamento è ammesso fino al 50% della superficie utile lorda di pavimento esistente con un massimo di 2.000 mq. per ciascuna delle due attività produttive esistenti alla data di adozione della presente variante, ed il rapporto di copertura complessivo non può superare il 50% della superficie dell'area come individuata nelle tavole del P.R.G..
- in deroga a quanto su esposto, per la sola destinazione commerciale, è possibile insediare medie strutture, aventi superficie massima di vendita di 2.500 mq, fermo restando le disposizioni dell'art. 14.
- realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie;
- realizzazione o riqualificazione di aree a standard di parcheggio e verde nella misura minima del 20% della superficie fondiaria nella Z.T.O. DS;
- miglioramento delle condizioni di igiene ambientale e di sicurezza del lavoro;
- è ammessa la destinazione commerciale e direzionale per un massimo del 50% della superficie utile lorda esistente;
- la distanza dal Terraglio per le nuove edificazioni è di 50 ml.;
- è prescritto un accesso unico a doppio senso di marcia dal Terraglio per tutta l'area in corrispondenza dell'esistente accesso Data Logic, o, comunque nella posizione di minor pericolosità sotto il profilo viabilistico;
- i parcheggi a sud dell'attività Datalogic devono essere situati almeno a 100 ml dal Terraglio mentre quelli posti a nord dalla stessa devono essere situati a 50 mt, alberati, con pavimentazione drenante e opportunamente mascherati dal Terraglio mediante siepi e filari;
- lo scoperto lungo il fronte Terraglio deve essere progettato come parco-giardino, con l'impiego delle specie comprese nell'allegato alle Norme Tecniche della Variante Parziale al P.R.G. n 30 di adeguamento al PALAV e per Zone Agricole;
- nell'area destinata a Z.T.O. F1.3 devono essere messe a stabile dimora specie autoctone, scelte tra quelle dell'elenco allegato al PALAV, e realizzati parcheggi che dovranno essere alberati e pavimentati mediante alveari che garantiscano la crescita del manto erboso.

Contestualmente all'intervento del Programma Integrato, al fine di garantire un adeguato sistema di accessibilità all'area, dovrà essere prevista a totale propria cura e spesa del soggetto attuatore, compresi i costi per gli espropri, la progettazione, realizzazione e collaudo della viabilità di collegamento tra il nuovo insediamento con la S.P. 64 Tangenziale Nord e S.S. 13 "Terraglio".

Per quanto attiene i parametri edilizi, si applicano le seguenti norme:

Ds = 15 ml

Dc = 7,50 ml

Df = 10 ml

H = 12,50 ml

I parcheggi devono avere un unico accesso e un'unica uscita e possibilmente lo stallo auto delle auto venga realizzato in green park e anche in cls.

In aggiunta alla superficie utile lorda realizzabile deve essere destinata una superficie di 700 mq alla realizzazione del centro occupazionale diurno per disabili. Tale struttura che dovrà essere realizzata secondo la vigente normativa in materia e secondo le indicazioni del servizio pianificazione, dovrà ospitare trenta persone oltre a quindici operatori ed essere dotata di zona di ristorazione, zona per gli operatori, zone per i laboratori/attività motoria, sala per assemblee, magazzini e adiacente zona a verde pertinenziale e parcheggi. Il costo di tale struttura stimata in euro 700.000 comprensivo dei costi di progettazione, realizzazione e collaudo, sarà a totale cura e spese del soggetto attuatore. In sede di progettazione esecutiva gli eventuali costi aggiuntivi verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondari dovuti.

Tutti gli interventi sono subordinati alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (previsioni planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e di inserimento ambientale

## **ART. 23 - NORME GENERALI PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "E" AGRICOLE**

### **1) Norme generali e suddivisione in sottozone**

Le zone territoriali omogenee di tipo E comprendono le parti di territorio a prevalente destinazione agricola.

Le disposizioni delle presenti norme in materia di zone agricole hanno come obiettivo:

- la preservazione del suolo agricolo e delle sue qualità ambientali, sia ai fini di approvvigionamento agro-alimentare che di interesse economico e sociale e di tutela dell'ambiente naturale;
- la tutela e la riqualificazione del paesaggio agrario, naturale e costruito, e degli elementi che lo caratterizzano, quali il patrimonio arboreo e arbustivo e la rete idrografica e viaria minore.

La disciplina generale delle zone agricole è stabilita dalla L.R. 24/1985, della quale le presenti norme costituiscono integrazione.

La cartografia di Piano individua gli edifici rurali che costituiscono beni culturali; la disciplina degli interventi di recupero è stabilita all'art. 11 delle presenti norme.

Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Nelle zone agricole sono vietati l'estirpazione, il taglio a raso, l'abbattimento, o comunque il danneggiamento delle siepi e dei filari.

Nella conduzione dell'attività agricola vanno applicate, ove possibili, le linee guida operative nel "Piano per la prevenzione dell'inquinamento e il risanamento della acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella laguna di Venezia" (meglio noto come "Piano direttore"), con l'obiettivo della riduzione dei carichi agricoli e zootecnici con particolare riferimento a:

- pratiche di concimazione
- tecniche di lavorazione del terreno
- diversificazione delle colture
- pratiche irrigue
- gestione delle acque
- impiego dei liquami zootecnici.

Le Z.T.O. di tipo E si suddividono nelle seguenti sottozone, come individuate negli elaborati grafici del P.R.G.:

- E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- E3: aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;
- E4: aree caratterizzate dalla presenza di presistenze insediative.

## **2) Norme generali per l'edificazione residenziale**

### **2.1 Criteri progettuali per i nuovi interventi residenziali.**

- a) in presenza di un aggregato abitativo o comunque di preesistenze, il nuovo edificio va localizzato in adiacenza, con la minore sottrazione possibile di superficie produttiva agricola;
- b) in assenza di preesistenze, va minimizzata l'apertura di nuove strade e vanno salvaguardati gli elementi peculiari del paesaggio agrario, in particolare nei contesti ricchi di valori ambientali (ad es. campi chiusi o campi aperti con alberature lungo il perimetro, sistemazioni agrarie tipiche, rete idrografica, aree boscate);
- c) vanno privilegiate le soluzioni di minore impatto, evitando la creazione di effetto barriera che interferisca con le visuali e i coni ottici significativi;
- d) il piano di giacitura dell'edificio deve coincidere, per quanto possibile, con quello del terreno naturale, cercando di compromettere al minimo l'assetto orografico originario del terreno; non sono ammessi riporti di terreno, salvo nei casi motivati in cui occorra alzare la quota per uniformarla alla zona circostante o per ragioni di sicurezza idraulica;
- e) la planimetria e la sagoma dell'edificio devono avere forme regolari e compatte; sono ammesse esclusivamente le tipologie unifamiliare e bifamiliare;
- f) l'impianto deve avere possibilmente orientamento prevalente con i fronti principali a nord e a sud; lo sviluppo in altezza è di due piani fuori terra (H non superiore a 6,5 ml.);
- g) si applicano i seguenti parametri edilizi:
  - h)  $D_s$  = Codice della Strada
  - i)  $D_c$  = non inferiore a 10 ml., riducibili a 5 ml. In caso di ampliamento
  - j)  $D_f$  = 10 ml.; è ammessa la costruzione in aderenza fra edifici residenziali;
- k) la forma del tetto dovrà avere un'articolazione minima indispensabile, a due o quattro falde inclinate verso l'esterno con una pendenza massima del 40% (circa 22°) e il manto di copertura costituito da coppi curvi in laterizio;
- l) qualora previsto, il portico architravato o ad arco deve essere compreso nella sagoma dell'edificio e non deve superare il 25% della  $S_c$ ;
- m) non è ammessa la realizzazione di locali seminterrati;
- n) è ammessa la realizzazione di interrati con la funzione di locali accessori (ad. es. cantina) accessibili dall'interno dell'edificio; è vietata la realizzazione di garage interrati ai quali si acceda attraverso rampe;
- o) la forometria e lo schema compositivo delle facciate devono equilibrare armonicamente pieni e vuoti, con allineamento orizzontale e verticale dei fori;
- p) non sono ammesse scale esterne per l'accesso ai piani superiori;
- q) i cornicioni dovranno avere uno sporto la cui forma e dimensione corrispondano alle consuetudini tradizionali locali;
- r) le grondaie e i pluviali visibili saranno in lamiera verniciata o in rame e dovranno avere sezione circolare o semicircolare;
- s) i camini dovranno avere forma e dimensioni secondo i modelli tipici;
- t) non sono ammessi logge, terrazze, poggioli e ballatoi;
- u) sono vietati corpi aggettanti, quali tettoie o pensiline, nonché l'installazione di tende;
- v) non sono ammessi aggetti di oltre ml. 0,50;
- w) le cornici dei fori di facciata e i davanzali, secondo le consuetudini costruttive locali, saranno a vista, di dimensioni e materiali tradizionali, ovvero ricoperti di intonaco;
- x) le murature, gli intonaci, i rivestimenti esterni dovranno avere variazioni cromatiche del giallo, del rosso e del bianco, secondo le tinte tipiche della zona; è vietato l'impiego di intonaci plastici, a marmorino, di rivestimenti in gres o ceramica, piastrelle e pannelli prefabbricati;

- y) è ammesso il trattamento delle superfici di facciata con mattoni pieni a vista;
- z) i serramenti e gli infissi devono essere in legno; è vietata l'applicazione di doppie finestre e di finestre e/o controfinestre a filo esterno della muratura; è vietato l'impiego di serrande avvolgibili;
- aa) le recinzioni delle pertinenze abitative vanno realizzate mediante siepi sostenute da elementi lignei o metallici, salvo in corrispondenza degli ingressi, dove potranno essere previsti brevi tratti di muratura piena anche di altezze superiori a quelle consentite dall'art. 42 del Regolamento Edilizio; le recinzioni devono essere comunque permeabili alla vista e di altezza contenuta al fine di non creare barriere visive;
- bb) la sistemazione dello scoperto della pertinenza abitativa deve essere prevalentemente a verde, con l'impiego delle specie comprese nell'allegato alle presenti norme; sono ammesse pavimentazioni che garantiscano adeguata permeabilità alle acque meteoriche;
- cc) è vietata la tombinatura della rete orografica minore, salvo per motivate esigenze di viabilità pubblica.

## **2.2 Criteri progettuali per gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici residenziali esistenti**

- a) il riuso del patrimonio esistente ha priorità rispetto alla nuova edificazione;
- b) deve essere garantita coerenza formale e tipologica del nuovo rispetto all'esistente;
- c) laddove possibile gli ampliamenti vanno composti in uniformazione con la falda, eventuali corpi aggiunti dovranno costituire completamento dell'involuppo planimetrico e regolarizzazione della sagoma;
- d) negli interventi di recupero di edifici rurali di pregio storico-architettonico, le coperture vanno di norma conservate sia come tipologia (orientamento, inclinazione e numero delle falde), sia come tipologia costruttiva (tipo di orditura) sia come manto di copertura;
- e) i lucernai a filo falda sono ammessi purché con dimensioni contenute entro i limiti funzionali alle esigenze di aerazione e illuminazione dei locali sottostanti;
- f) ove esistenti vanno recuperate eventuali fasce marcapiano e lesene;
- g) le superfetazioni eventualmente presenti possono essere recuperate mediante demolizione e ricostruzione con accorpamento;
- h) i criteri progettuali sopra riportati per la nuova edificazione sono da applicare, per quanto possibile, anche agli interventi di ristrutturazione, che, fatti salvi i condizionamenti progettuali costituiti dalle preesistenze, devono tendere a riconvertire gli organismi edilizi che sono frutto di modelli insediativi incongrui per le zone agricole.

## **3) Criteri progettuali per gli annessi rustici**

La realizzazione di annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario e, in quanto tale, in sede di progetto ne devono essere adeguatamente comprovate la convenienza dal punto di vista economico, la proporzione rispetto alle esigenze del fondo rustico nonché l'idoneità sotto il profilo tecnico agli scopi che si intendono perseguire.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti di annessi rustici non destinati alla zootecnia si applicano i seguenti parametri edilizi:

- H = non superiore a 6,5 ml., salvo motivate necessità funzionali;
- Ds = Codice della Strada
- Dc = non inferiore a 10 ml
- Df = 10.

Per la nuova edificazione e la ristrutturazione di annessi rustici si applicano le norme di cui al presente articolo relative agli edifici residenziali in zona agricola, salvo le lettere f), g) e w) del punto 2.1.

#### 4) Criteri progettuali per gli insediamenti di tipo agro-industriale

E' consentito l'ampliamento degli insediamenti agro-industriali esistenti, come individuati in cartografia di Piano, con i seguenti parametri edilizi:

- C = massimo 50%
- Ds = Codice della Strada
- Dc = non inferiore a 10 ml
- Df = 10.

L'ampliamento è subordinato alla piantumazione di filari di specie arboree di alto fusto, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in modo da costituire una efficace mitigazione dell'impatto visivo e del potenziale inquinamento atmosferico e acustico prodotto dall'insediamento.

I sussidi operativi legati al PALAV costituiscono la disciplina relativa alle misure di mitigazione per un corretto inserimento ambientale delle diverse tipologie di infrastrutture in relazione agli aspetti di tutela e salvaguardia del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 37 del PALAV.

##### 4.1) Criteri progettuali per l'ambito agro-industriale ITALSCAVI srl

L'area definita catastalmente al Fg. 3 Map. 41 è assoggettata ad art. 208 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. secondo quanto previsto dal progetto approvato con Autorizzazione D.G.P. n. 552 del 17.12.2012 della Provincia di Treviso per l'impianto di recupero rifiuti non pericolosi della Ditta Italscavi Srl.

La destinazione di zona definita dal PRG vigente non viene modificata in via definitiva, bensì il provvedimento provinciale di approvazione costituisce di per sé variante allo strumento urbanistico vigente, intendendosi compatibile l'attività in essere nella misura in cui la suddetta autorizzazione sarà in vigore e l'impianto in esercizio.

E' consentito l'ampliamento dell'insediamento agro-industriale, come individuato in cartografia di Piano, con i seguenti parametri edilizi:

- **Superficie coperta (C)** = 578,29 mq.

In fase esecutiva o successivamente, per documentate esigenze aziendali e produttive o per prescrizioni normative, saranno ammesse variazioni fino al 5% della superficie coperta, previo rilascio di provvedimento autorizzativo comunale, senza ulteriore procedimento di variante urbanistica.

- **Distanza dalle strade (Ds)** = Codice della Strada

- **Distanza dai confini (Dc)** = come da esistente;

- **Distanda dai Fabbricati (Df)** = 10 ml;

- **Altezza dei Fabbricati (H)** = 8 ml (è prevista deroga per quanto riguarda gli impianti tecnologici previa verifica da parte degli uffici tecnici)

- **Recinzioni** come individuate nella tav. B3 del progetto approvato dovranno rispettare le seguenti tipologie:

- in calcestruzzo con spessore minimo di cm. 20 ed altezza variabile fino ad un massimo di 4,00 mt.;
- con pali in legno e rete elettrosaldata con altezza massima di 1,80 mt.;
- cancello carraio in struttura metallica tamponata con pannello cieco in metallo verniciato color "corten" di larghezza 13,00 mt. ed altezza 2,00 mt.;

Altezze e sviluppi lineari maggiori potranno essere autorizzati solo se strettamente necessari sulla base di norme e requisiti di legge.

L'ampliamento è subordinato alla piantumazione di filari di specie arboree di alto fusto, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme, in modo da costituire una efficace mitigazione dell'impatto visivo e del potenziale inquinamento atmosferico e acustico prodotto dall'insediamento.

I sussidi operativi legati al PALAV costituiscono la disciplina relativa alle misure di mitigazione per un corretto inserimento ambientale delle diverse tipologie di infrastrutture in relazione agli aspetti di tutela e salvaguardia del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 37 del PALAV.

#### **ART. 24 - SOTTOZONA "E1"**

Sono aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

In questa sottozona sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 24/85.

#### **ART. 25 - SOTTOZONA "E2"**

Sono aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

In questa sottozona sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 24/85.

#### **ART. 26 - SOTTOZONA "E3"**

Sono aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

In questa sottozona sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 24/85.

#### **ART. 27 - SOTTOZONA "E4"**

Sono aree caratterizzate dalla presenza di un "centro rurale", con preesistenze insediative, talvolta scollegate alla produzione agricola.

Nella sottozona E4 sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 14 delle presenti norme, purchè finalizzate alla organizzazione del centro rurale, con esclusione delle attività direzionali.

Sono inoltre ammesse le attività agricole legittimamente insediate e gli annessi rustici compatibili con le destinazioni residenziali e di servizio alla residenza. Non è ammessa la costruzione o l'ampliamento di annessi rustici non compatibili.

Le sottozone "E4" sono considerate ambiti preferenziali d'intervento delle altre sottozone agricole.

Per l'edificazione non collegata ai precedenti artt. 24, 25 e 26, si applicano i seguenti parametri urbanistici sul lotto individuato:

- IUF = 1 mc./mq., con un massimo di 800 mc. per ogni unità;
- tipologia edilizia esclusivamente unifamiliare o bifamiliare.

Fatti salvi e mantenuti i vincoli conseguenti agli interventi eseguiti ai sensi della L.R. 24/85.

#### **ART. 28 - ZONE DI TIPO "F" DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature, infrastrutture ed impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo; ad esclusione delle zone F2, sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona, nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti con un massimo di 500 mc e nel rispetto degli indici di zona.

**Modalità di intervento:** ove non diversamente specificato il P.R.G. si attua a mezzo di . interventi edilizi diretti.

**Tipi di intervento:** ove non diversamente specificato sono eseguibili tutti i tipi di intervento.

Per gli edifici, esistenti alla data di adozione del P.R.G., che non siano ricompresi nel progetto di opera pubblica o di interesse collettivo, si applicano le prescrizioni normative dettate per le Z.T.O. di tipo "BO", di cui all'art. 16 b che precede.

#### **ART. 29 - ZONE DI TIPO "F1.1": AREE PER L'ISTRUZIONE PUBBLICA**

Queste aree sono riservate agli edifici e alle attrezzature per l'istruzione pubblica, ivi compresi gli asili nido e le scuole materne.

La superficie minima riservata alla funzione, l'intensità di utilizzo della stessa sia in termini di volume che di superficie coperta, la tipologia e le funzioni dei singoli edifici, sono definite nella normativa statale e regionale in materia di edilizia scolastica vigente al momento dell'approvazione dei progetti alla quale viene fatto espresso e dinamico rinvio.

Almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde e parcheggio.

#### **ART. 30 - ZONE DI TIPO "F1.2": AREE DI INTERESSE COMUNE**

Tali aree sono riservate agli interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature ed edifici religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) mercati di quartiere, ecc.

Nella edificazione si dovranno rispettare i seguenti parametri:

**C** : 50%

**H** : 12 ml.

**Dc** : 0,50 H con un minimo di ml 5,00

**Ds** : 10.00 ml.

Almeno il 40% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde e parcheggio.

##### **Ecocentro di via Ronzinella – Norme specifiche**

Gli interventi edilizi di trasformazione dell'impianto attualmente esistente sono subordinati ad una adeguata progettazione delle opere e delle aree circostanti, mediante idonee valutazioni paesistico ambientali (previsioni planivolumetriche) in modo tale da consentire un corretto e congruo inserimento ambientale degli stessi

##### **Norme specifiche per l'attuazione di opere idrauliche di competenza dei Consorzi di Bonifica.**

Il P.R.G. individua con apposita grafia le aree che hanno funzione di naturali aree di espansione delle acque in caso di piena e di zone filtro per ridurre il carico di nutrienti, attraverso opportuni interventi ad opera dei competenti Consorzi di Bonifica finalizzati a migliorarne la capacità di deflusso e la potenzialità d'invaso.

In tali aree pertanto non è consentito alcun tipo di edificazione.

##### **Nota specifica per la chiesa del "Cuore Immacolato Di Maria" in localita' Mazzocco.**

E' consentita la realizzazione di 1.286 mc con destinazione d'uso residenziale strettamente connessa all'attività parrocchiale, servizi ed usi compatibili in ampliamento dell'edificio posto a sud della Chiesa attualmente utilizzato come oratorio – scuola.

## **ART. 31 - ZONE DI TIPO "F1.3" : AREE A PARCO GIOCO E SPORT**

In queste zone possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti allo sport, al gioco, alla rigenerazione fisica e al tempo libero.

Gli edifici e le attrezzature devono osservare le prescrizioni e le normative di legge che le riguardano, vigenti al momento della approvazione del progetto relativo.

All'interno della superficie fondiaria dovranno essere individuate adeguate superfici a parcheggio in relazione alla tipologia dell'intervento.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni funzionali specifiche e dalla riserva a parcheggi di cui al comma che precede, dovranno comunque essere sistemate a parco e giardino.

### **Norme specifiche per l'area della discarica di rifiuti solidi urbani di via Croce.**

L'area è soggetta a riqualificazione ambientale e paesaggistica mediante riforestazione, compatibilmente con il progetto di recupero finale dell'area approvato in sede di autorizzazione dell'impianto di discarica.

La fascia di rispetto è inedificabile; sono ammessi tutti gli altri interventi consentiti in Z.T.O. E.

### **Norme specifiche per l'area del parco Stucky-Longobardi.**

L'area è costituita da due distinte unità:

- una parte di proprietà comunale acquisita nel 1997, che è già stata ed è tuttora oggetto di interventi di recupero filologico del parco romantico all'inglese di impianto ottocentesco (opera dell'architetto paesaggista Caregaro Negrin);
- una parte di proprietà privata, compresa fra la Fossa Storta e l'ambito scolastico verso ovest, da acquisire anche mediante esproprio per la collocazione strategica a cerniera tra le aree pubbliche e di uso pubblico esistenti e previste ad est e ad ovest.

Allo scoperto degli edifici si applicano le norme dell'art. 36 sui parchi e giardini di interesse storico.

## **ART. 32 - ZONE DI TIPO "F1.4" : AREE A PARCHEGGIO**

Tali aree sono riservate alla realizzazione dei parcheggi.

I parcheggi sono di norma da ricavarsi a unico livello corrispondente al piano campagna; è ammessa la realizzazione anche su più piani compresi piani interrati.

I parcheggi a piano campagna dovranno sempre essere adeguatamente attrezzati con: pavimentazione idonea, tale da permettere la permeabilità del suolo, canalizzazione delle acque piovane, illuminazione pubblica, e arredi di norma con alberatura di alto fusto a fronda ombrosa, con preferenza per le essenze, locali, in rapporto di 1 pianta ogni 50 mq. di spazio di sosta e manovra.

In particolare, (cfr. Tav.13.3.3.) per la zona sottoelencata, valgono le seguenti norme:

*Parcheggio su Via della Chiesa Campocroce*

### **AREE A PARCHEGGIO DEBOLMENTE STRUTTURATO**

Nel rispetto del quadro paesaggistico in cui il parcheggio si inserisce, è prescritta la realizzazione di sistemazioni delle superfici con soluzioni a minimo impatto (reti o elementi alveolari di consolidamento del terreno, ...).

Non è ammessa la realizzazione di parcheggi su più piani o interrati.

**ART. 33 - ZONE DI TIPO "F2" : AREE PRIVATE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE, DI INTERESSE COMUNE, PER IL GIOCO E LO SPORT**

Tali zone sono destinate agli insediamenti di iniziativa privata per l'istruzione, per l'interesse comune e per il gioco e lo sport.

**Modo di interventi:** I.E.D.

**Indici urbanistici ed edilizi**

*a) attrezzatura e impianti per l'istruzione e di interesse comune*

**I.U.F.** = 2,5 mc/mq

*(con esclusione della F2/1 in località Marocco: Vmax= 12500 mc)*

**Dc** = 5 ml.

**Ds** = 6 ml.

**Df** = 10 ml. o costruzione in aderenza

**H** = non superiore a quella degli edifici esistenti circostanti.

Almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e parcheggio,

*b) attrezzature ed impianti per il gioco e lo sport:*

**I.U.F.**

0,03 mc/mq - GOLF CLUB ZERMAN - Via Croce

0,40 mc/mq - CLUB IPPICO CONDULMER - Via Bonisiolo

0,10 mq/mq - CENTRO EQUESTRE VENETO - Via Marignana

0,30 mc/mq - SPORTING CENTER - Via Vivaldi

0,40 mc/mq - BOCCIOFILA FALCON - Via Bianchi

0,40 mc/mq - CIRCOLO SPORTIVO EQUESTRE - Via Fossati

0,45 mc/mq - AREA PARCO TEMATICO NATURALISTICO (a nord delle Cave Senili)

**Dc** = 5 ml.

**Ds** = 6 ml.

**Df** = 10 ml. o costruzione in aderenza

**H** = 10 ml.

**Vincoli di destinazione d'uso**

Il rilascio delle concessioni edilizie per interventi in zona F2 è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo da trascrivere nei Registri Immobiliari, con cui si vincola la destinazione d'uso degli edifici ed attrezzature per un periodo non inferiore a 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità.

**Norme particolari per l'area del Parco Tematico Naturalistico**

La cartografia di Piano individua un'area destinata a Parco Tematico Naturalistico, posta a cerniera tra una serie di parchi storici in fregio al Terraglio, aree agricole di pregio paesaggistico che separano il tessuto urbanizzato dell'area centrale del capoluogo dalle cave senili, le cave senili medesime e una vasta zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale che dal Centro storico procede verso sud fino alla nuova inalveazione del Fiume Dese.

L'area si pone pertanto come ideale collegamento tra aree con prerogative territoriali assai diverse fra loro, ed in particolare a ridosso di consistenti aree di elevato interesse paesaggistico, ambientale e naturalistico.

Compatibilmente e in rapporto sinergico con tali valori da tutelare e potenziare, l'area è destinata ad ospitare un parco faunistico e floristico che rafforzi gli elementi di biodiversità già presenti, in particolare, nei parchi storici e nella zona umida delle cave.

Sono consentiti, previa progettazione unitaria, interventi finalizzati alla fruizione per scopi naturalistico-didattici e ricreativi.

E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema della zona contermina delle cave senili.

Tutti gli interventi sono subordinati alla redazione di una scheda puntuale che dimostri la compatibilità, mediante idonee valutazioni paesistico-ambientali, degli interventi proposti (previsioni planivolumetriche) con il pregio del territorio interessato e degli immobili esistenti utilizzando i sussidi operativi del PALAV in merito alle misure di mitigazione e d'inserimento ambientale.

#### **Norme particolari per l'area a CENTRO DI RIABILITAZIONE di via Vivaldi**

S.C. = 50% mq del fondo

Obbligo di convenzionamento con il Comune per l'utilizzo della struttura, per la realizzazione dell'area a parcheggio posta ad ovest, e per la realizzazione delle piste ciclopedonali da via Mazzocco verso via Vivaldi fino a congiungersi con la pista ciclopedonale esistente in via Tommasini e verso ovest fino a raggiungere la scuola esistente.

Il progetto deve essere redatto secondo le disposizioni impartite dal Comune di Mogliano Veneto.

Il progetto deve essere redatto secondo le disposizioni impartite dal Comune di Mogliano Veneto.

#### **Nota specifica per la realizzazione della scuola di formazione floricoltura**

I.U.F. = 0,9 MC/MQ

D.c. = 5 M

D.s. = 6 M

D.f. = 10 o costruzione in aderenza

H = non superiore a quelle dei fabbricati esistenti circostanti

Almeno il 50% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e parcheggio.

I parcheggi devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso, mentre nell'area a verde devono essere messe a stabile dimora specie autoctone scelte tra quelle dell'elenco allegato al PALAV.

È fatto obbligo il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per l'uso della struttura a scuola florivivaistica prima del rilascio del permesso di costruire.

Si prescrive, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di "*prevenzione dei danni derivati dai capi elettromagnetici generati da elettrodotti*", che l'area oggetto di variante ricadente in "vincolo di distacco dagli elettrodotti" venga impiegata esclusivamente per gli standard urbanistici e non per gli ambienti in cui sia permanenza di persone.

### **ART. 33 bis – AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE**

Non ammessa l'apertura di nuove cave o discariche.

La ricomposizione ambientale delle cave esistenti deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e per il rimpinguamento delle falde.

Non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

In caso di allevamenti zootecnici, anche intensivi, esistenti di cui il piano regolatore preveda la delocalizzazione, è consentita la rilocalizzazione anche nelle aree di cui al presente articolo, purché senza aumento del carico zootecnico e con l'adozione di soluzioni tecnico-progettuali tali da garantire la drastica riduzione dell'impatto nell'ambiente circostante.

Nelle aree di cui al presente articolo non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.

Con apposite norme regolamentari, sono definite le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale.

Sono consentiti interventi eco-tecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque da sversare in laguna con processi di fitodepurazione, che richiedono interventi per la realizzazione di siti predisposti per il trattamento delle acque, anche di risulta dei depuratori, consistenti in movimenti di terra, realizzazione di argini e relative stazioni di pompaggio.

Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona.

Per gli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari ad una volta e mezza la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o percorsi rurali.

Per tutte le opere relative ad infrastrutture viarie, energetiche e ferroviarie di livello sovracomunale, come previste dalla strumentazione regionale e provinciale, nonché per le strutture connesse, deve essere presentato, contestualmente al progetto di costruzione, un apposito studio dimostri l'impossibilità di individuare tracciati ricadenti all'esterno delle aree di cui al presente articolo o dimostri che ogni altra soluzione sarebbe di maggior impatto naturalistico-ambientale.

In fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento vanno inserite, migliorate e incrementate idonee quinte arboree-arbustive utilizzando le specie comprese nell'elenco allegato alle presenti norme.

A tutela della biodiversità, sono vietati l'estirpazione, il taglio a raso, l'abbattimento, o comunque il danneggiamento delle siepi e dei filari.

I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.

Gli spazi scoperti vanno sistemati prevalentemente a verde, piantumando specie autoctone o naturalizzate, scelte tra quelle dell'elenco alle presenti norme; sono ammesse pavimentazioni, contenute al minimo indispensabile, purché specificamente motivate da ragioni funzionali.

Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.

Gli strumenti urbanistici attuativi ricadenti, anche parzialmente, all'interno di tali aree, devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.

I sussidi operativi legati al PALAV costituiscono la disciplina relativa alle misure di mitigazione per un corretto inserimento ambientale delle diverse tipologie di infrastrutture in relazione agli aspetti di tutela e salvaguardia del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 37 del PALAV.

#### **ART. 33 ter – AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE CON PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI CONFERMATE DAL P.A.L.A.V.**

I progetti dei nuovi edifici dovranno essere corredati da appositi elaborati per la sistemazione degli spazi scoperti.

Gli spazi scoperti vanno sistemati prevalentemente a verde, piantumando specie autoctone o naturalizzate, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme; sono ammesse pavimentazioni, contenute al minimo indispensabile, purché specificamente motivate da ragioni funzionali.

Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.

Gli strumenti urbanistici attuativi ricadenti, anche parzialmente, all'interno di tali aree, devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche degli edifici e dalla sistemazione di massima dei loro scoperti.

Per le Z.T.O. C/2 si applicano le norme specifiche riportate all'art. 18 delle presenti norme.

I sussidi operativi legati al PALAV costituiscono la disciplina relativa alle misure di mitigazione per un corretto inserimento ambientale delle diverse tipologie di infrastrutture in relazione agli aspetti di tutela e salvaguardia del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 37 del PALAV.

#### **ART. 34 - AREE PER STRADE ED AREE A SERVIZIO STRADA**

La cartografia di Piano individua strade esistenti, aree a servizio strada e strade di progetto; quest'ultime aree sono destinate alla realizzazione di nuove strade, o all'ampliamento o rettifica del tracciato di quelle esistenti; sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

L'esatta configurazione planimetrica della viabilità di progetto è demandata alla progettazione definitiva delle opere stesse.

Le aree che nella cartografia di piano, sono comprese all'interno di svincoli, rotatorie ed incroci stradali, sono da considerarsi funzionali alla viabilità, e quindi ad essa appartenenti; su tali aree potranno intervenire secondo esigenze, gli enti pubblici gestori.

Contestualmente ai progetti di costruzione delle nuove strade, deve essere presentata una relazione che specifichi le misure adottate per un'adeguata ricostruzione dell'ambiente ed un corretto inserimento paesaggistico.

Nel caso di nuovi tracciati stradali si deve valutare la compatibilità con gli elementi caratterizzanti la topografia del luogo attraversato, in modo da evitare alterazioni sostanziali della morfologia esistente.

Particolare attenzione va posta alle misure di protezione per evitare l'inquinamento acustico, realizzando apposite barriere anti-rumore per le strade a maggiore intensità di traffico, preferibilmente in terra o con piantumazioni, utili anche per diminuire l'inquinamento da gas di scarico.

I sussidi operativi allegati al PALAV costituiscono la disciplina relativa alle misure di mitigazione per un corretto inserimento ambientale delle diverse tipologie di infrastrutture ai sensi dell'art. 52 del PALAV.

#### **ART. 35 - ZONE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, FLUVIALE, CIMITERIALE. ZONE A VINCOLO MILITARE, VINCOLO DI DISTACCO DAGLI ELETTRODOTTI E METANODOTTI. CONI DI VISUALE. FASCE DI VINCOLO AEROPORTUALE.**

Tali zone sono destinate al rispetto delle strutture per la viabilità (strade e ferrovie) esistenti o di progetto, alla tutela idrogeologica e naturalistica dei corsi d'acqua; alla protezione igienico-sanitaria delle aree cimiteriali; alla prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti; alla tutela di vedute di particolare rilevanza sotto il profilo paesaggistico.

##### ***1) Zone di rispetto stradale***

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione nonché qualsiasi tipo di deposito permanente o sistematico di materiali, sia all'aperto che sotto tettoie precarie.

Sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro o ristrutturazione edilizia, nonché gli ampliamenti (ove la legge lo consenta) solo qualora la costruzione non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

In tali zone peraltro, potranno essere costruiti in via precaria, e mediante apposita convenzione, impianti complementari del traffico stradale, come distributori di carburante, con annesse piccole officine di riparazione di primo intervento, ecc., oppure impianti di lavaggio automobili automatici anche isolati. Per documentate esigenze di spazio, potranno essere autorizzati impianti che ricadano parzialmente all'esterno della zona di rispetto, comunque entro una distanza massima di metri 80 dal confine stradale

In presenza di meno restrittive indicazioni planimetriche di P.R.G., si applica l'art.27 L.R. 61/85.

## **2) Zone di rispetto ferroviario**

E' istituita una zona di rispetto delle sedi ferroviarie della profondità di 30,00 ml. dalla più vicina rotaia, nella quale è vietata la nuova costruzione, la ricostruzione o l'ampliamento di edifici esistenti.

Deroghe alla presente normativa sono ammesse in conformità a quanto disposto dall'art. 60 del D.P.R. 11/7/1980 n.753. Sono tuttavia ammessi gli interventi di cui al II comma del precedente punto b).

## **3) Zone di rispetto idraulico**

All'interno delle fasce di rispetto idraulico e lungo la rete idraulica pubblica e consortile, non è consentita l'edificazione a meno di 10 ml misurata dal ciglio o dall'unghia esterna degli argini. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, a distanza inferiore a 10 ml sono ammessi gli interventi così come definiti dalle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Gli interventi all'interno della fascia di rispetto idraulico e lungo la rete idraulica pubblica e consortile, saranno regolati dalle normative speciali in materia e sono soggetti al parere del competente Consorzio di Bonifica il quale si pronuncerà anche su eventuali richieste di deroga.

Le zone agricole entro una fascia di 50 metri, misurata dal ciglio o dall'unghia esterna degli argini dei fiumi Dese, Zero e nuova inalveazione fiume Dese, sono classificate zone E1 ai sensi della L.R. 24/85; in ogni caso la distanza di rispetto dai corsi d'acqua è stabilita ai sensi art. 27 L.R. n. 61/85.

Le zone agricole entro una fascia di 20 metri misurata dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine dei seguenti corsi d'acqua:

- Rio Serva
- Rio Servetta
- Rivolo di Zerman
- Rio Bianchi
- Fossa Storta
- Scolo Pianton
- Scolo Peseggiana e nuova inalveazione
- Scolo Rusteghin,

sono classificate zone E1. Per le stesse valgono le norme di cui al comma precedente.

## **4) Zone di rispetto cimiteriale**

In tali zone, entro i perimetri definiti dalle tavole grafiche, vi è vincolo assoluto di inedificabilità. A titolo precario, e mediante apposita convenzione, può essere concessa la realizzazione di serre per la coltivazione di piante e fiori ornamentali e piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto dei defunti.

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

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, e sulle sponde dei fiumi, e dei canali possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o a impianti di depurazione.

## **5) Vincolo di distacco dagli elettrodotti**

Al fine della prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti, è definita una fascia di rispetto dall'asse centrale degli stessi all'interno della quale vigono le norme statali e regionali in materia.

## **6) Coni di visuale**

Al fine di tutelare vedute di particolare rilevanza sotto il profilo paesaggistico, nelle aree interessate da conici di visuale, sono vietati interventi tali da comportare alterazioni permanenti degli elementi di paesaggio naturale e costruito meritevoli di tutela.

**7) Vincolo di distacco dai metanodotti (D.M. 17.04.2008, Ministero Sviluppo Economico)**

Al fine di prevenire danni alla rete gas sul territorio comunale, è definita una fascia di rispetto/sicurezza standard, misurata ortogonalmente all'asse della tubazione, che risulta variabile da mt. 3 a mt. 20 in funzione del tipo di condotta e della pressione di esercizio.

**8) Fasce di rispetto aeroportuale (Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV del 6.12.2011, ENAC – Ente Nazionale per l'Aviazione Civile)**

All'interno di queste zone sono previste le limitazioni degli ostacoli così come indicate dal Regolamento ENAC per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti Emdt. del 23.09.2008.

Il territorio di Mogliano Veneto è diviso in 3 fasce così classificate:

1 – Limitazione per la costruzione di discariche e fonti attrattive di fauna selvatica:

- Zone Umide (quali impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini artificiali, canali artificiali, produzione di acquacoltura);
- Piantagioni, coltivazioni agricole attrattive e allevamenti di bestiame intensivi;
- Attività industriali che prevedono fasi lavorative in grado di attrarre volatili ed altra fauna selvatica (industrie manifatturiere, impianti di lavorazione carne, pesce, vegetali, ecc.).

2 – Tutte le limitazioni della Zona 1 e limitazione per l'attività o costruzione di impianti eolici [specifica valutazione da parte di ENAC]

3 – Tutte le limitazioni della Zona 1, nonché manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di dimensione complessiva superiore a 500 mq., luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissioni di fumi, antenne e apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che, prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche, possono creare interferenze con gli appalti di radionavigazione aerea e incompatibilità assoluta di parchi eolici,

**ART. 35 bis – PRESCRIZIONI PER LA COMPATIBILITA' IDRAULICA DEI FUTURI INTERVENTI URBANISTICI**

Nelle aree a rischio idraulico, come individuate dal competente Consorzio di Bonifica nel Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio Rurale, si applicano le norme specifiche di detto piano oltre alle seguenti.

In tali aree non è consentita l'apertura di nuove cave e discariche, ad eccezione di quelle per inerti; sono altresì vietati quegli interventi che portano ad un utilizzo del suolo tale da aggravare il fenomeno di dissesto e instabilità.

Nella progettazione di nuovi interventi e nelle opere di sistemazione degli spazi esterni, devono essere adottate soluzioni idonee a garantire la migliore permeabilità delle superfici urbanizzate, evitando la tombinatura dei canali di scolo e dei fossati di guardia ai margini della viabilità.

Ai sensi della D.G.R.V. 3637 del 13.12.2002, la Segreteria Regionale Ambiente e Lavori Pubblici dell'Unità periferica Genio Civile di Treviso, prescrive che:

- 1) dovranno essere realizzati dei dispositivi per l'invaso temporaneo delle acque di pioggia, all'interno delle aree di variante ove sono previste nuove espansioni edilizie. La soluzione progettuale adottata dovrà assicurare una capacità di vaso minima di 350 mc per ettaro di nuova superficie urbanizzata. Tale volume potrebbe essere ottenuto, ad esempio:
  - con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di vaso perso con l'impermeabilizzazione), anche l'inserimento, della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognature bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
  - con una depressione delle aree a verde opportunamente sagomata, e che preveda comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata.

- 2) Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.
- 3) In merito alla possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, la Segreteria Regionale Ambiente e Lavori Pubblici dell'Unità periferica Genio Civile di Treviso esprime parere negativo, anche ai sensi del comma 1 dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- 4) Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali ed opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;
- 5) Garantire le fasce di inedificabilità per il rispetto fluviale, ai sensi dei R.D. 523/1904 e 368/1904.

#### **ART. 35 ter – CAVE SENILI**

Ai fini della salvaguardia e della riqualificazione naturalistica e ambientale della zona umida costituita dalle cave senili, si applicano le seguenti misure.

Sono ammessi interventi finalizzati alla regimazione idraulica e all'abbattimento del carico di sostanze nutrienti presenti nelle acque; tali interventi devono adottare criteri di ingegneria naturalistica.

Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla fruizione per scopi naturalistico-didattici e ricreativi, compatibilmente con il valore naturale da tutelare e potenziare.

A tutela della biodiversità della zona umida, ogni intervento deve garantire la conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme della biocenosi tipiche delle zone umide di bassa pianura, dai processi ecologici essenziali e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale.

Sono vietati interventi di bonifica, nonché movimenti di terra e scavi ed ogni altro intervento che possa provocare distruzione danneggiamento, compromissione o modificazione della consistenza e dello stato dei luoghi, fatta eccezione per i soli interventi finalizzati alla vivificazione e alla migliore gestione dell'ambiente.

Nell'area delle cave senili e nella fascia di rispetto gli interventi di modifica dello stato dei luoghi devono essere autorizzati ai fini della compatibilità idraulica dal competente Consorzio di Bonifica. Sono vietate l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone, che non siano insediate in forma permanente, nonché l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. 53/74 e successive modifiche e integrazioni.

Nella fascia di rispetto non sono ammesse nuove edificazioni, salvo quelle funzionali alla gestione idraulica e naturalistico-didattica e ricreativa della zona umida.

#### **ART. 35 quater – CORSI D'ACQUA DI PREMINENTE INTERESSE NATURALISTICO**

Il Dese e lo Zero sono corsi d'acqua di preminente interesse naturalistico.

In fregio al Dese e allo Zero non è consentita, in una fascia di 50 metri dagli argini e sugli argini stessi, l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale,

attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.

Con apposite norme regolamentari, sono definite le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale.

Nella realizzazione di eventuali opere di difesa idrogeologica si deve intervenire tenendo conto del mantenimento e della salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche presenti ed adottando, di norma, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

Sono sempre consentite, lungo gli argini e le sponde esterne alle aste fluviali, operazioni di messa a dimora di specie arboree e arbustive comprese nell'elenco allegato alle presenti norme, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente.

Gli interventi di modifica dello stato dei luoghi devono essere realizzati compatibilmente con le caratteristiche ambientali dei luoghi e conformemente alle indicazioni contenute nei sussidi operativi allegati al P.A.L.A.V..

Tali interventi qualora interessino gli argini o ricadano all'interno dei 10 m, di cui al T.U. di polizia idraulica, sono subordinati al parere favorevole dell'autorità idraulica competente.

### **ART. 35 quinquies – AREE DA RINATURALIZZARE**

Tali aree consistono in relitti fluviali derivanti da rettifiche dei corsi d'acqua.

Esse hanno la funzione di naturali aree di espansione delle acque in caso di piena e di zone filtro per ridurre il carico di nutrienti, attraverso opportuni interventi di rinaturalizzazione come zone umide.

Sono ammesse colture compatibili con le funzioni idrauliche, secondo le valutazioni del competente Consorzio di Bonifica.

### **ART. 36 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO E PARCHI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO**

Tali zone, specificatamente indicate nella cartografia di P.R.G., individuano aree di particolare pregio per l'ambito paesaggistico e architettonico in cui si trovano o per la loro organizzazione floristica e arborea.

Esse sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente.

Gli spazi di sosta per gli autoveicoli devono essere alberati e pavimentati mediante sistemi alveolari che garantiscano la crescita di un manto erboso.

In dette zone sono ammessi soltanto i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume:

- ampliamenti finalizzati al ricovero dei mezzi utilizzati per la cura del verde, con le seguenti caratteristiche:

**I.U.F.** = 0,04 mc/mq con un volume massimo di 200 mc. e una superficie coperta massima di 100 mq.

**Ds** = come da D.M. 1/4/1968, n.1404 salvo diverse indicazioni grafiche

**Dc** = 5 ml.

**Df** = 10 ml.

**H** = 3.5 ml.

- per le unità immobiliari residenziali prive di garage coperto, ampliamenti una-tantum del volume esistente con un tetto di 75 mc., da destinarsi esclusivamente alla creazione di garage.

Sono fatte salve le specifiche disposizioni per gli edifici soggetti a grado di protezione.

Per i parchi e giardini di interesse storico individuati in cartografia di Piano, valgono le seguenti norme:

- sono vietati smembramenti e comunque separazione fra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni dei suddetti beni ed il loro immediato intorno;
- gli interventi di gestione del verde devono essere filologicamente coerenti con l'impianto originario ove esso sia riconducibile ad un preciso modello (es. giardino all'italiana, giardino all'inglese, ecc.);
- i progetti di restauro o ripristino di parchi e giardini di interesse storico devono essere redatti secondo i criteri della "Carta dei giardini storici" elaborata dal Comitato Internazionale dei Giardini e dei Siti Storici ICOMOS IFIA (Firenze, 1981).

Per le zone di cui al presente articolo che non sono individuate come parchi e giardini di interesse storico dalla cartografia di Piano, gli spazi scoperti vanno sistemati prevalentemente a verde, piantumando specie autoctone o naturalizzate, scelte tra quelle dell'elenco allegato alle presenti norme; sono ammesse pavimentazioni, contenute al minimo indispensabile, purché specificamente motivate da ragioni funzionali. In caso di sostituzione di piante malate, morte o comunque abbattute è fatta salva la facoltà di reimpianto con altro individuo della medesima specie.

#### **ART. 37 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

Ai sensi art. 80 della L.R. 61/85, in tutte le zone, ad eccezione di quelle a vincolo di cui alla L.1089/39, è consentita l'installazione di impianti ed attrezzature di servizio quali cabine elettriche, centraline telefoniche, e altri servizi tecnologici vari senza obbligo di rispetto degli indici stereometrici delle singole zone, fatte salve comunque le prescrizioni di cui al Codice Civile.

#### **ART. 37 bis - EDIFICAZIONE E INTERVENTI INFRASTRUTTURALI IN AMBITI INTERESSATI DA CENTURIAZIONE**

- 1) Negli ambiti in cui sia riconoscibile la presenza di antichi tracciati e ordinamenti fondiari testimoni della centuriazione romana, dovrà essere salvaguardato il sistema di strade, fossati e filari di alberi nonché della struttura organizzativa fondiaria storica;
- 2) in tali ambiti è fatto divieto di eseguire svincoli stradali o interventi di raccordo a curva delle intersezioni stradali esistenti; è inoltre fatto divieto di operare qualsiasi trasformazione del territorio che comprometta la tipicità di tale assetto organizzativo;
- 3) l'edificazione ammessa dovrà avvenire utilizzando tipi edilizi in linea, con fronte di lunghezza maggiore parallelo all'asse stradale e nel rispetto degli allineamenti generati dai fabbricati esistenti.

#### **ART. 37 ter - ZONE INDUSTRIALI ADIACENTI A ZONE RESIDENZIALI**

Le zone industriali confinanti, o comunque prossime, a zone residenziali dovranno essere adeguatamente separate dalle abitazioni mediante la piantumazione di alberature sempreverdi e tramite la adozione di idonei accorgimenti atti a impedire l'emanazione di rumori molesti o di esalazioni dannose verso le abitazioni esistenti.

### **TIT.III      NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 38 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI**

I piani urbanistici attuativi vigenti, approvati anteriormente alla data di adozione delle presenti norme, mantengono validità ed efficacia fino alla loro scadenza.

I piani urbanistici attuativi cui si applicano le presenti disposizioni sono così individuati:

-Piano di Recupero della Cassa di Risparmio della Marca Trevigiana approvato in data 3/11/1980

-Piano di Lottizzazione C.E.L.B. - Comune approvato in data 18/11/1975 relativamente al lotto n.1.

#### **ART. 39 - VINCOLI SULL'EDIFICATO ESISTENTE**

Con l'entrata in vigore delle presenti norme, decadono tutti i vincoli di non edificazione derivati dai volumi realizzati con la normativa precedente o preesistente ad essa, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4 delle presenti norme.

#### **ART. 40 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Valgono le norme di cui all'art. 71 della L.R. 61/85.

#### **ART. 41 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle presenti N.T.A. si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla L.R. 61/85, dalla legge 28/02/1985 - n.47 e dalla legge comunale e provinciale.

## ALLEGATO 1

### SPECIE INDICATE PER LA COSTITUZIONE DI SIEPI ED ALBERATURE

Acer campestre	Salix purpurea
Alnus glutinosa	Salix trianda
Berberis vulgaris	Salix viminalis
Carpinus betulus	Sorbus aucuparia
Celtis australis	Sorbus aria/torminalis
Cornus sanguinea	Sorbus domestica
Corylus avellana	Tamarix gallica
Crataegus monogyna	Taxus baccata
Crataegus xyacantha	Tilia cordata
Eleagnus angustifolia	Tilia platiphyllus
Euonimus europaeus	Ulmus minor
Ficus carica	Ulmus glabra
Fraxinus angustifolia	Viburnum lantana
Fraxinus ornus	Viburnum opulus
Fraxinus excelsior	Alnus viridis
Hippophae rhamnoides	Cercis Siliquastrum
Juglans regia	Juglans regia
Laurus nobilis	Cornus Mas
Ligustrum vulgare	Quercus Cerri
Malus domestica	
Morus sylvestris	
Mespilus germanica	
Morus alba	
Morus nigra	
Populus alba	
Populus nigra nigra	
Populus nigra italica	
Prunus avium	
Prunus cerasus	
Prunus cerasifera	
Prunus domestica	
Prunus mahaleb	
Prunus padus	
Prunus spinosa	
Pyrus communis	
Pyrus pyraster	
Quercus pedunculata	
Quercus robur	
Quercus pubescens	
Rhamnus catharticus	
Rhamnus frangula	
Rosa canina	
Sambucus nigra	
Sambucus racemosa	
Salix alba	
Salix capraea	
Salix cinerea	
Salix eleagnos	