

INDICE

TITOLO PRIMO

Art. 1	- Oggetto del piano regolatore	pag.	3
Art. 2	- Contenuto e funzioni delle norme di attuazione	"	3
Art. 3	- Elaborati di piano	"	3
Art. 4	- Regime della concessione	"	4
Art. 5	- Superficie fondiaria relativa agli edifici esistenti	"	4
Art. 6	- Cambiamento di destinazione d'uso degli edifici	"	5
Art. 7	- Concessioni particolari	"	5
Art. 8	- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	"	5
Art. 9	- Indici urbanistici edilizi	"	6
Art. 10	- Norme particolari per gli strumenti attuativi delle zone residenziali "C2"	"	7

TITOLO SECONDO

Art 11	- Modalità d'uso del suolo	"	7
Art. 12	- Zona funzionalmente omogenea A/CU di Centro Urbano	"	8
Art. 13	- Strumenti di attuazione	"	8
Art. 14	- Zone territoriali omogenee "B" residenziali	"	9
Art. 14.1	- Zone residenziali "B"	"	9
Art. 14.2	- Destinazioni d'uso ammesse	"	10
Art. 15	- Zone territoriali omogenee "C1" residenziali	"	11
Art. 15.1-	Strumenti d'attuazione	"	11
Art. 15.2-	Destinazioni d'uso ammesse	"	12
Art. 16	- Zone residenziali "C2"	"	13
Art. 16.1-	Strumenti di attuazione	"	13
Art. 16.2-	Destinazioni d'uso ammesse	"	13
Art. 16.3-	Criteri di progettazione ed indici urbanistico- edilizi	"	13
Art. 16.4-	Soppresso D.G.R. del 22 ottobre 1996 n.°4717		
Art. 17	- Zone territoriali omogenee "D" - industriale artigianale commerciale	"	15
Art. 17.1-	Edifici residenziali in zona industriale	"	15
Art. 18	- Zone territoriali omogenee "D1" industriali ed artigianali di produzione	"	15
Art. 18.1-	Modi di attuazione	"	16
Art. 19	- Zone territoriali omogenee "D2" – artigianali e commerciali di servizio	"	16
Art. 19.1-	Modi di attuazione	"	17
Art. 20	- Zone territoriali omogenee "D1.2", industriali, artigianali e commerciali miste"	"	17
Art. 20.1-	Modi di attuazione	"	18
Art. 21	- (Soppresso con D.C.C.)		
Art. 21.1-	(Soppresso con D.C.C.)		
Art. 22	- Zone territoriali omogenee "E" – agricole	"	18
Art. 22.1-	Fabbricati residenziali (art. 2d – L.R. 24/85)	"	18
Art. 22.2-	Fabbricati a servizio della produzione	"	19
Art. 23	- Suddivisione delle sotto zone agricole	"	24
Art. 23.1-	Zone "E1" - Agricole di produzione tipica e specializzata	"	25
Art. 23.2-	Zone "E2" - Zone agricole estensive	"	27
Art. 23.3-	Zone "E3" - Zone agricole per colture intensive	"	28

Art. 23.4- Zone "E4" - Zone con preesistenze insediative	"	28
Art. 23.5- (Soppresso, D.G.R. 13 settembre 1991 n. 5173)		
Art. 23.6- Edifici in Zona Agricola non più funzionali ai fondi rustici	“	29
Art. 23.7- Particolari punti vendita in Zona Agricola	“	30
Art. 24 - Particolari destinazioni d'uso	"	30
Art. 24.1- Parco fluviale	"	30
Art. 24.2- Aviosuperficie	"	30
Art. 24.3- Tiro al piattello	"	31
Art. 24.4- Soppresso D.G.R. del 22 ottobre 1996 n.°4717		
Art. 25 - Edifici di particolare valore ambientale	"	31
Art. 25.1- Modi di intervento	"	31
Art. 25.2- Edifici soggetti a restauro conservativo - Grado di protezione 1	"	32
Art. 25.3- Edifici soggetti a conservazione tipologie - Grado di protezione 2	"	33
Art. 25.4- Edifici soggetti a ristrutturazione - Grado di protezione 3	"	35
Art. 25.5- Edifici soggetti a demolizione con ricostruzione- Grado di protezione 4	"	37
Art. 25.6- Edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione	"	38
Art. 26 - Zone territoriali omogenee "F" - Standard urbanistici	"	39
Art. 27 - Zone a verde privato	"	39
Art. 27 - Bis Ampliamento di fabbricati ad uso produttivo (L.R. 11/87, Art. n.126 L.R. 61/85)	"	39

TITOLO TERZO

RETI DI IMPIANTI INFRASTRUTTURALI

Art. 28 - Reti di impianti infrastrutturali	"	40
Art. 29 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi	"	40
Art. 30 - Viabilità primaria provinciale	"	40
Art. 31 - Strade urbane di collegamento	"	40
Art. 32 - Strade urbane di quartiere pubbliche	"	41
Art. 33 - Percorsi pedonali interni alle zone residenziali	"	41
Art. 34 - Parcheggi	"	41
Art. 35 - Pista ciclabile	"	41
Art. 36 - Soppresso D.G.R. 13 settembre 1991, n. 5173.	"	41
Art. 37 - Reti tecnologiche	"	41

TITOLO QUARTO ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 38 - Attuazione del P.R.G.	"	42
Art. 39 - Piani attuativi	"	42
Art. 40 - Piani particolareggiati	"	42
Art. 41 - Piani di lottizzazione	"	42
- Repertorio Z.T.O. “ B/C1”	"	44
- Repertorio Z.T.O. “C2”	"	64
- Schede repertorio L.R. 11/87 - Art. n. 126 L.R. 61/85	"	86

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE

Il territorio del Comune di SALGAREDA é soggetto ai vincoli, alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto costituenti il Piano Regolatore Generale.

Per quanto non compreso nelle seguenti norme si fa riferimento alla Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 nr. 1150 e successive modifiche e integrazioni, alla Legge 28 Gennaio 1977, nr. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, alla Legge Regionale 27 Giugno 1985 nr. 61 ed al relativo corpo di circolari esplicative, nonché alle altre Leggi Statali e Regionali, in quanto attinenti alle materie urbanistico-edilizie qui trattate.

Al presente P.R.G. é allegato il Regolamento edilizio Comunale che ne fa parte integrante.

Art. 2 – CONTENUTO E FUNZIONI DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le presenti norme di attuazione specificano il significato e il contenuto delle indicazioni grafiche del piano con le precisazione delle prescrizioni relative nonché le direttive le indicazioni quantitative e gli standard da adottarsi nelle redazione dei piani di grado subordinato.

Art. 3 - ELABORATI DI PIANO

Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti elaborati secondo quanto previsto dall'art. 10 delle L.R. 27.06.1985 nr. 61 redatti nei modi indicati dalle Regione Veneto in attuazione dell' art. 104 delle legge citata.

Analisi stato di fatto Tavole nr. :

1	1.1	Ambiti Amministrativi sovracomunali	1:50.000
2	1.2	Ambiti Amministrativi Comunali	1:10.000
		Analisi storica dell'insediamento:	
3	2.a	Catasto Napoleonico anno 1810	1: 5.000
4	2.b	Catasto Austriaco anno 1841	1: 5.000
5	2.c	Serie tavole I.G.M. anni 1891 - 1924	1:25.000
6	2.d	Serie tavole I.G.M. anni 1932- 1938	1:25.000
7	2.e	Serie tavole I.G.M. anni 1952- 1970	1:25.000
8	2.f	Catasto d'impianto del Regno d'Italia	1: 5.000
9	4	Mosaico degli strumenti urbanisti vigenti	1:50.000
10	5	Pianificazione e programmazione comunali in atto	1: 5.000
11	6.1	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato	1:10.000
12	6.2a	Classi di età degli edifici residenziali	1:10.000
13	6.2b	Numero dei piani degli edifici residenziali	1:10.000
14	6.2c	Tipologie degli edifici residenziali	1:10.000
15	6.2d	Distribuzione territoriale degli alloggi	1:10.000
16	6.3	Attività ed attrezzature primarie (n°2 tavole)	1:10000
17	6.4	Attività ed attrezzature secondarie	1:10.000
18	6.5a	Attività ed attrezzature terziarie	1:10.000
19	6.5b	Attività ed attrezzature terziarie, primo piano	1:10.000

20	7	Infrastrutture di collegamento	1:10.000
21	8.1	Opere di urbanizzazione-infrastrutture tecnologiche a rete	1:10.000
22	8.2	Opere di urbanizzazione-infrastrutture tecnologiche a rete	1:10.000
23	9	Opere di urbanizzazione-servizi ed impianti di interesse comune	1:10.000
24	10.1	Carta geomorfologica	1:10.000
25	10.2	Carta geolitologica	1:10.000
26	10.3	Carta della classificazione agronomica	1:10.000
27	10.4	Carta idrogeologica	1:10.000
28	10.5	Carta delle colture intensive e di pregio	1:10.000
29	10.6	Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio	1:10.000
30	10.7	Carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole	1:10.000
31	10.8	Carta del paesaggio agrario	1:10.000
32	10.9	Carta delle penalità ai fini edificatori	1:10.000
33	11	Vincoli e servitù	1:10.000
34	12	Beni culturali	1:10.000

Progetto Tavole nr. :

35	13.1	P.R.G. - Intero territorio comunale	1:5000
36	13.2.1	P.R.G. - Reti tecnologiche acquedotto fognature	1:5000
37	13.2.2	P.R.G. - Reti tecnologiche enel illuminazione pubbliche - gas”	1:5000
38	13.3.1	P.R.G. - Zone significative: Vigonovo	1:2000
39	13.3.2	P.R.G. - Zone significative: Salgareda Centro	1:2000
40	13.3.3	P.R.G. - Zone significative: Campo di Pietra	1:2000
41	13.3.4	P.R.G. - Zone significative: Campo Bernardo	1:2000
42	13.3.5	P.R.G. - Zone significative: Zona industriale	1:2000
43	13.3.6	P.R.G. - Zone significative: Candolé	1:2000
4	13.3.7	P.R.G. - Zone significative: Arzeri	1:2000
45	14	- Verifiche del dimensionamento Norme tecniche di attuazione Repertorio Z.T.O. Repertorio L.R. 11/85 Regolamento edilizio Relazione	

Art. 4 – REGIME DELLA CONCESSIONE

Qualsiasi attività di modificazione e trasformazione del territorio di tipo edilizio ed urbanistico nonché il mutamento di destinazione d'uso é oggetto di concessione o autorizzazione secondo quanto disposto dalle L. 94/82 e successive modifiche e integrazioni nonché dai disposti delle L.R. 61/85 e relative circolari di applicazione.

In ogni caso il regime delle opere da assoggettare a concessione o autorizzazione, nonché non soggette a concessione o autorizzazione é regolato dagli articoli del Regolamento Edilizio allegato.

Art. 5 – SUPERFICIE FONDIARIA RELATIVA AGLI EDIFICI ESISTENTI

Dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G., ogni volume edilizio esistente o di progetto determina sul territorio le relative superficie fondiaria determinate nelle diverse Z.T.O. dal rapporto tra il volume e l'indice fondiario di zone individuato dallo strumento generale o subordinato attuativo.

Comune di Salgareda

N.T.A. del P.R.G.

Le concessioni edilizie sono pertanto subordinate alla registrazione e trascrizione di un atto di vincolo "non aedificandi" della superficie fondiaria relativa al volume da edificare nei seguenti casi:

1. Nelle zone agricole qualora le domande di concessione edilizie facciano riferimento ai fini del computo del volume da edificare alle superficie di terreni adiacenti ovvero non adiacenti ma funzionalmente contigui. Ciò in conformità e quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 5 marzo 1985 nr.24.

2. Nelle zone residenziali B qualora la pertinenza dei volumi da edificare riguardi lotti liberi da saturare con i volumi previsti dal presente P.R.G.

3. Per quanto riguarda gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nell'ambito delle Z.T.O. B e C1 le superfici fondiarie sono considerate sature ivi comprese quelle di pertinenza e qualsiasi titolo e le loro utilizzazione potrà riguardare solo l'adeguamento delle funzionalità distributive e tecniche nei limiti fissati dai successivi articoli.

Pertanto ogni domanda di concessione dovrà essere corredata di una planimetria catastale aggiornata che individui la superficie da vincolare, accompagnata da una dichiarazione d'obbligo al vincolo del proprietario o dei proprietari dell'area.

Le demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla il vincolo delle corrispondente superficie fondiaria ed in linea generale ne consente il riuso con il medesimo volume sancito nelle concessione di demolizione.

In ogni caso per i terreni compravenduti dopo la adozione del P.R.G. deve essere verificate le capacità edificatorie eventualmente determinate dallo strumento urbanistico. Pertanto gli atti di compravendite sono nulli ove si verifichi che l'acquirente non era a conoscenza di vincoli "non aedificandi" dovute alle saturazioni delle superfici fondiaria di pertinenza.

Ad ogni rilascio di concessione l'Ufficio Tecnico Competente dell'Amministrazione Comunale provvede all'aggiornamento del catasto urbanistici, ivi compresa la compilazione delle schede di analisi di competenza allegate alla Circolare di applicazione dello art. 104 della L.R. 61/85.

Art. 6 - CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

I cambiamenti delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti alle date di adozione del presente Piano nonché di quelli che verranno realizzati in conformità delle previsioni del Piano stesso potranno essere consentiti solo in quanto compatibili con le norme di zone in cui gli edifici ricadono.

Nel caso di demolizione l'eventuale nuova costruzione dell'edificio potrà avvenire soltanto in conformità alle destinazioni di zone fissate dal presente Piano prescindendosi dal volume e dalle destinazioni preesistenti.

Art. 7 – CONCESSIONI PARTICOLARI

Qualora una domanda di concessione edilizia faccia riferimento, ai fini del computo del volume edilizio da costruire, alla superficie di terreni situati in altro comune il Sindaco accertate le non esistenze di vincoli "non aedificandi" su detti terreni può rilasciare le concessioni richieste dandone immediata comunicazione al Sindaco del Comune limitrofo interessato per la trascrizione del vincolo sui rispettivi terreni.

Ciò in conformità di quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 24/85.

Art. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle di cui all'art. 4 della L. 29.IX.1964, nr. 847.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle di cui all'art. 44 della L. 22.X.1971, nr. 865.

Art. 9 – INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

St - SUPERFICIE TERRITORIALE. Per superficie territoriale si intende l'insieme delle aree edificabili di una stessa zona previste dallo strumento urbanistico vigente comprensivo di quelle relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie con la esclusione di quelle destinate dal Piano Regolatore Generale alle reti principali delle viabilità pubblica.

Sf - SUPERFICIE FONDIARIA. Per superficie fondiaria si intende la parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate alle opere di urbanizzazione primarie e quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria.

It - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE. L'indice di edificabilità territoriale esprime il volume massimo e minimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

If - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA. L'indice di edificabilità fondiaria esprime il volume massimo o minimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

Dt - DENSITÀ TERRITORIALE. Per densità territoriale si intende il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie territoriale (St) espressa in Ha.

Df - DENSITÀ FONDIARIA. Per densità fondiaria si intende il rapporto fra abitanti insediati e insediabili in una zona e la sua superficie fondiaria. (Sf)

Sc - SUPERFICIE COPERTA. Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume dell'edificio ad eccezione delle logge rientranti e o sporgenti non più di 1,40 mt senza sovrastanti corpi chiusi.

H - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI.- L'altezza massima degli edifici è la differenza fra la quota media del terreno e la quota soffitto dell'ultimo piano abitabile o dell'ultimo piano praticabile avente altezza media superiore a ml. 1.60, qualora terreno e strade siano orizzontali alla medesima quota. Qualora terreno e strade non siano orizzontali o siano orizzontali e quote diverse l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalle costruzioni qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. L'altezza massima degli edifici va misurata dalle quote del piano di campagna senza tener conto di eventuali riporti di terra intesi e variare le pendenze originarie del terreno.

V - VOLUME. Il volume si ottiene moltiplicando la superficie Sc, per l'altezza massima degli edifici H, come definite dal presente articolo.

Nel volume non vanno computati i portici di uso pubblico per qualsiasi loro altezza, i vespai fino a H.0.5mt., e le logge rientranti e o sporgenti non più di 1,40 MT. senza sovrastanti

corpi chiusi.

Q - RAPPORTO DI COPERTURA. Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sfa.

RC - E' il rapporto tra l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutti gli elementi degli edifici o dei manufatti, che concorrono alla formazione del volume, e la superficie fondiaria Sfa.

D - DISTACCHI. I distacchi sono le distanze minime da osservarsi tra le varie fronti dell'edificio (così come determinate dalla "superficie coperta") e rispettivamente:

il ciglio stradale (tale distanza al limite di proprietà pubblica ovvero al limite delle strade di progetto previste dal PRG);

- i confini di proprietà.

Tali distanze vanno misurate ortogonalmente ai confini.

Art. 9 bis – RECUPERO DEI LOCALI SOTTOTETTO ESISTENTI

1. E' ammesso il recupero dei locali sottotetto già esistenti e usufruibili prima del 31.12.1998, con esclusione di quelli che per le caratteristiche costruttive della copertura siano assolutamente inutilizzabili, esclusivamente per destinazione d'uso residenziale, purchè rispettino le disposizioni dell'art. 74 bis del Regolamento Edilizio.

2. I locali che possiedono le caratteristiche di cui al punto precedente sono computati nel calcolo del volume dei fabbricati esistenti, ma possono essere recuperati anche in deroga agli indici di edificabilità.

3. Non potranno essere in nessun caso apportate modifiche alle altezze di colmo e di gronda, alle linee di pendenza delle falde e alla tipologia costruttiva.

4. Nelle Z.T.O. classificate come "A" sono ammesse nuove aperture sulle falde dei tetti solo se strettamente necessarie al raggiungimento dei rapporti di aeroilluminazione alle seguenti condizioni:

- a) potranno essere aperti lucernari nelle falde dei tetti che non rientrano nei coni visuali di pregio storico-ambientale; tali aperture non potranno avere una superficie massima complessiva superiore a 1/20 della superficie del tetto in misura effettiva e comunque non dovranno superare il limite della superficie illuminante minima. Ogni singolo lucernario non potrà avere dimensioni superiori a 1,20 mq.;
- b) potranno essere aperti nuovi abbaini se tali manufatti risultano presenti nel patrimonio edilizio tutelato della zona. La tipologia delle nuove aperture dovrà rispettare forma e dimensioni di quelle presenti nella Z.T.O. sempre che siano tipologicamente coerenti con l'edificio storico;
- c) le aperture di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno essere realizzate in armonia con la maglia compositiva del fabbricato rispettando gli allineamenti e le partiture delle forature esistenti.

5. Nelle restanti zone è ammessa l'apertura di lucernari e abbaini sulle falde dei tetti solo se strettamente necessari al raggiungimento dei rapporti minimi di aerilluminazione a condizione che siano rispettati gli allineamenti e le partiture delle forature esistenti.

6. Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia (lettera d) art.31 Legge 5.8.78, n.457) e soggetti a concessione con corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione (art. 5 e 6 Legge 28.01.77, n.10) calcolato sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe vigenti.

7. Gli interventi di cui al comma precedente restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione soggetta a ristrutturazione. Nell'impossibilità di reperire gli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Art. 10 - NORME PARTICOLARI PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLE ZONE RESIDENZIALI "C2"

a - Per il calcolo degli standard ad ogni abitante si fanno teoricamente corrispondere 150 mc. di volume residenziale edificabile.

b - Dal calcolo delle superfici dei parcheggi sono escluse le sedi viarie, fatta eccezione per le corsie di servizio e per gli spazi di manovra.

TITOLO SECONDO

Art. 11 - MODALITA' D'USO DEL SUOLO

Il progetto di P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee:

- Zone territoriali omogenee A/CU di centro urbano del Capoluogo e di Campo di Pietra.
- Zone territoriali omogenee B residenziali.
- Zone territoriali omogenee C1residenziali.
- Zone territoriali omogenee C2 residenziali.
- Zone territoriali omogenee D: industriale, artigianale, commerciale.
- Zone territoriali omogenee D1 industriali ed artigianali di produzione.
- Zone territoriali omogenee D2 artigianali, commerciali di servizio.
- Zone territoriali omogenee D1.2 industriali, artigianali e commerciali miste.
- Zone territoriali omogenee D3 strutture ricettive.
- Zone territoriali omogenee E1 agricole.

- Zone territoriali omogenee E2 tutela della produttività agricola.
- Zone territoriali omogenee E3.
- Zone territoriali omogenee E4.
- Zone territoriali omogenee F standard urbanistici.
- Zone a verde privato.
- Interventi di cui alla L.R. 61/85 art. 126.

Art. 12 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A/CU DI CENTRO URBANO (SALGAREDA CENTRO APPROVATO)

Sono le parti del territorio definite dall'approvato P.di R. di Salgareda Centro, o dei perimetrati centri urbani nel cui ambito si attua la ristrutturazione del tessuto urbanistico ai fini di ottenere effetto di riqualificazione urbana. In esse sono ricompresi gli spazi per le funzioni della residenza e dei servizi.

In questi ambiti il P.R.G. prevede di realizzare strumenti urbanistici attuativi di riqualificazione urbana e di ristrutturazione urbanistica.

Nelle Z.T.O.A si possono esclusivamente effettuare interventi di cui all'art. 31 lett. b) della L.457 del 5.08.1978.

Art. 13 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

In tali zone l'attuazione é indiretta attraverso la predisposizione di piani regolatori particolareggiati L.U. 17.08.1942, nr. 1150 o Piani di Recupero L.5.08.1978, nr. 457 e art. 15 L.R. nr. 61 di iniziativa pubblica o privata secondo i perimetri indicati negli elaborati di progetto.

L'individuazione dei perimetri é attuata anche ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.08.1978, nr. 457.

Fino all'approvazione di tali piani sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione senza aumento di volume, nel rispetto dei gradi di protezione assegnati.

La zonizzazione all'interno del perimetro ha in generale valore indicativo per la definitiva localizzazione dei volumi e la loro forma progettuale che tuttavia dovrà corrispondere tipologicamente alla prescrizione di P.R.G., mentre hanno valore prescrittivo i volumi residenziali e terziari individuati nel repertorio delle norme di Z.T.O.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Piano interrato o seminterrato:

- (1) Cantine
- (2) Depositi e magazzini
- (3) Autorimesse
- (4) Attività commerciali compatibili

- Piano terreno:

- (5) Porticati pedonali, aree di parcheggio coperto ed autorimesse
- (6) Orti, giardini, aree di transito
- (7) Residenza

- (8) Attività commerciali al minuto bar, ristoranti
- (9) Attività ricettiva
- (10) Depositi e magazzini
- (11) Attività artigianali, produttive di servizio con esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario purché compatibili con le destinazioni precedenti
- (12) Uffici pubblici, uffici privati, istituti di credito
- (13) Attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati

- Piani superiori:

- (14) Residenza
- (15) Attività commerciali al minuto, bar e ristoranti
- (16) Attività ricettive
- (17) Depositi e magazzini
- (18) Uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito
- (19) Attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati

Art. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B. RESIDENZIALI

14.1 - ZONE RESIDENZIALI B.

Sono le parti del territorio edificate con caratteristiche sufficientemente definite, da integrare con opportuni completamenti edilizi ed infrastrutturali in cui il limite della superficie coperta é superiore al 12,5% della Superficie fondiaria o con Densità territoriale uguale o superiore a 1,5 mc/mq.

L'attuazione é diretta con autorizzazione o con concessione edificatoria singola.

La concessione edificatoria singola può riguardare:

- a - concessione per nuovi edifici;
- b - concessione per progetti di ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti.

La nuova edificazione in tale zona si riferisce esclusivamente ai lotti liberi su cui ricade la specifica indicazione di repertorio B/nr.

Le volumetrie indicate nel repertorio si considerano al netto delle volumetrie porticate se di uso pubblico indipendentemente dalla loro altezza progettuale, mentre le logge fanno volume, ad eccezione di quelle rientranti fino a 1,40 mt. senza sovrastanti corpi chiusi.

Per quanto riguarda gli ampliamenti degli edifici esistenti essi sono consentiti "una tantum" nella misura del 20% della volumetria saturata del lotto (volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e regolato con le norme del presente strumento urbanistico) fino ad un massimo di 150 mc. per unità edilizia, ai fini di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica.

La demolizione parziale o totale é ammessa per provare esigenze statiche. La ricostruzione dovrà avvenire con la stessa cubatura, potendo computare l'eventuale aumento "una

tantum" previsto nel capoverso superiore, sempre che non sia un edificio di interesse storico-ambientale o certificato dalle "schede b". Sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti sempreché individuino un ambito di territorio da assoggettare a strumento urbanistico attuativo (P.di R. o P. di L.) tale da garantire una ristrutturazione urbanistica edilizia di qualità, in tali casi gli indici urbanistici da rispettare sono:

If min.	1,00 mc/mq.	
If max.	1,50 mc/mq.	
H max.	10,50 ml.	
Distanze dai confini e dalle strade		5,00 ml.
Distanze tra pareti finestrate di lotti contigui		10.00 ml.
Q		0,40

Distanza minima dai confini escluso il fronte strada

Se l'edificio non supera l'altezza di 3 ml. per le pareti non finestrate min. 3 ml., se l'edificio supera l'altezza di 3 ml., 5 ml.

Qualora le condizioni lo consentano é ammesso l'allineamento dell'edificio ai confini, escluso quello verso strade ed agli altri edifici fatti salvi i diritti di terzi.

Nel caso di due o più lotti contigui le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza a condizione che sia presentato, in accordo tra proprietari, un progetto unitario.

E' ammesso che le nuove costruzioni possono addossarsi ad edifici esistenti, anche di altra proprietà, fatti salvi i diritti di terzi; in tal caso tra gli elaborati tecnici relativi all'edificio adiacente a cui viene addossata la nuova costruzione, idonei alla valutazione dell'insieme.

- Tipi edilizi ammessi: edifici unifamiliari
 - edifici bifamiliari
 - edifici in linea
 - edifici a schiera
 - edifici a blocco
 - edifici a corte

Sempre nel rispetto degli indici di edificabilità, delle distanze tra fabbricati e delle altezze, potranno essere variate, a giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, le distanze dai confini ed il rapporto di copertura per nuovi insediamenti commerciali o per ampliamenti di attività commerciali preesistenti alla data di adozione del presente Piano al fine di adeguare i punti vendita alle prescrizioni di cui alla Legge 11.VI.1971, nr.426, fatti salvi diritti di terzi.

Tutti gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia costruttiva dell'edificio principale. Eventuali elementi difformi saranno ammessi, sentita la Commissione Edilizia Comunale, solo se ampiamente giustificati da un punto di vista compositivo.

Art. 14.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Piano interrato o seminterrato:
 - (1) Cantine
 - (2) Depositi e magazzini
 - (3) Autorimesse

(4) Attività commerciali compatibili

- Piano terreno:

- (5) Area di parcheggio scoperto, autorimesse
- (6) Orti, giardini, aree transito
- (7) Residenza
- (8) Attività commerciali al minuto, bar, ristoranti
- (9) Attività ricettiva
- (10) Depositi e magazzini
- (11) Attività artigianali, produttive di servizio con esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario purché compatibili con le destinazioni precedenti
- (12) Uffici pubblici e privati, banche e istituti di credito
- (13) Attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati

- Piani superiori:

- (14) Residenze
- (15) Attività direzionali
- (16) Attività ricettive
- (17) Depositi e magazzini
- (18) Uffici pubblici, privati e professionali, banche e istituti di credito
- (19) Attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati.

Art. 15 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1/ RESIDENZIALI

Sono le parti del territorio limitatamente edificate con caratteristiche sufficientemente definite da integrare con opportuni completamenti edilizi e di infrastrutture il cui limite della superficie coperta é pari a 7,5% della Superficie Fondiaria ed il limite della densità territoriale é di 0,5 mc/mq.

Art. 15.1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

L'attuazione é diretta o indiretta attraverso la predisposizione di Piani Particolareggiati Piani di lottizzazione private o Piani di lottizzazione d'ufficio.

La concessione edificatoria singola diretta può riguardare:

- a - concessione per nuovi edifici;
- b - concessione per progetti di ampliamenti o ristrutturazione di edifici esistenti.

La nuova edificazione in tale zona si riferisce esclusivamente ai lotti liberi su cui ricade la specifica indicazione di repertorio C/nr., tali indicazioni sono anche riportate sulle tavole di P.R.G. alla scala 1:2000.

Le volumetrie indicate nel repertorio si considerano al netto delle superfici porticate se di uso pubblico indipendentemente dalla loro altezza progettuale, mentre le logge fanno volume, ad eccezione di quelle rientranti fino a 1,40 mt. senza sovrastanti corpi chiusi.

Per quanto riguarda gli ampliamenti degli edifici esistenti essi sono consentiti "una tantum" nella misura del 20% della volumetria saturata del lotto (volume esistente alla data di adozione del presente P.R.G. e misurato con le norme del presente strumento urbanistico), fino ad un massimo di 150 mc. per unità edilizia (edificio), ai fini di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità tecnica.

Nel caso di edifici non residenziali, che non si prestino alla riconversione e alla

riutilizzazione prevista dalla destinazione del P.R.G., la demolizione parziale o totale di edifici esistenti é ammessa; la loro ricostruzione dovrà rispettare i seguenti indici urbanistico-edilizi:

If. min. 1,00 mc/mq.

If. max. 1,20 mc/mq.

H max 10,50 ml., H max 9,00 (lotti 15, 16 e 17 Z.T.O. C1/4 P.E.E.P. CAMPODI-PIETRA per E.R.P.).

Distanza dai confini e dalle strade 5,00 ml.

Distanza tra pareti finestrate di lotti contigui 10.00 ml.

Q= 0,40

Distanza minima dai confini laterali e dal confine posteriore: se l'edificio non supera l'altezza di 3 ml. per le parti non finestrate min. 3 ml., se l'edificio supera l'altezza di 3 ml. min. 5 ml.

Qualora le condizioni lo consentano é ammesso l'allineamento dell'edificio ai confini, escluso quello verso strada ed altri edifici fatti salvi i diritti di terzi.

Nel caso di demolizione con ricostruzione la nuova edificazione risponderà agli indici sopra definiti.

Nel caso di due o più lotti contigui le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.

E' ammesso, al fine di costituire un tessuto edilizio, che le nuove costruzioni possano addossarsi ad edifici esistenti, anche di altra proprietà, fatti salvi i diritti di terzi, in tal caso tra gli elaborati presentati per il rilascio della concessione edilizia dovranno figurare anche gli elaborati tecnici relativi all'edificio adiacente a cui viene addossata la nuova costruzione, idonei alla valutazione dell'insieme.

Tipi edilizi ammessi: edifici unifamiliari
edifici bifamiliari
edifici in linea
edifici a blocco
edifici a corte

Per quanto riguarda le concessioni per la demolizione e ricostruzione di più edifici, dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato o di una Lottizzazione convenzionata o Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche, sempre nel rispetto degli indici del presente articolo.

Nelle nuove costruzioni come anche nei lotti edificati é sempre consentito senza il computo del relativo volume la realizzazione in sottosuolo anche all'esterno del sedime del fabbricato, di locali per il ricovero di automezzi, cantine e simili.

La superficie totale esterna di tali locali non dovrà in ogni caso superare il 50% di tale lotto.

Sulla copertura di tali locali dovrà essere esteso un manto di terreno di riporto dello spessore di almeno 50 cm. e comunque inerbato. Nel caso di rampe di accesso ai posti macchina, queste dovranno portarsi al livello della strada a 5 ml. prima dell'uscita sull'area pubblica.

Tutti gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia costruttiva dell'edificio principale ed essere adossati all'edificio principale.

Art. 15.2 – DESTINAZIONI D' USO AMMESSE

- Piano interrato o seminterrato

Comune di Salgareda

N.T.A. del P.R.G.

- (1) Cantine
- (2) Depositi e magazzini
- (3) Autorimesse
- (4) Attività commerciali compatibili
- (5) Area di parcheggio scoperto, autorimesse
- (6) Orti, giardini, aree di transito
- (7) Residenza
- (8) Attività commerciali al minuto, bar, ristoranti
- (9) Attività ricettiva
- (10) Depositi e magazzini
- (11) Attività artigianali, produttive e di servizio con esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario purché compatibili con le destinazioni d'uso precedenti
- (12) Uffici pubblici e privati, banche e istituti di credito
- (13) Attrezzature e servizi di interesse collettivi sia pubblici che privati
- (14) Residenza
- (15) Attività direzionali
- (16) Attività ricettive
- (17) Depositi e magazzini

Art. 16 – ZONE RESIDENZIALI C2

Sono le parti del territorio prive di edificazione attualmente utilizzate per uso agricolo e o incolte o parzialmente edificate, destinate a soddisfare il fabbisogno aggiuntivo di abitazioni.

Art. 16.1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

In tali zone l'attività edilizia si attua attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, Piani di Lottizzazione convenzionata privata o pubblica coattiva.

Art. 16.2 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso dei suoli e dei volumi da edificare:

- aree per opere di urbanizzazione primaria;
- aree per opere di urbanizzazione secondarie in rapporto ai volumi residenziali previsti;
- abitazioni;
- attività artigianali e professionali di servizio con l'esclusione di quelle nocive dal punto di vista igienico-sanitario;
- attività commerciali al minuto, secondo le indicazioni del Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita.

Art. 16.3 – CRITERI DI PROGETTAZIONE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Il progetto di P.R.G. individua l'assetto complessivo della ZTO C2, individuandone con numero progressivo nel repertorio allegato.

Le indicazioni di P.R.G., individuate nelle tavole di specificazione delle zone urbane significative alla scala del 1:2000, non hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la disposizione dei corpi di fabbrica, la collocazione degli standards, e la collocazione della viabilità meccanica e pedonale. Tuttavia l'eventuale proposta di impianto urbanistico diverso deve mantenere inalterato il criterio urbanistico progettuale di piano, dovrà avere caratteristiche e contenuti equipollenti ed evidenziati nella relazione di progetto del piano attuativo.

Nel repertorio delle ZTO "C2" sono indicati i parametri di piano attuativo, infatti nelle schede del repertorio sono indicati:

- Tipo di ZTO con numero di repertorio;
- Localizzazione;
- Superficie territoriale;
- Volumetria minima;
- Volumetria massima;
- Aree destinate a verde privato;
- Aree destinate a parcheggi privati;
- Altezza massima degli edifici;
- Numero degli abitanti teorici insediabili (150 mq.ab.);
- Verde pubblico;
- Parcheggi pubblici.

Per le superfici minime di verde e parcheggi pubblici vengono considerati gli abitanti teorici derivanti dalla cubatura massima, questi valori sono di mq.13 per le zone a verde pubblico (art. 25 e art. 26 L.R. 61/85), tali superfici sono da considerarsi minime, è comunque ammessa la monetizzazione come prevista dalla L.R.61/85 e relative modifiche ed integrazioni.

I tipi edilizi e le destinazioni d'uso ammesse sono le medesime ammissibili nella residenza per le ZTO "b e C1/".

Per i parcheggi privati valgono le norme dell'art. 2 della Legge 24 Marzo 1989 nr. 122 (rapporto tra superficie e cubatura dovrà essere di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione.

Tali superfici potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di pertinenza e reperite in sede di progettazione del piano attuativo, i minimi di cui all'art. 25 L.R. 61/85 devono essere comunque soddisfatti.

Nel caso di rampe di accesso ai posti macchina, queste dovranno portarsi al livello della strada a 5 ml. prima dell'uscita sull'area pubblica.

La distanza e le altezze tra gli edifici dovrà rispettare a quanto stabilito dal D.M. 2.4.1968, nr. 1444.

La distanza tra gli edifici del piano urbanistico attuativo seguirà le norme di cui sopra, mentre tra edifici contigui esterni al piano stesso, la distanza tra pareti finestrate dovrà essere di almeno 10 metri e la distanza dai confini dovrà essere di almeno 5 metri.

La volumetria ammissibile massima del P. di L. é individuata nell'allegato repertorio. La volumetria ammissibile minima dovrà essere non inferiore al 75% di quella massima ,come previsto dalla L.R. 61/85.

I porticati, a uso pubblico, quale sia la loro altezza di progetto, sono esclusi dal conteggio delle volumetrie.

L'uso dei materiali ammissibili viene limitato alla definizione dei parametri esterni.

Essi potranno essere l'intonaco civile di malta fine, l'intonaco a stucco o marmorino, il calcestruzzo a vista e il mattone facciavista o il ciottolo.

La viabilità residenziale pubblica di tipo meccanico dovrà avere una larghezza minima di 6,00 ml. di carreggiata e 1,5 ml. per lato di marciapiede . Nelle strade a fondo cieco il diametro del piazzale terminale é indicato nelle tavole di specificazione delle zone particolari alla scala 1:2000 comunque con un raggio minimo di 6,00 ml.

Nel calcolo delle superfici reali tramite rilievo topografico potranno verificarsi discordanze tra superfici territoriali, la volumetria totale rimane quella definita dal repertorio delle Z.T.O.

Le recinzioni ove possibile saranno evitate o rese simboliche.

Qualora si ricorra al loro uso si porranno in opera siepi arbustive o muretti in mattoni faccia vista di altezza non superiore a 1,2 ml.

Sono da evitare recinzioni con caratteristiche formali non idonee all'ambiente e alla cultura edilizia locale.

I parcheggi perimetrali e o interni ai lotti edificabili saranno prevalentemente alberati ricordando l'obbligo derivante dall'articolo 18 della L. 765 del 6.08.1967 modificato sulle quantità come precedentemente descritto.

Le altre aree scoperte saranno sistemate a giardino con prato verde arbusti ed alberature ad alto fusto (ricorrendo prevalentemente ad essenze locali che saranno comunque segnalate nel progetto edilizio di richiesta di concessione) e o ad orto. Sono ammesse le sole attrezzature per il gioco dei bambini.

Art. 17 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D INDUSTRIALE, ARTIGIANALE COMMERCIALE.

Tali zone costituiscono il tessuto produttivo nel cui ambito si localizzano le attività industriali, artigianali e commerciali di interesse comunale. Le attività caratterizzano sia le zone occupate, sia le aree nelle quali le funzioni siano regolarmente localizzate.

Il complesso delle Z.T.O. D é così articolato:

1) Z.T.O. D1 corrispondenti alle zone destinate dal presente P.R.G. all'industria ed all'artigianato di produzione.

2) Z.T.O. D2 corrispondenti alle zone destinate dal presente P.R.G. al commercio ed all'artigianato di servizio.

3) Z.T.O. D1-2 corrispondenti alle zone destinate dal presente P.R.G. all'uso misto industriale, artigianale e commerciale.

4) Z.T.O. D3 corrispondenti alle zone destinate dal presente P.R.G. alle strutture ricettive.

Art. 17.1- EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA INDUSTRIALE

Gli edifici esistenti, se previsti tra le schede "B" di cui al PRG non possono essere abbattuti, in tali edifici la residenza può essere ammessa nei limiti di cubatura esistente.

Art. 18 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1 - INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI PRODUZIONE

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti relativi ad attività di produzione industriale e artigianale. Nel loro ambito il P.R.G. individua attività di trasformazione territoriale di completamento (D1a), di espansione (D1b), di conferma di attività esistenti in zone isolate (D1e).

In generale nelle zone D1 saranno conseguiti i seguenti indici urbanistico edilizi, che regoleranno le nuove costruzioni, gli ampliamenti di quelle esistenti e le ristrutturazioni:

Q = 0,60

Rc= 0,70

H = 10.00 (ad eccezione delle esigenze tecnologiche del ciclo produttivo)

Distanza dai confini = 5,00 ml.

Distanza dalle strade = 10.00 ml.

Distacchi tra i fabbricati = 10.00 ml.

I parcheggi all'interno di ogni lotto dovranno essere ricavati nella misura minima del 10 % della Superficie fondiaria (Sf) e comunque adeguati ad 1 p.m. x addetto.

Nel caso degli insediamenti commerciali i parcheggi dovranno essere adeguati alla specifica funzione e saranno oggetto di verifica convenzionata con l'Amministrazione Comunale.

In riferimento ai rapporti di dimensionamento di cui all'art. 5 del D.M. LL.PP. nr. 1444 in tali insediamenti nelle Z.T.O. D1a le opere di urbanizzazione primarie e le opere di urbanizzazione secondarie dovranno essere nella misura del 5% per ognuna delle superfici fondiarie (Sf) di pertinenza. Nelle Z.T.O. D1b tale obbligo é elevato alla misura del 10% della Superficie territoriale (St).

Inoltre é fatto obbligo la formazione di una fascia di alberature ad alto fusto ed arbustive della profondità di 5,00 ml. dalla recinzione lungo le strade comunali, provinciali e statali, con finalità di protezione visuale ed acustica.

Art. 18.1 – MODI DI ATTUAZIONE

Z.T.O. D1a = sono le zone nelle quali sono ammessi interventi sull'esistente e nuove costruzioni. L'attuazione é diretta.

Z.T.O. D1b = sono le zone di espansione per nuovi insediamenti. In tali zone é obbligatoria la previsione dello strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano per gli insediamenti produttivi o Piano Particolareggiato).

Z.T.O. D1e = sono le zone interessate da impianti industriali o artigianali di produzione isolate nel contesto agricolo, per le quali é previsto o il mantenimento delle attività in atto o la ristrutturazione anche con riconversione dell'attività produttiva.

L'attuazione é diretta mentre nel caso di conversione e o cambio di destinazione d'uso, che potrà anche essere diversa dalla omogeneità prevista dal presente P.R.G. , é previsto il Piano di Lottizzazione ed il convenzionamento globale delle nuove attività.

La residenza é ammessa nella misura di una unità abitativa per un volume massimo di 600 mc. dovrà essere accorpata rispetto ai volumi destinati alla produzione.

Tutte le attività esistenti e di progetto in tali aree dovranno essere compatibili con la legislazione sanitaria ed ecologica nazionale e regionale in atto.

Art. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2 - ARTIGIANALI COMMERCIALI DI SERVIZIO

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti relativi ad attività di servizio artigianali e commerciali. Nel loro ambito il P.R.G. individua attività di trasformazione territoriale

di completamento (D2a), di espansione (D2b).

In generale nelle zone D2 saranno conseguiti i seguenti indici urbanistico edilizi, che regoleranno le nuove costruzioni, gli ampliamenti di quelli esistenti e le ristrutturazioni:

$Q = 0,60$

$R_c = 0,70$

$H = 10,00$ (ad eccezione delle esigenze tecnologiche del ciclo produttivo)

Distanza dai confini = 5,00 ml.

Distanza dalle strade = 10,00 ml.

Distanza tra i fabbricati = 10,00 ml.

I parcheggi all'interno di ogni lotto dovranno essere ricavati nella misura minima del 10% della superficie fondiaria (Sf) e comunque adeguati ad 1 p.m. x addetto.

Nel caso degli insediamenti commerciali i parcheggi dovranno essere adeguati alla specifica funzione e saranno oggetto di verifica convenzionata con l'Amministrazione Comunale.

E' fatto obbligo la formazione di una fascia di alberature ad alto fusto ed arbustive della profondità di 5,00 ml. dalla recinzione stradale, provinciale e comunale, con finalità di protezione visuale ed acustica.

Art. 19.1 - MODI DI ATTUAZIONE

Z.T.O. D2a = sono le zone nelle quali sono ammessi interventi sull'esistente e nuove costruzioni. L'attuazione é diretta.

Z.T.O. D2b = sono le zone di espansione per nuovi insediamenti.

In tali zone é obbligatoria la previsione dello strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato)

La residenza é ammessa nella misura di una unità abitativa per un volume massimo di 600 mc. Essa può essere accorpata o isolata rispetto ai volumi destinati alla produzione.

Tutte le attività esistenti e di progetto in tali aree dovranno essere compatibili con la legislazione sanitaria ed ecologica nazionale e regionale in atto.

Art. 20 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.2, INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI MISTE

Sono le parti del territorio interessate da insediamenti relativi ad attività di produzione e servizio di carattere misto nell'ambito dell'industria, dell'artigianato, del commercio e nelle quali non é individuata analiticamente o progettualmente la prevalenza.

In tali zone le attività di trasformazione territoriale sono di completamento (D1.2a), di espansione (D1.2b).

In generale nelle zone D1.2 saranno conseguiti i seguenti indici urbanistico-edilizi, che regoleranno le nuove costruzioni, gli ampliamenti di quelle esistenti e le ristrutturazioni:

$Q = 0,60$

$R_c = 0,70$

$H = 10,00$ (ad eccezione delle esigenze tecnologiche del ciclo produttivo)

Distanza dai confini = 5,00 ml.
Distanza dalle strade = 10.00 ml.
Distacchi tra i fabbricati = 10.00 ml.

I parcheggi all'interno di ogni lotto dovranno essere ricavati nella misura minima del 10% della superficie fondiaria (Sf) e comunque adeguati ad 1 P.M. per addetto.

Le superfici da destinare a servizi non potranno comunque essere inferiori a quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 61/1985.

Nel caso degli insediamenti commerciali i parcheggi dovranno essere adeguati alla specifica funzione e saranno oggetto di verifica convenzionata con l'Amministrazione Comunale.

Il cambio di destinazione da industriale o artigianale a commerciale sarà possibile solo se sarà dimostrata la reperibilità delle superfici minime a servizi di cui all'art. 25 della l.r. nr. 61/1985.

Per i lotti fronteggianti strade provinciali, la distanza di rispetto varia da 10.00 ml. a 20.00 ml. così come indicato graficamente nelle tavole di progetto. Inoltre è fatto obbligo del convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la formazione di una fascia di alberature ad alto fusto ed arbustive della profondità di 10.00 ml. dalla recinzione stradale con finalità di protezione visuale ed acustica.

Art. 20.1 - MODI DI ATTUAZIONE :

Z.T.O. D1.2a = sono le zone nelle quali sono ammessi interventi sull'esistente e nuove costruzioni. L'attuazione è diretta.

Z.T.O. D1.2b = sono le zone di espansione per nuovi insediamenti. In tali zone è obbligatoria la previsione dello strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato).

La residenza è ammessa nella misura di una unità abitativa per un volume massimo di 600 mc. dovrà essere accorpata rispetto ai volumi destinati alla produzione.

Tutte le attività esistenti e di progetto in tali aree dovranno essere compatibili con la legislazione sanitaria ed ecologica nazionale e regionale in atto.

Art. 22 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – AGRICOLE

L'edificazione nelle zone agricole è regolamentata dalla Legge Regionale 24/85, così come integrate dalle presenti norme.

In queste zone sono ammesse solo gli interventi edificatori relazionati alla conduzione del fondo, nonché il cambio di destinazione per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo appositamente localizzati.

Sono ammesse tutte le destinazioni previste dalla L.R. 5.3.85 nr. 24 nonché titolarità, modalità e tipi d'intervento per quanto non modificato dalle presenti norme.

Il cambio di destinazione d'uso degli edifici è soggetto al combinato disposto degli articoli 4 comma I della L.R. nr. 24/85, art. 31 della Legge 5/08/1978 nr. 457 e art. 76 commi I e II della L.R. 27/05/1985 nr. 61, e qualora gli stessi siano individuati dalle schede d'indagine come:

- edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

In ogni caso, deve essere privilegiata la funzione residenziale e in subordine le attività di agriturismo, di artigianato artistico e di servizio ed eventualmente le piccole attività direzionali e commerciali quest'ultime connesse esclusivamente alla commercializzazione dei prodotti del

fondo (impianti orticoli - floricoli ecc.)

Accessi carrai: lungo le strade provinciali e statali la nuova edificazione sarà ammessa solo se verranno utilizzati gli accessi già esistenti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

In queste zone l'edificazione é condizionata dalla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto della domanda di concessione (strade di accesso acquedotto - pozzo artesiano - fognatura o impianto specifico di depurazione - rete elettrica).

In tutte le sottozone agricole, la nuova edificazione (ancorché ammessa), il Ri accorpamento degli edifici legittimi esistenti dovranno essere possibilmente collocati in aree già interessate da impegni edilizi preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Valgono i seguenti indici (per quanto non in contrasto con gli indici specifici delle sottozone).

Art. 22.1 - FABBRICATI RESIDENZIALI: (art. 2d - L.R.24/85).

Tipologia edilizia:

Conseguentemente alle tipologie tradizionali emergenti nella zona agricola, e da codificarsi in appositi "prontuari per l'edificazione in zona agricola" da adottarsi ad integrazione del presente P.R.G.essi dovranno comunque presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto. Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est - Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno, camera ecc.).

Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, come individuato nel prontuario con pendenza minima pari al 30% e max al 40%.

Saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto.

Le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 50.

I serramenti dovranno essere del tipo tradizionale in legno (oscuri più finestra).

Non sono in alcun caso ammessi poggioli e terrazze con sporgenze superiori e cm. 40, e portici aggettanti, se non del tipo a "tutt'altezza" con proseguimento della falda del tetto.

Altezza fabbricati :

Non potranno superare i 9 mt., con non meno di 2 piani, sono vietati i piani sfalsati.

Non sono ammessi i riporti di terreno attorno ai fabbricati superiori alla quota di campagna

Distanza dalle strade:

Secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968, e del Codice della Strada (anche se non codificate in grafia di P.R.G., scala 1:5000).

Distacco tra i fabbricati residenziali della stessa proprietà:

Minimo mt. 10.00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra.

Distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt.

Distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifiche: 20.00 mt.

Ai fini volumetrici non vengono computati i portici anche se con sovrastanti corpi chiusi purché realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevanti esistenti sul territorio (vedi schede "B"allegate al PRG).

Art. 22.2 – FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE

22.2.1 - Tipologia edilizia

Consequente alle tipologie storicamente emergenti, ancorché reinterprete alla luce delle nuove esigenze produttive e dalle tecnologie costruttive più recenti,esse dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- Tetti: a due falde (eccezionalmente a quattro falde) con pendenza compresa tra il 30 e 40%.
- Copertura: in coppi canali in cotto.
- Cornici di gronda: sporgenti al massimo 80 cm. compresa grondaia.

La pianta dovrà presentare forma possibilmente rettangolare evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto.

Annessi rustici (art. 2e - L.R. 24/85)

h max 7.00 mt

Distanza dai confini di proprietà = 10.00 mt.

Distanza tra fabbricati = 10.00 mt.

Distanza dai fabbricati di altra proprietà =20.00 mt.

Distanza dai corsi d'acqua pubblici = 20.00 mt.

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti purché il progetto sia redatto in conformità alle tipologie emergenti della zona con particolare riguardo alle connotazioni ambientali.

22.2.2 - Allevamenti aziendali connessi con la conduzione del fondo
(art. 2e - L.R. 24/85)

- Distanza dai confini di proprietà: distanza minima : mt. 10.00.
- Distanza dagli edifici residenziali di terzi: mt. 20.00.
- Distanza dagli edifici residenziali di proprietà : ml. 15,00.
- Distanza dai corsi d'acqua pubblici : ml. 20.00.

22.2.3 - Allevamenti aziendali di grandi dimensioni, che comunque non rientrano nei limiti di classificazione degli allevamenti "zootecnici intensivi" di cui alla deliberazione della Giunta Regionale nr. 7949 del 22.12.89;

Per gli allevamenti aziendali aventi una delle seguenti caratteristiche:

- più di 50 capi di bovini da latte;
- più di 100 capi di bovini da carne;
- più di 30 capi di suini;
- Più di 500 mq. coperti se allevamenti avicunicoli dovranno rispettarsi le seguenti ulteriori prescrizioni:

- distanza dai confini di proprietà ml. 30.00.

- distanza dagli edifici residenziali di terzi:

per allevamenti suinicoli ml. 200.00;

per allevamenti avicunicoli e zootecnici ml. 100.00;

- distanza dagli edifici residenziali di proprietà ml.30.00;

- distanze dalle Z.T.O. A-B/-C1/-C2 :

- per allevamenti zootecnici ml. 200.00;

- per allevamenti suinicoli ml. 500.00;

- per allevamenti avicunicoli ml. 300.00.

22.2.4 - Allevamenti zootecnici "intensivi" ed impianti di acquacoltura.

(art. 2g - L.R. 24/85).

Valgono i parametri di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 7949 del 22.12.1989 e per quanto non regolamentato dalla stessa valgono le seguenti norme: ad integrazione delle disposizioni dell'art. 6 (II e III comma) della Legge R. 24/85 si danno i seguenti indici:

a) Allevamenti zootecnici intensivi

- Sf = Superficie fondiaria minima in possesso costituente una unica figura geometrica: mq. 30.000.

- Uf = Indice di utilizzazione dell'area di pertinenza = 0,2 mq/mq.

- Dc = Distanza dai confini = 50 ml.

- De = Distanza dagli edifici residenziali di proprietà = ml. 20.00.

Per gli allevamenti suinicoli la distanza dai confini deve essere almeno pari a ml.100.00.

Le aree di pertinenza dovranno essere piantumate con essenze tipiche a mascheramento

degli impianti, per una superficie pari ad almeno il 15% dell'area stessa.

b) Impianti di acquacoltura

- Sf = superficie fondiaria minima : mq. 10.000.

- Sc = superficie coperta: 50% (comprendente impegni edilizi e vasche di produzione).

- Dc= distanze dai confini: ml. 10.00.

- De = distanza dagli edifici residenziali. di proprietà: ml. 15,00.

22.2.5 - Concimaie

Le concimaie dovranno essere poste e distanze non inferiore a ml. 20.00 dalle abitazioni e collocate possibilmente sottovento rispetto ad esse.

Distanza edifici vincolati ex lege 1497 almeno 50.00 ml..

Esse possono essere collegate direttamente agli allevamenti produttivi.

22.2.6 - Serre

Fatte salve le prescrizioni specifiche contenute negli articoli che regolamentano le zone E1 - E2 - E3 -E4, la costruzione di serre é regolamentata come segue:

a) Serre fisse non poggianti su murature di fondazione emergenti dal terreno, ma con strutture trasportabili e smontabili.

Le distanze dal confine dovranno essere uguali alla altezza della serra stessa.

La superficie copribile - a meno di particolari prescrizioni nelle singole sottozone E - non può superare il 60% della superficie del fondo, come previsto dalla L.R.24/85.

b) Serre fisse con strutture murarie fuori terra:

Valgono le norme delle serre di cui sopra.

Il limite massimo di superficie non può superare il 50% del fondo.

Le costruzioni delle serre fisse - così come sopra definite - sono condizionate al rilascio della concessione edilizia.

c) Serre mobili.

Sono serre destinate alla protezione stagionale e alla forzatura delle colture esclusivamente in determinati periodi dell'anno.

PERTINENZE

Le aree a corte, a cortile, ad àia, gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

Nel caso di fabbricati vincolati con grado di protezione 1-2-3-4 sono ammissibili - in tale

area - solo gli interventi edilizi ammessi dagli stessi gradi di protezione.

RIACCORPAMENTI DI VOLUMI DIVERSI

In queste zone é sempre possibile aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate nella relativa concessione edilizia.

Non sono comunque possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di P.R.G. o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'art. 12 L.R. 24/85 anche se oggetto di precedenti convenzioni di cambio di destinazione d'uso.

La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere certificata, sulla scorta di adeguata documentazione da prodursi contestualmente alla richiesta di concessione, dal tecnico comunale sulla base della consistenza degli elementi e organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che debbono essere tali da individuare con chiarezza la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria.

- Recinzioni in zona agricola.

Nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze agricole, dovranno essere improntate al rispetto delle tipologie della sottozona specifica.

Dovranno essere usati materiali tradizionali come pietra naturale, legno, cotto e l'altezza non potrà comunque superare i ml. 1,20 dalla quota di imposta delle fondazioni.

Sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo con rete metallica purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree locali.

Sono ammesse le recinzioni del fondo agricolo in rete metallica e paletti di altezza max 1.5 ml. con apertura sottostante di almeno 25 cm.da terra. se non nei casi di necessità connesse con la coltivazione dello stesso e la necessità di proteggere da intrusioni che possono danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate.

- Piano agricolo aziendale

Il piano agricolo aziendale, ove previsto, dovrà contenere la seguente documentazione:

- Planimetria catastale dell'intera proprietà con superfici e colture in atto alla data di presentazione.

-Planimetrie delle infrastrutture di servizio di tutti gli impegni edilizi esistenti.

- Carta geopedologica ed agronomica indicante le caratteristiche geofisiche e climatiche del terreno, con particolare riferimento alla pendenza dei terreni.

- Carta delle attitudini culturali opportunamente - disaggregate in classi e sottoclassi - in funzione delle colture in atto o prevedibili.

- Piano di spese di investimento relativamente alla nuove organizzazione produttive del fondo alle colture ed alle attrezzature di produzione e ai tempi di esecuzione.

- La qualifica del richiedente e la relativa documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda;

- l'indicazione della consistenza occupazionale dell'azienda specificando gli occupati a tempo pieno, quelli a tempo parziale, quelli già residenti sui fondi;

- i progetti di massima delle opere necessarie all'attuazione del programma di sviluppo.

In alternativa alla documentazione di cui sopra, possono essere prodotti gli elaborati contemplati nel regolamento comunitario CEE nr. 79785.

- INTERVENTI SULL' ESISTENTE EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA.

In tutte le zone agricole l'eventuale applicazione degli articoli 3 (nuove edificazioni) e o 5 - della Legge R. 24/85 - (edificabilità nelle aree con preesistenze) - ancorché ammessa - é espressamente condizionata dalla preliminare attuazione degli interventi sull'edificato così come definiti dal presente P.R.G. attraverso l'applicazione dei "Gradi di protezione".

Ai sensi dell'art. 12 della Legge R. 5 marzo 1985 nr. 24, gli interventi su tutti i fabbricati esistenti di particolare pregio ambientale e/o architettonico in zona agricola sono regolamentati dalle disposizioni contenute nella scheda di censimento dei singoli edifici.

Tale scheda, costituisce parte integrante alle norme del presente P.R.G. In particolar modo assumono valore prescrittivo le disposizioni contenute alla quarta parte della scheda stessa relativamente ad eventuali specifiche destinazioni d'uso diverse dalle destinazioni d'uso previste dal presente articolo, nonché le disposizioni relative agli interventi ammessi sull'esistente edificato, all'individuazione dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo e alle prescrizioni di cui ai paragrafi precedenti.

Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto o nelle schede di rilevamento.

Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, carrarecce, percorsi, sentieri;
- le rogge, fossi, canali di irrigazione e di scolo;
- le colture o lavorazioni di antica tradizione;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio;
- le alberature isolate in aperta campagna;
- i filari alberati;
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

E' vietato procedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, fatta eccezione per le opere

funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite, utilizzando essenze locali tipiche.

Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola (art. 12 L.R. 24/85) individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo.

Art. 23 - SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE IN SOTTOZONE

Le zone di tipo "E" sono distinte ai sensi dell'art. 11 della L.R. 24/85 in quattro sottozone così definite:

E1 - Zone agricole di produzione tipica e specializzata;

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

E2 - Zone agricole estensive;

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

E3 - Zone agricole per colture intensive;

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente anche utilizzate ai fini residenziali.

E4 - Zone agricole caratterizzate da preesistenze insediative;

Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenza insediativa, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Art. 23.1 -ZONE "E1" - AGRICOLE DI PRODUZIONE TIPICA E SPECIALIZZATA.

In queste zone sono ammessi solo gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 31 della legge 457/78 e cioè:

a) Manutenzione ordinaria;

b) Manutenzione straordinaria;

c) Restauro e risanamento conservativo;

d) Ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle presenti N.T.A. del P.R.G..

Sono altresì ammessi:

1) La demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti per inderogabili motivi di staticità o di tutela della Pubblica incolumità.

A tal fine in sede di richiesta della relativa concessione edilizia dovranno essere prodotte:

- Relazione descrittiva dello Stato delle strutture edilizie esistenti;

- Relazione geologica.

L'ubicazione del nuovo fabbricato dovrà rispettare l'impianto urbanistico delle

preesistenze.

Sono ammessi modesti e parziali spostamenti del nuovo sedime solo in relazione alla salvaguardia della Pubblica incolumità.

2) Sono altresì ammessi gli ampliamenti fino a 800 mc. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85, purché il fabbricato sia stabilmente abitato da almeno sette anni.

L'ampliamento può essere realizzato nei seguenti casi e secondo le seguenti modalità in sintonia con le tipologie edilizie in zona agricola.

a) Esiste un annesso rustico in aderenza alla residenza:

L'ampliamento deve usufruire delle strutture edilizie e delle volumetrie dell'annesso fino al raggiungimento delle volumetrie di progetto che non potranno comunque superare gli 800 mc.

b) Esiste un annesso rustico non aderente alla residenza, ma facente parte di un unico aggregato abitativo:

L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alle preesistenze residenziali.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere demolite le volumetrie dell'annesso rustico usfruite per l'ampliamento residenziale e non più funzionali alle esigenze del fondo.

Tali demolizioni dovranno essere individuate nei grafici di progetto e dovranno comunque essere tali da non pregiudicare la staticità della parte restante.

Le demolizioni non si applicano ai fabbricati di particolare pregio ambientale, codificati nelle schede d'indagine.

c) Non esiste alcun annesso rustico:

L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alla preesistenza abitativa.

Nei casi a) e b) sono ammessi ampliamenti che non utilizzano la parte rustica a condizione che il richiedente alleggi alla domanda di concessione una dichiarazione I.P.A. oppure dichiarazione dell'interessato, redatta nella forma di legge, attestante che l'annesso rustico é necessario alla conduzione del fondo, dichiarazione opportunamente corredata dalla documentazione contemplata nel "Piano Aziendale".

3) Sono altresì ammessi aumenti del precedente limite massimo fino a 1200 mc. per usi agro turistici ai sensi della L.R. 31175, nr. 21 con le stesse modalità di cui sopra.

- Annessi rustici a servizio del fondo - Allevamenti aziendali.

La nuova edificazione é condizionata:

- alla dimostrazione da parte del richiedente di un rapporto organico con la funzione produttiva dell'azienda e tale da costituire un miglioramento fondiario della stessa.

Devono pertanto essere allegate alla domanda di concessione:

- le planimetrie catastale dell'interè proprietà con superfici e colture in atto alla data di presentazione;

- la carta geopedologica ed agronomica indicante le caratteristiche geofisiche e climatiche del terreno;

- Il Piano di spesa di investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo, alle colture e alle attrezzature di produzione che dimostrino la convenienza economica dell'intervento.

La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali é ammessa nei limiti massimi di copertura pari al 5,0% della superficie del fondo agricolo: (Art. 6 L.R. 24/85).

Il rilascio della concessione di tali nuovi annessi é espressamente condizionata dall'utilizzo prioritario delle preesistenze e al loro recupero tipologico.

In questa zona sono ammessi nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi e di acquacoltura, ma non sono ammessi gli insediamenti di tipo agroindustriale.

Sono comunque ammesse in queste zone:

- Gli interventi di ampliamento esclusivamente ai fini di copertura delle scale esterne, e della dotazione di servizi igienici.

Art. 23.2 - ZONE "E2" - ZONE AGRICOLE ESTENSIVE.

In questa zona sono ammessi oltre agli interventi ammessi nelle sottozone E1 anche interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85.

Non é ammessa comunque l'edificazione della seconda casa di abitazione (così come definita dall'art. 5 della L.R. 24/85) sul fondo in proprietà alla data di adozione del presente P.R.G.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia di cui all'art. 3 della legge 24 debbono essere allegate:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che il richiedente, imprenditore agricolo, intende abitare stabilmente nella casa in via di costruzione;

- Dichiarazione rilasciata dal Servizio contributi Agricoli Unificati attestante che almeno uno dei componenti la famiglia dell'imprenditore agricolo risulta iscritto al servizio stesso.

La nuova edificazione dovrà essere di norma realizzata all'interno di un unico aggregato abitativo possibilmente in collegamento a preesistenze tipologicamente emergenti.

In sede progettuale dovranno essere ampiamente documentate le scelte relative ai collegamenti funzionali con tali preesistenze.

Ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili per la prima casa d'abitazione debbono essere rispettate le seguenti condizioni:

- Il fondo minimo definito dall'art. 3 della L.R. 24/85 deve permettere, in relazione alle colture praticate, la realizzazione comunque di un volume minimo di mc. 600, (3 comma art. 3 L.R. 24/85).

- Le volumetrie realizzabili sono così calcolate: mc. 150 per ogni componente così come definito dall'art. 3 (comma 1 punto 1) della L.R. 24/85 imprenditore, addetti, coadiuvanti, dipendenti).

FABBRICATI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE.

In questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'art. 6 della L.R. 24/85 (Annessi rustici a servizio del fondo, allevamenti zootecnici intensivi) con le seguenti condizioni:

Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla presentazione degli elaborati richiamati nella sottozona E1.

Il limite massimo di copertura del 5% può essere superato nei casi di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85 come di seguito specificato:

a) A seguito di presentazione di piano agricolo aziendale, redatto ai sensi del presente articolo e conforme al piano zonale agricolo. Tale piano di sviluppo aziendale deve essere approvato con deliberazione consiliare.

b) A seguito di certificazione dell'I.P.A. attestante:

- la necessità delle opere ai fini produttivi del fondo;
- la loro idoneità tecnica;
- la superficie di pavimento ammessa ai fini produttivi.

In questa zona sono ammessi gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquacoltura, ma non sono ammessi gli impianti produttivi di tipo agroindustriale.

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade (D.M. 1 aprile 1968) e di rispetto stradale o inedificabile valgono le norme del precedente articolo, con le seguenti ulteriori operazioni consentite:

- Ampliamento esclusivamente del fabbricato a residenza fino a 800 mc.;

Nel caso il fondo sia compreso parte nelle zone E1 e parte nelle zone E2, le nuove edificazioni e possibilmente gli ampliamenti dovranno essere previsti nella zona E2.

Nel caso il fondo sia compreso parte anche nella zona E3, gli ampliamenti ammessi dovranno essere possibilmente ubicati in zona E3.

Art. 23.3 - ZONE "E3" - ZONE AGRICOLE PER COLTURE INTENSIVE.

Oltre agli interventi ammessi nelle precedenti sottozone, è altresì ammessa in questa sottozona la costruzione, una tantum, di una seconda abitazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 24/85.

Il richiedente dovrà allegare alla domanda di concessione:

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la condizione di diretto coltivatore del fondo dal 31 dicembre 1977, nonché la residenza nella casa preesistente nei cinque anni precedenti la richiesta.

Annessi rustici in funzione del fondo.

Il limite massimo di cui al 1 comma dell'art. 6 della L.R. 24/1985 è del 5%.
Tale limite può essere superato nei casi di cui al secondo comma dell'art. 6 della L.R. 24/85.

Allevamenti intensivi

In queste zone non sono ammessi gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquacoltura così come definiti nel presente articolo.

Art. 23.4 - ZONE "E4" – ZONE AGRICOLE CON PREESISTENZE INSEDIATIVE

Il P.R.G. individua le sottozone E4 e le aggregazioni edilizie rurali perimetrare con apposita grafia, tale perimetro è esteso sia alle aggregazioni edilizie rurali sia alle aggregazioni edilizie di antica origine.

Il P.R.G. individua le zone E4 e le norme di intervento, per quanto riguarda l'esistente e per gli interventi di nuova edificazione sono ammesse cubature previste nelle tavole di progetto e nel repertorio delle Z.T.O.

Interventi ammessi:

Edifici esistenti

- Ristrutturazione, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, è ammessa la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime con stessa cubatura, purché non sia edificio con caratteristiche architettoniche o storico testimoniali o ambientali.

- Ampliamento sugli edifici esistenti all'adozione del presente P.R.G. di mc. 150 anche se su volumetrie sature o derivanti da edificazione agricola.

Nuove costruzioni - sono ammessi:

- Gli interventi di edilizia abitativa di cui alle sottozone E3

(aggregato abitativo art. 11 24/85);

- Gli interventi di edilizia abitativa di cui alle sottozone E2
(ambito preferenziale art. 11 24/85);

- Gli interventi di nuova edificazione riportati nelle tavole di P.R.G. e nel repertorio Z.T.O.;

- Il trasferimento degli annessi rustici esistenti allo interno delle aggregazioni rurali con possibilità di ampliare gli stessi del 50% con un massimo di 150 mc.

Tutti gli interventi sopracitati sia di ampliamento che di nuova costruzione sono diretti tramite concessione edilizia, senza approvazione di piano attuativo.

- Le distanze dai confini e dalle strade ml. 5,00;

- Distanze tra pareti finestrate di lotti contigui ml. 10,00;

- Se l'edificio non supera l'altezza di ml. 3,00 per le pareti non finestrate minimo ml. 3,00,

- Se l'edificio supera l'altezza di ml. 3,00, ml. 5,00;

- Altezza massima degli edifici ml. 7,50.

Le cubature di saturazione previste all'interno delle E4 con apposita cubatura riportate nelle tavole di progetto alla scala. 1:2000 e nel repertorio Z.T.O. possono essere realizzati tramite richiesta di concessione edilizia anche da proprietari del fondo non imprenditori agricoli.

Art. 23.5 - Soppresso D.G.R.. del 13.9.1991 nr. 5173.

Art. 23.6 – EDIFICI IN ZONA AGRICOLA NON PIU' FUNZIONALI AI FONDI RUSTICI

Il P.R.G. al fine di conservare un patrimonio testimoniale e culturale, oltre che al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, ha individuato con apposita schedatura e grafia gli edifici in zona agricola non più funzionali ai fondi agricoli, nelle schede di repertorio allegate sono previste le modalità esecutive di intervento, comprese le destinazioni d'uso.

Le schede progetto hanno valore prescrittivo per quanto previsto per le destinazioni d'uso e le prescrizioni edilizie del recupero.

Inoltre il cambio di destinazione d'uso per i fabbricati non più funzionali al fondo potrà essere consentito solo sulla scorta di una relazione sottoscritta da un tecnico laureato Agronomo, da presentarsi contestualmente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso o della concessione edilizia se subordinato alla realizzazione di opere;

si ritiene inoltre necessario ribadire che, anche se venuta meno la funzionalità al fondo in conseguenza di eredità o di atti di compravendita, resta comunque vincolata la relativa superficie del fondo di pertinenza, come riportato nel richiesto registro fondiario di cui all'art. 8 della L.R. 24/85.

Art. 23.7 – PARTICOLARI PUNTI VENDITA IN ZONA AGRICOLA.

All'interno della zona agricola è consentita la possibilità di concedere punti fissi per la vendita dei prodotti attinenti, come da tab. XIV – gruppo A – cat. 17 : fiori e piante, sementi ed attrezzi da giardino, nonché in correlazione con l'attività primaria di vivaista e/o ortofloricolture

all'interno degli edifici esistenti; contemporaneamente deve essere prevista idonea area a parcheggio alberato, di estensione almeno pari a quella della superficie di vendita.

Art. 24 - PARTICOLARI DESTINAZIONI D' USO.

Art. 24.1 – PARCO FLUVIALE.

Il P.R.G. individua in tali zone l'interesse paesaggistico e ambientale, queste aree ricomprese all'interno dell'argine principale del fiume Piave sono da considerarsi zone protette come definite dal P.T.R.C. e più precisamente “ambiti naturalistici di livello regionale” (tav. 10.27) come definito nell'art. 19 delle N.T.A. del piano stesso a cui il P.T.P. spetta dettare le condizioni di eventuale integrazioni con direttive a queste norme.

In tali aree é ammessa l'attività agricola nel rispetto assoluto per le aree a boschetto, esistenti o in atto di ricostruzione, mentre sarà curato il recupero delle preesistenze con caratteristiche di valore ambientale.

La viabilità meccanica rimarrà quella esistente alla data di adozione del presente P.R.G., mentre quella pedonale e ciclabile potrà essere organizzata con opportuno piano di settore.

L'attuazione degli obiettivi é affidata ad un piano di settore sempre che non intervenga una pianificazione a livello superiore tramite progetto unitario di parco fluviale di attuazione delle direttive Regionali.

L'edificazione é consentita nel rispetto della Legge Regionale 24/85 e del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento con le limitazioni precedentemente illustrate agli art.23 e successivi.

Art. 24.2 - AVIO SUPERFICIE.

L'area delimitata con apposita grafia individua la zona ad uso di Avio superficie, tale zona é da considerarsi in funzione dello svago, del tempo libero e dell'attività sportiva. Infatti in esse si ipotizza di esercitare il volo tramite ultra leggeri o piccoli aeromobili quindi sono consentiti i decolli e gli atterraggi, nonché la possibilità di svolgere attività di paracadutismo.

In queste zone l'edificazione é consentite nella misura di mq. 3.000 compreso l'esistente con un'altezza massima di 6 metri, ad uso deposito degli aeromobili o ad altri usi connessi con l'attività di Avio superficie, così come indicato sulla tavola di specificazione alla scala. 1:2000; é inoltre possibile svolgere attività di commercio connessa all'uso dell'aviosuperficie in locali idonei per una superficie massima di mq. 150.

Gli interventi previsti sono subordinati alla redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che deve prevedere la realizzazione della viabilità di accesso e di distribuzione interna delle aree a servizi in rapporto alle specifiche destinazioni ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 e delle opportune opere di arredo urbano e sistemazione delle aree a verde. Dovrà prevedere inoltre la stipula di una convenzione per la determinazione dei tempi e delle modalità di attuazione delle previsioni stesse.

In tutti i casi le opere non dovranno prevedere superfici asfaltate, le superfici lastricate dovranno riguardare parti minime di percorsi pedonali o altro; e comunque tutte dovranno poter essere rimovibili nel caso di un possibile trasferimento dell'impianto.

La pista dovrà conservare le dimensioni attuali, (alla data di adozione del Piano Regolatore Generale) e rimanere rigorosamente in erba.

Art. 24.3 - TIRO AL PIATTELLO

L'AREA DELIMITATA CON APPOSITA GRAFIA DELIMITA il " tiro al piattello" in tale area é consentito la pratica di tale sport , la destinazione della zona deve essere a tutti gli effetti considerata come agricola é ammessa la costruzione "una-tantum" di un edificio ad uso servizi igienici e ristoro per un totale di mc.100, aventi le stesse caratteristiche ambientali delle zone agricole come precedentemente specificato nelle Zone "E".

la concessione é subordinata al parere favorevole del responsabile USL competente che dovrà esprimersi sia sulla idoneità del fabbricato, che sulla compatibilità ambientale dell'attività stessa.

Art. 25 - EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE,

Il P.R.G. individua nelle varie zone territoriali omogenee edifici di particolare valore ambientale: essi sono catalogati con opportuna schedatura nell'ambito delle analisi allegate al progetto di P.R.G. ("schede b").

Viene altresì individuato il modo di intervento ritenuto ammissibile sia ai sensi della L. 457/78 che della L.R. 61/85, nonché della Delibera della G.R. del Veneto nr. 2705 del 24/5/1983 in applicazione dell'art. 104 della L.R. 40/80.

I modi di intervento sono di seguito sinteticamente descritti ed i progetti edilizi ne dovranno seguire le prescrizioni.

Art. 25.1 - MODI DI INTERVENTO.

Il piano classifica gli edifici di particolare pregio ambientale nelle seguenti categorie di protezione:

1) - edifici soggetti a restauro conservativo	grado	1
2) - edifici soggetti a conservazione tipologica	"	2
3) - edifici soggetti a ristrutturazione	"	3
4) - edifici soggetti a demolizione con ricostruzione	"	4
5) - edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione	"	5

Art. 25.2 - EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO CONSERVATIVO- GRADO DI PROTEZIONE 1

Negli edifici soggetti a restauro conservativo sono ammessi tutti gli interventi consentiti metodologicamente e qualitativamente dalla Carta Internazionale del Restauro.

E' consentito il consolidamento, il risanamento e l'eventuale adeguamento delle strutture, conservandone tutti gli elementi originari e comunque la tipologia strutturale; nel caso di parziale o totale sostituzione di alcuni degli elementi, nel caso siano irrimediabilmente deteriorati, tale sostituzione dovrà avvenire nel riuso della tipologia di intervento e dei materiali originari.

Il progetto di restauro dovrà prevedere il recupero ed il ripristino della tipologia edilizia e della struttura architettonica originaria qualora queste siano state alterate, eliminando le superfetazioni, nonché la rimessa in luce ed il riuso funzionale di elementi architettonici latenti o in disuso.

Il riuso della tipologia originaria é consentito nei limiti delle sottoclassi della residenza senza alcuna alterazione degli spazi originari dei vani o dei fori sulle murature d'ambito; nel caso

di necessari collegamenti funzionali o dell'introduzione di elementi funzionali accessori (illuminazione, riscaldamento o comunque ogni tipo di impiantistica speciale), le soluzioni saranno specificate nel progetto a livello esecutivo e progettate nel rispetto della struttura e degli elementi originari che dovranno rimanere integri e chiaramente identificabili.

Gli adeguamenti della funzionalità tecnica dell'edificio saranno limitati ad interventi tali da non alterare nella sostanza l'impianto tipologico e la struttura architettonica originaria; gli adeguamenti della funzionalità distributiva saranno anch'essi consentiti nei suddetti rigorosi limiti.

L'intervento di restauro dovrà essere esteso a tutti gli elementi architettonici e di finitura dei prospetti e della copertura, ivi compresi i comignoli, nonché agli spazi ed ai manufatti esterni quali pavimentazioni ed elementi funzionali esterni, muri di recinzione con relativi ingressi pedonali e carrai.

L'intervento di restauro sui paramenti esterni delle facciate dovrà essere per lo più rivolto al consolidamento delle finiture esistenti o al loro parziale rifacimento.

Il totale rifacimento di tali finiture sia relativamente agli intonaci che agli elementi lapidei e lignei dovrà essere motivato e specificatamente autorizzato previo sopralluogo della Commissione Edilizia Comunale, anche in forma successiva e suppletiva all'espressione del parere per il rilascio della concessione edilizia.

In particolare dovranno comunque essere riportate le tecniche originarie relative al rifacimento degli intonaci e nei casi di minima si ricorrerà all'intonaco civile di malta fine bastarda ed a tinteggiature di tipo tradizionale, con colori idonei ad interpretare armonicamente la tipologia architettonica dell'edificio e dell'ambiente in cui si inserisce, con esclusione dei prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Le parti lapidee saranno semplicemente lavate e consolidate e per le parti mancanti si procederà alla integrazione e sostituzione con materiale identico al preesistente ed opportunamente trattato.

I serramenti e le ante ad oscurio in legno saranno e si riferiranno a tipologie reperibili tra quelle coeve dell'edificio; gli elementi lignei in generale saranno per lo più conservati e consolidati ed ove sia necessario sostituirli essi riprodurranno quelli originari senza alcuna deformazione od arricchimento formale non motivato da eventuali analisi e proposte progettuali tese al recupero storico e stilistico degli elementi.

In ogni caso la sostituzione avverrà dopo accertata irrecuperabilità dei medesimi secondo le modalità precedentemente previste.

Per i manti di copertura si ricorrerà esclusivamente alla eventuale sostituzione degli elementi a coppo ricorrendo al recupero degli stessi nel maggior numero possibile.

E' vietato l'uso di materiali simili o sostitutivi. E' sottinteso che vanno mantenute le pendenze di falda originarie.

Per il ricavo di accessi o illuminazioni sulla copertura, esse sono consentite solo con aperture a filo di falda ed esclusivamente su quelle prospicienti gli spazi interni.

Per quanto riguarda l'eventuale rifacimento di canne fumarie esterne o di comignoli essi dovranno avere motivazioni formali iconograficamente e tipologicamente giustificate; nel caso ciò non sia suffragabile da sufficiente e probante documentazione, essi dovranno risolvere gli aspetti della funzionalità tecnica con fogge assolutamente semplici.

I progetti relativi ad immobili soggetti a restauro conservativo potranno prevedere anche il solo restauro e ripristino delle finiture esterne.

Art. 25.3 - EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE TIPOLOGICA - GRADO DI PROTEZIONE 2.

I progetti relativi ad edifici soggetti a conservazione tipologica dovranno essere corredati oltre che dal rilievo dello stato di fatto, da un elaborato nel quale siano chiaramente identificate la tipologia strutturale e la tipologia distributiva dell'edificio.

E' consentito il consolidamento, il risanamento e l'eventuale adeguamento antisismico delle strutture, conservando i muri d'ambito, la struttura della copertura, i muri portanti, gli orizzontamenti e i collegamenti verticali.

Nel caso di parziale o totale sostituzione di alcuni elementi e nell'eventualità siano irrimediabilmente deteriorati, tale sostituzione dovrà avvenire nel riuso della tipologia d'intervento e dei materiali originari.

La struttura della copertura e gli orizzontamenti non potranno subire modificazioni relativamente alla loro quota d'imposta ed i collegamenti verticali non potranno essere alterati nel sedime. Per obiettive e documentate esigenze strutturali é ammessa la costruzione del cordolo di sottotetto.

Nel caso di immobili attualmente utilizzati per usi diversi da quello residenziale (rustici) e non dotati di collegamenti verticali interni, é ammesso il loro utilizzo a fini residenziali e commerciali con il ricavo di collegamenti verticali interni; le soluzioni proposte dovranno essere progettate nel rispetto della struttura e degli elementi originari che dovranno rimanere integri e chiaramente identificabili, qualora il cambio d'uso sia ammesso dalla specifica zona territoriale omogenea.

Il progetto dovrà prevedere il recupero ed il ripristino della tipologia edilizia e della struttura architettonica originaria qualora queste siano state alterate, eliminando le superfetazioni, nonché la rimessa in luce ed il riuso funzionale di elementi architettonici latenti o in disuso.

Nei limiti del rispetto della tipologia originaria potrà essere modificata la funzionalità distributiva ed adeguata la funzionalità tecnica mediante la demolizione di tratti di muratura e la creazione di nuovi setti murali; qualora tali modifiche comportino la necessità di nuove aperture esterne, potranno essere eccezionalmente concesse solo su fronti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico e solo qualora siano progettate in modo da inserirsi coerentemente nello schema architettonico generale, tenendo conto dei moduli e dei materiali tradizionali, nell'assoluto rispetto di tutte le parti originarie e di pregio.

Nel caso della presenza di muri d'ambito ciechi e continui e con fori episodici non configurabili come finestrate e nel caso in cui l'ampliamento funzionale distributivo presupponga la necessità di illuminare e ventilare vani e locali accessori all'abitazione, sarà consentito di proporre soluzioni architettoniche di foratura delle murature tali da non costituire finestrate di tipo tradizionale e comunque con tagli e dimensioni da non alterare la sostanziale continuità e valore di "pieno" della muratura, nell'assoluto rispetto di tutte le parti originarie e di pregio.

Il progetto dovrà prevedere il restauro di tutti gli elementi architettonici e di finitura dei prospetti e della copertura, ivi compresi i comignoli, nonché degli spazi e dei manufatti esterni quali pavimentazioni ed elementi funzionali esterni, muri di recinzione con relativi ingressi pedonali e carrai.

E' prescritta la modifica, per riportarle ad un assetto compatibile con l'impianto compositivo generale, delle parti di facciata che abbiano subito alterazioni.

Qualora siano stati eliminati gli elementi originari di finitura delle aperture(cornici e davanzali in massello di pietra locale o cornici semplicemente "disegnate" con intonaco liscio), é prescritto il loro rifacimento; nel caso di cornici e davanzali in pietra é raccomandato l'uso di elementi lapidei di recupero; potranno anche essere usati, in sostituzione dei masselli di pietra, masselli prefabbricati in pietra artificiale (il loro uso é vietato nel caso in cui l'edificio presenti ancora cornici lapidee originarie).

Qualora si sia operata la sostituzione del serramento vetrato tradizionale con finestre ad ante non suddivise o con serramento in alluminio e le sostituzione degli oscuri con persiane avvolgibili, é prescritta la sostituzione di tali elementi alterativi con serramenti lignei internamente a due ante vetrate (per luci superiori agli 80 cm.) ed esternamente da oscuri in legno fissati direttamente agli stipiti, facendo riferimento a tipologie reperibili tra quelle coeve dell'edificio.

E' prescritta la rimessa in luce delle sporgenze dei tetti con orditura lignea e sotto manto in tavelline laterizie che siano state coperte e intonacate; qualora il sotto manto in tavelline sia irrimediabilmente deteriorato e si sia dimostrata l'impossibilità di reperire materiale identico al preesistente, é ammessa la realizzazione del sotto manto in assito di legno.

Le grondaie saranno in lamiera o rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali saranno di norma esterni ed a sezione circolare. Va mantenuta la pendenza originaria delle falde dei tetti.

L'intervento sui paramenti esterni delle facciate dovrà essere per lo più rivolto al consolidamento delle finiture esistenti o al loro parziale rifacimento.

Il totale rifacimento di tali finiture sia relativamente agli intonaci che agli elementi lapidei e lignei dovrà essere motivato e specificamente autorizzato previo sopralluogo della commissione edilizia comunale anche in forma successiva e suppletiva all'espressione del parere per il rilascio della concessione edilizia.

In particolare dovranno comunque essere riprodotte le tecniche originarie relative al rifacimento degli intonaci e nei casi di minima si ricorrerà all'intonaco civile di malta fine bastarda ed a tinteggiature di tipo tradizionale e con colori idonei ad interpretare armonicamente la tipologia architettonica dell'edificio e dell'ambiente in cui si inserisce, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Le parti lapidee saranno esplicitamente lavate e consolidate e per le parti mancanti si procederà all'integrazione o sostituzione con materiale identico al preesistente ed opportunamente trattato.

I serramenti e le ante ad oscuri saranno in legno e si riferiranno a tipologie reperibili tra quelle coeve dell'edificio: per gli elementi lignei in generale (linde, barbacani, architravi, tettucci di copertura degli accessi pedonali e carrai) saranno per lo più conservati e consolidati e ove sia necessario sostituirli, essi riprodurranno quelli originari senza alcuna deformazione od arricchimento formale non motivato da eventuali analisi e proposte progettuali tese al recupero

storico degli elementi.

In ogni caso la sostituzione avverrà dopo accertata irrecuperabilità dei medesimi secondo le modalità precedentemente previste.

Per i manti di copertura si ricorrerà esclusivamente all'eventuale sostituzione degli elementi a coppo ricorrendo al recupero degli stessi nel maggior numero possibile.

Per il ricavo di accessi o illuminazioni sulla copertura, esse sono consentite solo con aperture a filo di falda.

Per quanto riguarda l'eventuale rifacimento di canne fumarie esterne o di comignoli essi dovranno avere motivazioni formali iconograficamente e tipologicamente giustificate e nel caso non sia suffragabile da sufficiente e probante documentazione, essi dovranno risolvere gli aspetti della funzionalità tecnica con fogge assolutamente semplici.

I progetti relativi ad immobili soggetti a conservazione tipologica potranno prevedere anche solo il restauro delle finiture esterne.

Art. 25.4 – EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE - GRADO DI PROTEZIONE 3.

Negli immobili soggetti a ristrutturazione é consentito il consolidamento, il risanamento ed il rinnovo delle strutture, conservando i muri d'ambito con i relativi fori senza alcun vincolo conservativo di tipo architettonico relativo agli elementi murari interni.

Gli orizzontamenti possono essere sostituiti impiegando i materiali ritenuti più idonei a fini statici ed architettonici e la loro quota d'imposta potrà essere variata rispetto a quella esistente nei limiti risultanti dalla conservazione dei fori dei muri di ambito.

Anche la struttura della copertura potrà essere sostituita impiegando materiali diversi dall'attuale; la quota d'imposta della copertura potrà essere modificata entro i limiti di 30 cm. in più o meno rispetto alla quota esistente solo in dipendenza della variazione dello spessore di nuovi solai e della collocazione dell'eventuale cordolo di sottotetto previsto per esigenze di verifica strutturale e di adeguamento antisismico; le sporgenze del tetto dovrà in tal caso essere o in struttura lignea a vista o essere costituita da una cornice modanate in muratura. Va comunque mantenute la pendenza di falda originaria.

Nel caso di edifici con coperture piane, é prescritta la loro sostituzione con coperture aventi forme a capanna o padiglione con pendenza compresa tra il 35% ed il 40%; in ogni caso la pendenza dovrà uniformarsi a quelle degli edifici contigui di cui é prevista la conservazione.

Qualora la copertura di un corpo secondario soggetto a ristrutturazione non risulti congruo con la copertura dell'unità edilizia principale, dovrà essere modificata per uniformarsi a quest'ultima.

Qualora le dimensioni delle aperture e la loro disposizione non rispettino gli schemi dell'edilizia storica, edifici di recente costruzione, i prospetti potranno essere completamente

ridisegnati; in tal caso il progetto dovrà riguardare il ridisegno complessivo almeno di una unità edilizia e si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- proporzione delle aperture;
- finestre: dimensioni rettangolari con rapporto h/l compreso tra 1,00 e 1,70 (usualmente 1,30- 1,60); l in linea di massima inferiore a 90 cm.;
- vetrine : "a finestra" di dimensione per quanto possibile ridotte non facenti vano unico con la porta;
- finiture aperture: cornici continue in masselli di pietra o in masselli prefabbricati in pietra artificiale della sezione da cm. 15x15, a cm. 20x20 o cornici a rilievo in intonaco liscio.

Dovranno essere eliminate le terrazze aggettanti rispetto al filo delle facciate, a meno di quelle coeve con l'edificio.

In tali edifici potranno in deroga essere anche ammesse, a giudizio del Sindaco, sentito il parere dalla Commissione Edilizia Comunale, minime e parziali modifiche delle aperture esistenti, nel rispetto di tutte le parti originarie e di pregio.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione si potrà procedere a modifiche nell'impianto tipologico tali da portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, nel rispetto di tutte le parti originarie e di pregio.

Qualora tali modifiche comportino le necessità di nuove aperture esterne negli edifici non di recente costruzione potranno essere eccezionalmente concesse solo qualora siano progettate in modo da inserirsi coerentemente nello schema architettonico generale tenendo conto dei moduli e dei materiali tradizionali, nel rispetto di tutte le parti originarie e di pregio.

Nel caso della presenza di muri di ambito ciechi e continui o con fori episodici non configurabili come finestrate e nel caso in cui l'ampliamento funzionale distributivo presupponga la necessità di illuminare e ventilare vani e locali accessori alla abitazione, sarà consentito di proporre soluzioni architettonicamente di foratura delle murature tali da non costituire finestrate di tipo tradizionale e comunque con tagli e dimensioni da non alterare la sostanziale continuità e valore di "pieno" della muratura.

Il progetto dovrà prevedere il restauro e/o la modifica delle finiture esterne nonché la sistemazione degli annessi spazi liberi.

E' prescritta la modifica, per riportarle ad un assetto compatibile con l'ampliamento compositivo generale delle parti di facciata che abbiano subito alterazioni.

Qualora siano stati eliminati gli elementi originari di finitura delle aperture (cornici e davanzali in massello di pietra locale o cornici semplicemente "disegnate" con intonaco liscio) é prescritto il loro rifacimento; nel caso di cornici e davanzali in pietra é raccomandato l'uso di elementi lapidei di recupero; potranno essere usati, in sostituzione dei masselli in pietra, masselli prefabbricati in pietra artificiale, il loro uso é vietato nel caso in cui l'edificio presenti ancora cornici lapidee originarie.

Qualora si sia operata la sostituzione del serramento vetrato tradizionale con finestre ad ante non suddivise e con serramenti in alluminio e la sostituzione degli oscuri con persiane avvolgibili, é prescritta la sostituzione di tali elementi alterativi con serramenti lignei formati internamente da due ante vetrate (per luci superiori agli 80 cm.) ed esternamente da oscuri in legno fissati direttamente agli stipiti, facendo riferimento a tipologie reperibili tra quelle coeve dell'edificio.

E' prescritte le rimesse in luce delle sporgenze dei tetti con orditure lignee e sotto manto in tavelline laterizie che siano state coperte e intonacate.

Per le tinteggiature si ricorrerà all'intonaco civile di malta fine bastarda ed a tinteggiature di tipo tradizionale con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche e per i colori si darà la preferenza a quelli riscontrabili nell' edificazione circostante di valore ambientale.

Le grondaie saranno in lamiera o rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali saranno di norma esterni ed a sezione circolare.

I manti di copertura saranno costituiti soltanto da tegole laterizie a coppo.

Per il ricavo di accessi o illuminazioni sulla copertura, esse sono consentite solo con aperture a filo di falda.

Per quanto riguarda il rifacimento e la nuova costruzione di canne fumarie esterne o di comignoli, essi dovranno risolvere gli aspetti della funzionalità tecnica con fogge assolutamente semplici.

Art. 25.5 – EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE GRADO DI PROTEZIONE 4.

Negli immobili soggetti a demolizione e ricostruzione é prescritta la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio

Nella progettazione dei nuovi edifici si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Coperture: le coperture dovranno essere a "falde" del tipo a capanna o a padiglione; la pendenza dovrà essere compresa tra il 35% e il 49%^a in ogni caso la pendenze dovrà uniformarsi e quelle degli edifici contigui di cui é prevista la conservazione. I manti di copertura saranno costituiti unicamente da tegole laterizie a coppo.

Nel caso di nuovi volumi uniti ad una unità edilizia principale di cui é prevista la conservazione, le coperture del nuovo volume dovrà essere progettate in modo da inserirsi coerentemente nello schema architettonico generale dell'edificio riconfermato (copertura a falde o a padiglioni della stessa struttura e tipologia di quella dell'edificio da conservare).

- Sporgenze dei tetti: le sporgenze dei tetti potranno essere in struttura lignea a vista, intonacate o essere costituite da una cornice modanata in muratura.

- Aperture: proporzioni delle aperture: finestre: dimensioni rettangolari con rapporto hl compreso tra 1,00 e 1,70 (usualmente 1,30 - 1,60); in linea di massima inferiore a 90 cm.; per le soffitte da 0,70 a 1,00.

Vetrine: "a finestra" di dimensioni per quanto possibile ridotte, non facenti vano unico con la porta.

Finiture aperture: cornici continue in masselli di pietra o in masselli prefabbricati in cemento della sezione da cm. 15x15 a cm.20x20 o cornici a rilievo in intonaco liscio.

- Finiture esterne:
- Materiali di finitura delle facciate:
- getti in cemento intonacati ed eventualmente tinteggiati.
- Intonaci tirati a cazzuola tinteggiati con tecniche tradizionali o colorati in massa.

Sono vietati i rivestimenti in piastrelle o listelli di ceramica di qualunque tipo e finitura e gli intonaci ottenuti con prodotti a base di resine sintetiche.

- Porte e finestre: i serramenti lignei di tipi analoghi a quelli tradizionali formati interamente da due ante vetrate (per luci superiori agli 80 cm.) ed esternamente da oscuri in legno fissati direttamente agli stipiti.

- Grondaie e pluviali: le grondaie saranno in lamiera o rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali a sezione circolare.

- Canne fumarie: le canne fumarie visibili all'esterno dell'edificio e comunque le torrette da camino saranno eseguite con lo stesso materiale o tipo di finitura del fabbricato cui appartengono.

- Colori: per i colori degli intonaci e dei battenti di porte e finestre si darà la preferenza a quelli riscontrabili nell'edificazione circostante di carattere storico.

- Sono vietate le terrazze aggettanti rispetto al filo delle facciate, esclusi i ballatoi (percorsi di distribuzione interna).

- E' ammesso ricavare aperture sulla copertura a condizione che siano a filo di falda.

Art. 25.6 EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

Le aree su cui sorgono tali immobili, che dovranno essere demoliti, saranno mantenute libere da costruzioni.

Art. 26 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F - STANDARDS URBANISTICI.

Il P.R.G. individua le Z.T.O. F nell'ambito delle quali sono collocate le aree e/o gli edifici esistenti utili e consentiti in rapporto al dimensionamento teorico, gli standards primari e secondari con vincolo di destinazione dei medesimi alla proprietà Pubblica o all'uso pubblico.

Il valore di tali aree e delle opere cedute o vincolate é detraibile dal contributo di

urbanizzazione in sede di rilascio delle concessioni edilizie, quand'anco la sua cessione o concessione avvenga in via di accordo bonario nell'ambito della convenzione allegata ai Piani di recupero o Piani di Lottizzazione.

Il presente P.R.G. rispetta i minimi di dimensionamento previsti dalla L.R. 27.06.85 nr. 61.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione sono previsti specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco.

Dati i dimensionamenti individuati dal P.R.G. delle aree destinate a tale scopo ed il particolare meccanismo di cessione previsto si considera preventivamente soddisfatta la disposizione di cui al 5 comma dell'art. 26 della L.R. 27.06.85, nr. 61.

Rimane a carico del privato lottizzante l'individuazione corrispettiva di tali aree e la loro attrezzatura quale opera di urbanizzazione.

Nell'ambito degli Standards secondari di interesse comune sono individuati gli impianti tecnologici relativi ai vari servizi di rete.

In tali aree sono consentiti tutte le opere di trasformazione territoriale relative alle tecnologie della rete ed alla manutenzione, protezione, sorveglianza.

Art. 27 - ZONE A VERDE PRIVATO.

Il P.R.G. individua zone a verde privato.

In tali zone sono consentiti solo i parchi privati, i giardini e gli orti; qualora ammessi dai gradi di protezione assegnati: in assenza saranno ammessi gli interventi di cui ai punti a,b,c,d della L.457/78, diversi interventi saranno possibili solo attraverso la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo.

Eventuali trasformazioni dello stato di fatto alla data di adozione del P.R.G., diversa dalla ordinaria manutenzione dovranno essere oggetto di autorizzazione o concessione edilizia in ragione della radicalità dell'intervento.

Art. 27 bis - AMPLIAMENTO DI FABBRICATI AD USO PRODUTTIVO.

Il P.R.G. individua con apposita numerazione gli interventi ammessi per gli insediamenti produttivi di cui alla L.R. 11/87 (art. 126 L.R. 61/85).

Gli interventi ammissibili sono quelli riportati nella grafia al 1:5000 e nel repertorio delle Z.T.O., le schede di repertorio indicano le quantità e le modalità di intervento, tali prescrizioni sono vincolanti, gli interventi sono diretti.

Tutte le attività produttive presenti in zona impropria non regolamentata dall'apposita variante ai sensi della L.R. 11/87 sono considerate da bloccare.

Gli interventi possibili, per le attività individuate con apposito cartiglio, sono quelli di cui alle lettere a,B/,c,d della L. 457/78, la riconversione ed i possibili ampliamenti per adeguamenti igienico sanitari, vanno sottoposti ad apposito strumento urbanistico attuativo o con scheda ad integrazione della variante ai sensi della L.R. 11/87, se in possesso dei requisiti richiesti.

TITOLO TERZO RETI DI IMPIANTI INFRASTRUTTURALI

Art. 28 - RETI ED IMPIANTI INFRASTRUTTURALI.

Il piano indica il tracciato delle reti infrastrutturali esistenti e di progetto articolate in:

- Avio superficie;

- zone destinate alla viabilità e parcheggi;
- canali;
- reti tecnologiche.

Art. 29 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E PARCHEGGI.

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione, ampliamento o protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo sistema viario; tali zone comprendono:

- 1 - le strade;
- 2 - i parcheggi;
- 3 - le fasce di rispetto stradali.

All'interno di tali zone l'individuazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere.

Le strade indicate dal Piano sono classificate in:

- a) viabilità con carattere statale (marginale).
- b) viabilità primaria di competenza provinciale.
- c) Strade urbane di connessione.
- d) Strade urbane di distribuzione.
- e) Altre strade comunali: con la funzione di collegamento degli ambiti urbani con le principali località agricole.
- f) viabilità residenziale.
- g) Percorsi pedonali di connessione e distribuzione.
- h) Pista ciclabile.

Art. 30 - VIABILITA' PRIMARIA PROVINCIALE.

Riguardo alla viabilità primaria, nelle zone agricole indicate dal Piano, non possono essere autorizzati nuovi accessi ad una distanza inferiore a quelli esistenti di 300.00 ml.

Caratteristiche della sezione tipo e regolazione e delle circolazione.

- qualora si procedesse alle loro ristrutturazione si dovrà provvedere, ove possibile, a dotare tale arteria, oltre alle corsie per gli autoveicoli normali, di due corsie per veicoli lenti e pedoni.

Le distanze da osservare nella edificazione a partire dal ciglio della strada sono da misurarsi in proiezione orizzontale e corrispondono a ml. 20.00 secondo quanto stabilito dal D.I. 1.VI.68, nr. 1404.

- il piano indica le fasce di rispetto nelle quali é prevista la piantumazione di essenze arboree di tipo locale.

Art. 31 - STRADE URBANE DI COLLEGAMENTO.

Caratteristiche della sezione tipo e regolazione della circolazione:

- la sezione tipo dovrà essere formata, ove possibile, da due corsie, da una pista ciclabile da due marciapiedi:

- sez. min. della corsia ml. 3,50;
- sez: min. singolo marciapiede ml. 1,50.
- é ammessa la semaforizzazione degli incroci.

Art. 32 - STRADE URBANE DI QUARTIERE PUBBLICHE.

Caratteristiche della sezione tipo e regolazione della circolazione

- la sezione tipo dovrà essere, ove possibile, formata da due corsie, da una pista ciclabile da due marciapiedi:
sez. min. delle corsie ml. 3,00;
sez. min. del singolo marciapiede ml. 1,50.
- é ammessa la semaforizzazione degli incroci.
- le strade urbane di quartiere sono accessibili in qualsiasi punto mediante normali immissioni.

Art. 33 - PERCORSI PEDONALI INTERNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.

All'interno delle zone residenziali, al fine di riconnettere le parti del territorio urbano di collegamento interni e al fine di permettere una migliore continuità dei percorsi, sono previsti a cavallo dei confini di proprietà ove siano espressamente indicati, dei percorsi pedonali della larghezza di ml. 1.80

E' consentita la loro utilizzazione, con congrua sezione come piste ciclabili.

Art. 34 - PARCHEGGI.

I parcheggi indicanti nella tavola di azzonamento del P.R.G., differenziati in parcheggi generici (P) e parcheggi di cui é obbligatoria la piantumazione di essenze arboree (PA).

Sono modificati i rapporti di cui all'art. 18 L. 765 del 6.08.71 e si prevedono 1 mq/10 mc. invece di 1 mq./20mc.

Per quanto riguarda gli spazi per parcheggi privati, le concessioni edificatorie potranno essere rilasciate solo se é rispettato dal progetto quanto disposto dall'art. 41 sexties della L.U. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, che prevede spazi destinati alla sosta in aree idonee.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento é comunque assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione.

Relativamente alle percentuali di aree a parcheggio privato ad uso pubblico vale quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 61/85 .

Art. 35 - PISTA CICLABILE

Al fine di garantire una percorribilità ciclabile separata da quella veicolare motorizzata il P.R.G. individua con apposita grafia una sequenza di percorsi ciclo-pedonabili di connessione tra i vari centri edificati dell'intero territorio comunale;

A tale scopo sarà predisposto un piano dei percorsi, dove saranno indicate tutte le modalità progettuali da seguire;

Tali interventi si potranno tuttavia realizzare all'interno del territorio comunale anche in assenza di specifica grafia sulle tavole di progetto del presente P.R.G.

Art. 36 - Soppresso D.G.R. del 13.9.1991 nr. 5173.

Art. 37 - RETI TECNOLOGICHE.

Nella tavola 1.3.2. di progetto del P.R.G. sono individuate le reti tecnologiche esistenti e di progetto.

Esse inducono vincoli e servitù regolate dalle Leggi Nazionali e Regionali.

TITOLO QUARTO ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Comune di Salgareda

N.T.A. del P.R.G.

Art. 38- ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. é attuato nei modi di cui ai particolari articoli attuativi della zonizzazione ovvero attuativi delle particolari prescrizioni grafiche del progetto, sulla base dei programmi poliennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977, nr. 10.

Le modalit  di attuazione in generale sono le seguenti:

- attuazione indiretta:

a) - strumenti urbanistici attuativi ai sensi della vigente legislazione Nazionale e Regionale;

- attuazione diretta:

b) - autorizzazioni e concessioni edificatorie singole al di fuori dell'inquadramento degli strumenti urbanistici di attuazione indiretta.

Art. 39 - PIANI ATTUATIVI.

Nelle zone é prevista l'attuazione indiretta, la presentazione di un progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione di un Piano esecutivo, salvo le opere consentite in regime transitorio.

Tutti i piani attuativi di grado subordinato (piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione d'ufficio, Piani di Lottizzazione, Piani di edilizia economica popolare, Piani di insediamenti produttivi) saranno redatti esclusivamente da tecnici nell'ambito delle rispettive competenze professionali

Art. 40 - PIANI PARTICOLAREGGIATI.

L'attuazione del P.R.G. pu  avvenire mediante Piani Particolareggiati in applicazione dell'art. 13 e seguenti della Legge Urbanistica 17.VIII.1942, nr. 1150 e successive modifiche e integrazioni nonch  della disciplina della L.R. 61/1985.

PIANI DI RECUPERO

L'attuazione del P.R.G. pu  avvenire mediante Piani di Recupero di iniziativa Pubblica o Privata in applicazione dell'art. 28 e seguenti della Legge 5.VIII.1978, nr. 457 nonch  della disciplina prevista della L.R. nr. 61/1985.

Art. 41 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.

Il Piano di Lottizzazione ha il valore ed il contenuto tecnico del Piano Particolareggiato ed é di iniziativa privata. Essa é di iniziativa Pubblica qualora ricorre il caso previsto dall'ultimo comma delle Legge

Urbanistica 17.08.1942 nr. 1150 nonch  disciplinato dalla L.R. 391973 modificata ed integrata dalla L.R. 61/85 .

Elenco elaborati piani attuativi.

La domanda per il rilascio di autorizzazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e degli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano attuativo e da uno schema di convenzione.

Il progetto deve comprendere:

- 1) Elaborato grafico su base catastale, in scala 1:2000, esteso oltre i confini dell'area interessata dall'intervento con individuata la perimetrazione del piano di lottizzazione ed i numeri delle particelle catastali incluse nel piano.
- 2) Stralcio degli elaborati grafici e delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico di base e dell'eventuale piano attuativo, riferito alle zone interessate dall'intervento: tale elaborato deve essere esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino le concessioni con le previsioni relative a queste zone.
- 3) Elaborato grafico, in scala 1:500-200, contenente il rilievo planivolumetrico, con l'indicazione esatta dei capisaldi di riferimento, della zona interessata dall'intervento.
- 4) Elaborato grafico, in scala 1:500-200 contenente la zonizzazione dell'area soggetta alla lottizzazione, con l'indicazione degli indici e dei parametri urbanistici e l'individuazione dei comparti o stralci funzionali di attuazione.
- 5) Elaborato grafico, in scala 1:500-200 del progetto di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.
- 6) Elaborato grafico, in scala 1:500-200 contenente il planivolumetrico di progetto, avente valore indicativo e non prescrittivo, con l'indicazione dei tipi edilizi adottati
- 7) Elaborati grafici, in scala adeguata, dei profili altimetrici delle vie e piazze o quanto altro sia ritenuto opportuno illustrare, da parte del richiedente, all'Amministrazione Comunale.
- 8) Elaborato grafico alla stessa scala del progetto contenente il frazionamento dell'area.
- 9) Tabella riassuntiva degli elementi numerici e degli standards relativi alla lottizzazione.
- 10) Certificati catastali comprovanti la disponibilità dei lotti compresi nell'intervento di lottizzazione.
- 11) Relazione illustrativa dell'intervento, con particolare riguardo a :
 - motivazione delle scelte dell'assetto planivolumetrico;
 - orientamento ed isolamento dei fabbricati e delle aree di uso pubblico;
 - descrizione del tipo e dell'entità della piantumazione prevista nelle aree verdi d'uso pubblico e privato e per le alberature lungo le strade;
 - accessi pedonali e carrai, spazi di sosta e manovra, parcheggi privati e d'uso pubblico, percorsi pedonali, ciclabili e preferenziali per portatori di handicap;
 - determinazione quantitativa e di localizzazione delle destinazioni d'uso non residenziali;
 - determinazione quantitativa e di localizzazione delle destinazioni d'uso non residenziali;
 - determinazione del numero massimo di abitanti insediabili e dimostrazione del tipo di calcolo adottato;
 - comparazione tra adozione dei servizi ed attrezzature e numero di abitanti previsti con precisazione dettagliata degli standards.
- 12) Norme tecniche di attuazione con precisa indicazione delle prescrizioni edilizie, dei materiali consentiti e delle relative coloriture, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree e nei luoghi preposti, ed ogni altro elemento di carattere prescrittivo ai fini della realizzazione dell'ambiente progettato.
- 13) Fotografie e, se necessario, a richiesta dell'Amministrazione, fotomontaggi e plastici della zona e quant'altro disposto dall'art. 12 della L.R. 61/85.

P.R.G. SALGAREDA - REPERTORIO Z.T.O. B/ e C1/
VIGONOVO

Z.T.O. C1/3		
Superficie fondiaria	mq.	1.080
Volumetria satura	mc.	588
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	588
Z.T.O. C1/4		
Superficie fondiaria	mq.	7.070
Volumetria satura	mc.	2.259
Volumetria da saturare	mc.	600
Volumetria totale	mc.	2.859
Z.T.O. C1/5		
Superficie fondiaria	mq.	6.080
Volumetria satura	mc.	7.149
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	7.149
Z.T.O. C1/6		
Superficie fondiaria	mq.	4.880
Volumetria satura	mc.	3.414
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	3.414
Z.T.O. C1/7		
Superficie fondiaria	mq.	960
Volumetria satura	mc.	870
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	870
Z.T.O. C1/8		
Superficie fondiaria	mq.	25.560
Volumetria satura	mc.	16.443
Volumetria da saturare	mc.	2.800
Volumetrie totale	mc.	18.843
Z.T.O. C1/9		
Superficie fondiaria	mq.	7.520
Volumetrie sature	mc.	6.224
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetrie totale	mc.	6.224
Z.T.O. C1/10		
Superficie fondiarie	mq.	2.648
Volumetrie sature	mc.	792
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	792

Z.T.O. C1/11
Superficie fondiaria mq. 4.200
Volumetria satura mc. 3.516
Volumetria da saturare mc. 1.400
Volumetria totale mc. 4.916

Z.T.O. C1/12
Superficie fondiaria mq. 13.480
Volumetria satura mc. 12.440
Volumetria da saturare mc. 1.200
Volumetria totale mc. 13.640

Z.T.O. C1/13
Superficie fondiaria mq. 6.915
Volumetria satura mc. 4.368
Volumetria da saturare mc. 1.200
Volumetria totale mc. 5.568

Z.T.O. C1/14
Superficie fondiaria mq. 1.560
Volumetria satura mc. 1.344
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 1.344

Z.T.O. C1/15
Superficie fondiaria mq. 3.840
Volumetria satura mc. 4.697
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 4.697

Z.T.O. C1/16
Superficie fondiaria mq. 7.100
Volumetria satura mc. 3.174
Volumetria da saturare mc. 1600
Volumetria totale mc. 4.774

Z.T.O. C/17
Superficie fondiaria mq. 13.070
Volumetria satura mc. 3.241
Volumetria da saturare mc. 3000
Volumetria totale mc. 6.241

Z.T.O. C1/18
Superficie fondiaria mq. 5.640
Volumetria satura mc. 5.779
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 5.779

SALGAREDA CENTRO

Z.T.O. C1/2
Superficie fondiaria mq. 10.830
Volumetria satura mc. 8.110
Volumetria da saturare mc. 600
Volumetria totale mc. 8.710

Z.T.O. C1/3
Superficie fondiaria mq. 4.320
Volumetria satura mc. 3.327
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 3.327

Z.T.O. C1/4
Superficie fondiaria mq. 6.420
Volumetria satura mc. 6.236
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 6.236

Z.T.O. C1/5
Superficie fondiaria mq. 9.120
Volumetria satura mc. 1.502
Volumetria da saturare mc. 2.000
Volumetria totale mc. 3.502

Z.T.O. C1/6
Superficie fondiaria mq. 7.440
Volumetria satura mc. 4.400
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 4.400

Z.T.O. C1/7
Superficie fondiaria mq. 4.984
Volumetria satura mc. 4.399
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 4.399

Z.T.O. C1/8
Superficie fondiaria mq. 9.760
Volumetria satura mc. 10.123
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 10.123

Z.T.O. C1/9
Superficie fondiaria mq. 1.440
Volumetria satura mc. 840
Volumetria da saturare mc. ----

	Volumetria totale	mc.	840
Z.T.O.	C1/10		
	Superficie fondiaria	mq.	24.120
	Volumetria satura	mc.	13.082
	Volumetria da saturare	mc.	2.000
	Volumetria totale	mc.	15.082
Z.T.O.	C1/11		
	Superficie fondiaria	mq.	6.000
	Volumetria satura	mc.	3.297
	Volumetria da saturare	mc.	1.000
	Volumetria totale	mc.	4.297
Z.T.O.	C1/12		
	Superficie fondiaria	mq.	2.440
	Volumetria satura	mc.	1.410
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	1.410
Z.T.O.	C1/13		
	Superficie fondiaria	mq.	1.960
	Volumetria satura	mc.	1.320
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	1.320
Z.T.O.	C1/14		
	Superficie fondiaria	mq.	2.200
	Volumetria satura	mc.	7.246
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	7.246
Z.T.O.	C1/15		
	Superficie fondiaria	mq.	520
	Volumetria satura	mc.	465
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	465
Z.T.O.	C1/16		
	Superficie fondiaria	mq.	1.840
	Volumetria satura	mc.	1.891
	Volumetria da saturare	mc.	----
	Volumetria totale	mc.	1.891
Z.T.O.	C1/17		
	Superficie fondiaria	mq.	3.360
	Volumetria satura	mc.	2.535
	Volumetria da saturare	mc.	----

Volumetria totale mc. 2.535

Z.T.O. C1/18

Superficie fondiaria mq. 1.040
Volumetria satura mc.
Volumetria da saturare mc.
Volumetria totale mc.

Z.T.O. C1/19

Superficie fondiaria mq. 1.120
Volumetria satura mc. 596
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 596

Z.T.O. C1/20

Superficie fondiaria mq. 1.120
Volumetria satura mc. 468
Volumetrie de saturare mc. -----
Volumetria totale mc. 468

Z.T.O. C1/21

Superficie fondiaria mq. 5.240
Volumetria satura mc. 1.620
Volumetria da saturare mc. 1.600
Volumetria totale mc. 3.020

Z.T.O. C1/22

Superficie fondiaria mq. 23.840
Volumetria satura mc. 12.248
Volumetria da saturare mc. 2.400
Volumetria totale mc. 14.648

Z.T.O. C1/23

Superficie fondiaria mq. 11.960
Volumetria satura mc. 10.556
Volumetria da saturare mc. -----
Volumetria totale mc. 10.556

Z.T.O. C1/24

Superficie fondiaria mq. 24.240
Volumetria satura mc. 15.479
Volumetria da saturare mc. 2.800
Volumetria totale mc. 18.279

Z.T.O. C1/25

Superficie fondiaria mq. 12.400
Volumetria satura mc. 6.868

Volumetria da saturare mc. -----
Volumetria totale mc. 6.868

Z.T.O. C1/26

Superficie fondiaria mq. 16.640
Volumetria satura mc. 5.536
Volumetria da saturare mc. 3.000
Volumetria totale mc. 8.536

Z.T.O. C1/27

Superficie fondiaria mq. 5.650
Volumetria satura mc. 4.538
Volumetria da saturare mc. 800
Volumetria totale mc. 5.338

Z.T.O. C1/28

Superficie fondiaria mq. 4.332
Volumetria satura mc. 4.577
Volumetria da saturare mc. -----
Volumetria totale mc. 4.577

Z.T.O. C1/29

Superficie fondiaria mq. 7.100
Volumetria satura mc. 7.795
Volumetria da saturare mc. -----
Volumetria totale mc. 7.795

Z.T.O. C1/30

Superficie fondiaria mq. 3.860
Volumetria satura mc. 2.420
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 2.420

Z.T.O. C1/31

Superficie fondiaria mq. 4.580
Volumetria satura mc. 5.017
Volumetria da saturare mc. 800
Volumetria totale mc. 5.817

Z.T.O. C1/32

Superficie fondiaria mq. 1.790
Volumetria satura mc. 1.848
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 1.848

Z.T.O. C1/33

Superficie fondiaria mq. 3.000

Volumetria satura	mc.	-----
Volumetria da saturare	mc.	4.500
Volumetria totale	mc.	4.500

CHIESAVECCHIA

Z.T.O. C1/1

Superficie fondiaria	mq.	3.280
Volumetria satura	mc.	2.985
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	2.985

Z.T.O. C1/2

Superficie fondiaria	mq.	2.840
Volumetria satura	mc.	3.263
Volumetria da saturare	mc.	-----
Volumetria totale	mc.	3.263

Z.T.O. C1/3

Superficie fondiaria	mq.	1.320
Volumetria satura	mc.	330
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	330

Z.T.O. C1/4

Superficie fondiaria	mq.	4.680
Volumetria satura	mc.	3.300
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	3.300

Z.T.O. B/5

Superficie fondiaria	mq.	1.000
Volumetria satura	mc.	2.024
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	2.024

Z.T.O. C1/5

Superficie fondiaria	mq.	320
Volumetria satura	mc.	277
Volumetria da saturare	mc.	----
Volumetria totale	mc.	277

CAMPO DI PIETRA

Z.T.O. C1/5
Superficie fondiaria mq. 19.280
Volumetria satura mc. 17.825
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 17.825

Z.T.O. C1/6
Superficie fondiaria mq. 1.620
Volumetria satura mc. 1.651
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 1.651

Z.T.O. C1/7
Superficie fondiaria mq. 12.360
Volumetria satura mc. 8.313
Volumetria da saturare mc. 3.600
Volumetria totale mc. 11.913

Z.T.O. C1/8
Superficie fondiaria mq. 7.920
Volumetria satura mc. 7.694
Volumetria da saturare mc. 1.200
Volumetria totale mc. 8.894

Z.T.O. C1/9
Superficie fondiaria mq. 4.840
Volumetria satura mc. 2.886
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 2.886

Z.T.O. C1/10
Superficie fondiaria mq. 8.340
Volumetria satura mc. 5.120
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 5.120

Z.T.O. C1/11
Superficie fondiaria mq. 8.120
Volumetria satura mc. 3.684
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 3.684

CAMPO BERNARDO

Z.T.O. C1/9
Superficie fondiaria mq. 720
Volumetria satura mc. 1.469
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 1.469

Z.T.O. C1/2
Superficie fondiaria mq. 24.879
Volumetria satura mc. 16.803
Volumetria da saturare mc. 1.200
Volumetria totale mc. 18.003

Z.T.O. C1/3
Superficie fondiaria mq. 3.520
Volumetria satura mc. 3.340
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 3.340

Z.T.O. C1/4
Superficie fondiaria mq. 6.710
Volumetria satura mc. 2.350
Volumetria da saturare mc. 800
Volumetria totale mc. 3.150

Z.T.O. C1/5
Superficie fondiaria mq. 12.010
Volumetria satura mc. 8.510
Volumetria da saturare mc. ----
Volumetria totale mc. 8.510

Z.T.O. C1/6
Superficie fondiaria mq. 4.000
Volumetria da saturare mc. 600
Volumetrie totale mc. 1.867

Z.T.O. C1/7
Superficie fondiaria mq. 2.680
Volumetrie sature mc. 900
Volumetrie de saturare mc. ----
Volumetrie totale mc. 900

Z.T.O. C1/8

Superficie fondiariae mq. 2.880

Volumetrie sature mc. 780

Volumetria da saturare mc. -----

Volumetrie totale mc. 780

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA “CENTRO SALGAREDA”

SALGAREDA CENTRO

Comune di Salgareda

N.T.A. del P.R.G.

Superficie territoriale	mq. 73520
Volume residenziale esistente	mc. 29942
Volumetria residenziale di progetto	mc. 23132
Volumetria residenziale totale	mc. 53074
Parcheggi pubblici	mq. 6182

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA “CAMPO DI PIETRA”

CAMPO DI PIETRA

Superficie territoriale	mq. 13387
Volume residenziale	mc. 13882
Parcheggi pubblici	mq. 2084
VERDE PUBBLICO	mq. 4590

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A/1

CAMPO DI PIETRA

Superficie fondiaria (escluso V. Pr.)	mq. 15146
Volume residenziale	mc. 6675
Volume totale	mc. 23905

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/1

VIGONOVO

Superficie fondiaria	mq.	5474
Volume esistente	mc.	3375
Volumetria di progetto	mc.	1200
Volumetria totale	mc.	4575

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/1

SALGAREDA

Superficie fondiaria	mq.	7600
Volume esistente	mc.	2424
Volumetria di progetto	mc.	----
Volumetria totale	mc.	2424

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/21

SALGAREDA

Superficie fondiaria	mq.	5240
Volume esistente	mc.	1620
Volumetria di progetto	mc.	1600
Volumetria totale	mc.	3220

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/1

CAMPO DI PIETRA

Superficie fondiaria	mq.	12920
Volume esistente	mc.	1452
Volumetria di progetto	mc.	3600
Volumetria totale	mc.	5052

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/2

CAMPO DI PIETRA

Superficie fondiaria	mq.	9120
Volume esistente	mc.	5445
Volumetria di progetto	mc.	600
Volumetria totale	mc.	6045

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/3

CAMPO DI PIETRA

Superficie fondiaria	mq.	5800
Volume esistente	mc.	2316
Volumetria di progetto	mc.	2400
Volumetria totale	mc.	4716

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/4 (APPROVATA ESISTENTE)

P.E.E.P. CAMPO DI PIETRA

Superficie territoriale	mq.	21333
Volumetria massima	mc.	25500
Volumetria minima	mc.	-----
Aree destinate a verde	mq.	1983
Parcheggi	mq.	633
H massima	ml.	---

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1/1

CAMPO BERNARDO

Superficie fondiaria	mq.	8320
Volume esistente	mc.	2451
Volumetria di progetto	mc.	1600
Volumetria totale	mc.	4051

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1 (APPROVATA ESISTENTE)

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	12185
Volume minima	mc.	
Volumetria massima	mc.	15800
Verde privato	mq.	490
Parcheggi	mq.	460
H massima	ml.	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/2

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	8320	
Volume minima	mc.	6240	
Volumetria massima	mc.	8320	
Abitanti teorici		n.°	56
Verde privato	mq.	5000	
Verde pubblico	mq.	728	
Parcheggi pubblici	mq.	196	
Parcheggi privati	mq.	832	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/3

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	14754	
Volume minima	mc.	11066	
Volumetria massima	mc.	14754	
Abitanti teorici		n.°	98
Verde privato	mq.	7300	
Verde pubblico	mq.	1352	
Parcheggi pubblici	mq.	364	
Parcheggi privati	mq.	1560	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/3/1

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	4000	
Volume minima	mc.	3000	
Volumetria massima	mc.	4000	
Abitanti teorici	n.°		27
Verde privato	mq.	1800	
Verde pubblico	mq.	340	
Parcheggi pubblici	mq.	100	
Parcheggi privati	mq.	400	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/4

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	9876	
Volume minima	mc.	7407	
Volumetria massima	mc.	9876	
Abitanti teorici		n.°	66
Verde privato	mq.	3400	
Verde pubblico	mq.	880	
Parcheggi pubblici	mq.	236	
Parcheggi privati	mq.	987	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/5 (APPROVATA ESISTENTE)

VIGONOVO

Superficie territoriale	mq.	20946	
Volume minima	mc.	----	
Volumetria massima	mc.	27230	
Abitanti teorici		n.°	182
Verde privato	mq.	----	
Verde pubblico	mq.	1224	
Parcheggi pubblici	mq.	680	
Parcheggi privati	mq.	----	
H massima	ml.	----	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1

CHIESAVECCHIA

Superficie territoriale	mq.	4200	
Volume minima	mc.	3150	
Volumetria massima	mc.	4200	
Abitanti teorici		n.°	28
Verde privato	mq.	2180	
Verde pubblico	mq.	364	
Parcheggi pubblici	mq.	98	
Parcheggi privati	mq.	420	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	9839	
Volume minima	mc.	-----	
Volumetria massima	mc.	9767	
Abitanti teorici	n.°	----	
Verde privato	mq.	----	
Verde pubblico	mq.	2286	
Parcheggi pubblici	mq.	849	
Parcheggi privati	mq.	---	
H massima	ml.	7.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/2 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	72421	
Volume minima	mc.	-----	
Volumetria massima	mc.	72421	
Abitanti teorici		n.°	----
Verde privato	mq.	----	
Verde pubblico	mq.	6187	
Parcheeggi pubblici	mq.	1979	
Parcheeggi privati	mq.	---	
H massima	ml.	----	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/3

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	18080	
Volume minima	mc.	13560	
Volumetria massima	mc.	18080	
Abitanti teorici	n.°		121
Verde privato	mq.	8920	
Verde pubblico	mq.	1773	
Parcheggi pubblici	mq.	4 24	
Parcheggi privati	mq.	1808	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/4

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	6520	
Volume minima	mc.	4890	
Volumetria massima	mc.	6520	
Abitanti teorici	n.°		44
Verde privato	mq.	3000	
Verde pubblico	mq.	572	
Parcheggi pubblici	mq.	154	
Parcheggi privati	mq.	652	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/5

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	19720	
Volume minima	mc.	14790	
Volumetria massima	mc.	19720	
Abitanti teorici	n.°		131
Verde privato	mq.	13080	
Verde pubblico	mq.	1703	
Parcheggi pubblici	mq.	459	
Parcheggi privati	mq.	1972	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/6

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	22700	
Volume minima	mc.	11025	
Volumetria massima	mc.	22700	
Abitanti teorici	n.°		151
Verde privato	mq.	12345	
Verde pubblico	mq.	1950	
Parcheggi pubblici	mq.	530	
Parcheggi privati	mq.	2200	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/7 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	11784	
Volume minima	mc.	8838	
Volumetria massima	mc.	11784	
Abitanti teorici	n.°		79
Verde privato	mq.	4800	
Verde pubblico	mq.	1027	
Parcheeggi pubblici	mq.	277	
Parcheeggi privati	mq.	1178	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/8 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	9864	
Volume minima	mc.	7398	
Volumetria massima	mc.	9864	
Abitanti teorici		n.°	66
Verde privato	mq.	3880	
Verde pubblico	mq.	858	
Parcheggi pubblici	mq.	231	
Parcheggi privati	mq.	986	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/9 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	61200	
Volume minima	mc.	-----	
Volumetria massima	mc.	61200	
Abitanti teorici	n.°	----	
Verde privato	mq.	----	
Verde pubblico	mq.	2142	
Parcheggi pubblici	mq.	2123	
Parcheggi privati	mq.	---	
H massima	ml.	7.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/11 (APPROVATA ESISTENTE)

SALGAREDA CENTRO

Superficie territoriale	mq.	23565	
Volume minima	mc.	-----	
Volumetria massima	mc.	23565	
Abitanti teorici	n.°	----	
Verde privato	mq.	----	
Verde pubblico	mq.	680	
Parcheggi pubblici	mq.	500	
Parcheggi privati	mq.	---	
H massima	ml.	---	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1

CAMPO DI PIETRA

Superficie territoriale	mq.	27319	
Volume minima	mc.	20489	
Volumetria massima	mc.	27319	
Abitanti teorici	n.°		182
Verde privato	mq.	14500	
Verde pubblico	mq.	2366	
Parcheggi pubblici	mq.	637	
Parcheggi privati	mq.	2731	
H massima	ml.	10.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/2 (APPROVATA ESISTENTE)

CAMPO DI PIETRA

Superficie territoriale	mq.	15442	
Volume minima	mc.	11582	
Volumetria massima	mc.	15442	
Abitanti teorici	n.°	---	
Verde privato	mq.	---	
Verde pubblico	mq.	---	
Parcheggi pubblici	mq.	1297	
Parcheggi privati	mq.	----	
H massima	ml.	7.50	

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2/1

CAMPO BERNARDO

Superficie territoriale	mq.	20960
Volume minima	mc.	15720
Volumetria massima	mc.	20960
Abitanti teorici	n.°	140
Verde privato	mq.	7000
Verde pubblico	mq.	1820
Parcheggi pubblici	mq.	490
Parcheggi privati	mq.	2096
H massima	ml.	10.50

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “E4”

CANDOLE’

Volumetria satura	mc.	3571
Volumetria da saturare	mc.	3000
Volumetria totale	mc.	6571

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “E4”

ARZERI

Volumetria satura	mc.	12136
Volumetria da saturare	mc.	4800
Volumetria totale	mc.	16936

SCHEDE REPERTORIO L.R. 11/87
Art. n. 126 L.R. 61/85

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI TREVISO

Comune di Salgareda
N.T.A. del P.R.G.
89

COMUNE DI SALGAREDA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante N° 4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATO D.C.C. 17.01.1990 N. 2 - APPROVATO D.G.R. 13.09.1991 N. 5173

VARIATO D.C.C. 22.12.1994 N.86 - APPROVATO D.G.R. 22.10.96 N.4717

VARIATO D.C.C. 03.07.1998 N. 38 (art.50 L.R. 61/85) - PUBBLICAZIONE BUR 05.02.1999 N.10

VARIATO D.C.C. 30.04.99 N. 16 (art.50 L.R. 61/85) - APPROVATO D.C.C. 28.07.99 N. 35

STUDIO ARCH. GUALTIERO VENDRAME - ODERZO (TV)
STUDIO ARCH. PIERFRANCESCO CAPRIOGLIO - MESTRE (VE)