

CITTA' DI ERACLEA

Provincia di Venezia - Regione Veneto



PIANO DEGLI INTERVENTI

Testo aggiornato con:

- Variante nr. 08 al P.I.– Recepimento Accordo di Pianificazione ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 – ambito “Ex Campo Sportivo” in Eraclea Mare – Adozione con D.C.C. 5 del 27/01/2016 - Approvazione con D.C.C. 21 del 19/04/2016 – Efficace dal 26/05/2016 – Annullamento in autotutela con D.C.C. 41 del 28/06/2017
- Variante nr. 07 al P.I.– Recepimento Accordo di Pianificazione ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 – ambito “Piazza Livenzuola” in Eraclea Mare – Adozione con D.C.C. 4 del 27/01/2016 - Approvazione con D.C.C. 20 del 19/04/2016 – Efficace dal 26/05/2016 - Annullamento in autotutela con D.C.C. 40 del 28/06/2017
- Variante nr. 06 al P.I.– Stralcio della Scheda della Portualità – Adozione con D.C.C. 81 del 28/12/2015 – Approvazione con D.C.C. 15 del 29/03/2016 - Efficace dal 22/04/2016
- Variante nr. 05 al P.I.– Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della L.R. 4/2015 – Adozione con D.C.C. 64 del 23/11/2015 - Approvazione con D.C.C. 14 del 29/03/2016 – Efficace dal 22/04/2016
- Variante nr. 04 al P.I.– Recepimento Accordo di Programma ai sensi dell’art. 6 LR 11/2004 – Adozione con D.C.C. 50 del 31/08/2015 – Approvazione con D.C.C. 63 del 23/11/2015 – Efficace dal 19/12/2015
- Variante nr. 03 al P.I.– Recepimento Accordo di Programma ai sensi dell’art. 6 LR 11/2004 – Adozione con D.C.C. 42 del 12/08/2015 – Approvazione con D.C.C. 62 del 23/11/2015 – Efficace dal 19/12/2015
- Variante nr. 02 al P.I.– Variante alle N.T.A., ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/04 – Adozione con D.C.C. 32 del 08.07.2014 – Approvazione con D.C.C. 57 del 28.10.2014 – Efficace dal 14/11/2014.
- Variante nr. 47 – Variante alle N.T.A.-Allegato 1 del P.R.G. vigente, ai sensi dell’art. 48 della L.R. 11/04 e dell’art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 55 del 29.11.2011 – Approvazione con D.C.C. 7 del 29.02.2012 – Efficace dal 06.04.2012.
- Variante nr. 46 – Variante alle N.T.A.-Allegato 1 del P.R.G. vigente, nonché al Regolamento edilizio, ai sensi dell’art. 48 della L.R. 11/04 e dell’art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 9 del 24.02.2011 – Approvazione con D.C.C. 15 del 30.03.2011 – Efficace dal 05.05.2011.
- Variante nr. 45 – Variante alle N.T.A.-Allegato 1 del P.R.G. vigente, nonché al Regolamento edilizio, ai sensi dell’art. 48 della L.R. 11/04 e dell’art. 50 L.R. 61/85 – Adozione con D.C.C. 89 del 22.12.10 – Approvazione con D.C.C. 4 del 24.02.2011 – Efficace dal 07.04.2011.
- Variante nr. 43 – Variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 48 della L.R. 11/04 - Adozione con D.C.C. nr. 59 del 26.10.2009 – Approvazione con D.C.C. nr. 70 del 23.12.09 – Efficace dal 29.01.2010.
- Variante n. 42 – Variante al P.R.G. vigente “Individuazione perimetro Piano di Recupero” della pineta di Eraclea Mare per residenza turistica” – Adottata con D.C.C. nr. 45 del 27.07.09 – Approvata con D.C.C. nr. 52 del 28.09.09 – Efficace dal 03.11.09.
- Variante n. 39 – Variante al P.R.G. vigente contestuale all’approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi della L. 133/08 - Adottata con D.C.C. nr. 83 del 23.12.08 – Approvata con D.C.C. 8 del 23.04.09 – Efficace dal 09.06.09.
- Variante n. 37 - Adottata con D.C.C. nr. 38 del 26/06/08 – Approvata con D.C.C. nr. 57 del 29/09/2008, ai sensi dell’art. 48 della L.R. 11/04 – Efficace dal 25.11.08.
- Variante n. 36 - Adottata con D.C.C. nr. 4 del 03/03/08 – Approvata con D.C.C. nr. 28 del 27/05/2008, ai sensi dell’art. 48 della L.R. 11/04 – Efficace dal 21.07.08.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE DEGLI ARTICOLI

- TITOLO PRIMO

- DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

ART. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

ART. 3 - Contenuti e campo di applicazione del P.R.G.

- TITOLO SECONDO

A) DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

ART. 4 - Superficie Territoriale (S.T.)

ART. 5 - Superficie Fondiaria (S.F.)

ART. 6 - Superficie Coperta (S.C.)

ART. 7 - Superficie netta di pavimento (S.N.P.)

ART. 8 - Indice di fabbricabilità territoriale (Mq/Ha)

ART. 8/bis - Indice di edificabilità territoriale (Mc/Mq)

ART. 9 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Mq/Mq)

ART. 10 - Rapporto di copertura (R.C.)

ART. 11 - Altezza dei fabbricati (H)

ART. 11/bis - Volume del fabbricato (V)

ART. 12 - Distanza dalle strade (D.S.)

ART. 13 - Filo stradale o allineamento fra edifici fronteggianti sedi stradali

ART. 13/bis - Aree a parcheggio

ART. 14 - Distanza dai confini (D.C.)

ART. 15 - Distanza dai fabbricati (D.F.)

ART. 16 - Limite di inviluppo

ART. 17 - Perimetro di massimo inviluppo

ART. 18 - Pertinenze di aree o di edifici

ART. 19 - Destinazioni d'uso

B) DEFINIZIONI NORMATIVE DI ELEMENTI PARTICOLARI

ART. 20 - Elementi edilizi in aggetto rispetto al perimetro degli edifici

ART. 21 - Sottotetti

ART. 22 - Bussole d'ingresso

ART. 23 - Altezza minima della falda del tetto

ART. 24 - Recinzione delle aree private

ART. 24/bis – Edifici di valore storico-ambientale.

C) GRADI DI PROTEZIONE

ART. 25 - Primo grado di protezione

ART. 26 - Secondo grado di protezione

ART. 27 - Terzo grado di protezione

ART. 28 - Quarto grado di protezione

- TITOLO TERZO

- ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 29 - Strumenti di attuazione

ART. 29/bis - Piano particolareggiato in zona turistica

ART. 29/tris - Piano di Recupero della Pineta di Eraclea per residenza turistica

ART. 29/quarter – Ambiti oggetto di accordo di programma ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

ART. 30 - Comparto di intervento unitario

ART. 31 - Settore urbanistico

ART. 32 - Edilizia Residenziale Pubblica

ART. 32/bis - Impianti di telefonia mobile

- TITOLO QUARTO

- DISCIPLINA DEL TERRITORIO

ART. 33 - Zone "B"

ART. 34 - Sottozone "B 1" / SCHEMI ILLUSTRATIVI

ART. 35 - Sottozone "B 2"

ART. 35/bis - Sottozone "B 2.4/6"

ART. 36 - Sottozone "B 3"

ART. 37 - Sottozone "B 4"

ART. 38 - Sottozone "B 5"

ART. 38/bis - Sottozone "B 6"

ART. 39 - Zone "C"

ART. 40 - Sottozone "C 1"

ART. 40/bis - Zone "B" e Sottozone "C 1"

ART. 41 - Sottozone "C 2"

ART. 42 - Sottozone "C 3"

ART. 42/bis - Zona di espansione speciale

ART. 42/ter – Varianti Verdi per la riclassificazione delle zone edificabili (art. 7 L.R. 4/2005)

ART. 43 - Zone "D"

ART. 44 - Sottozone "D 1"

ART. 44/bis - Sottozone "D 2"

ART. 44/ter - Dotazione di aree a parcheggio nelle zone destinate ad attività commerciali

ART. 45 - Sottozone "D 3"

ART. 45/bis - Sottozone "D 4 agro-industriali"

ART. 45/ter - Sottozone "D 5 darsene e attracchi fluviali di iniziativa privata"

ART. 45/quarter – Sottozone "D 3.2 Alberghi in zona di completamento"

ART. 46 - Sottozone "D 6"

ART. 47 - Sottozone "D 7"

ART. 47/bis - Sottozone "D 8" – Nuovi poli alberghieri

ART. 48 - Zone "E"

ART. 49 - Sottozone "E 1"

ART. 50 - Sottozone "E 2"

ART. 51 - Sottozone "E 3"

ART. 52 - Sottozone "E 4"

ART. 53 - Zone Parchi

ART. 54 - Sottozone "Parco Territoriale"

ART. 55 - Sottozone "Parco Archeologico"

ART. 56 - Zone "F"

ART. 57 - Zone "Tutela Ambientale"

ART. 57/bis - Norme di tutela del paesaggio

ART. 57/ter - Norme di tutela idraulica del territorio

ART. 58 - Aree di rispetto

ART. 58/bis - Viabilità di progetto e piste ciclabili

ART. 58/ter - Impianti per la distribuzione di carburante

ART. 58/quater - Miglioramento bio – energetico

ART. 58/quinqes – Impianto telefonia mobile.

ART. 58/six – Vinca: ambiti di Variante n. 23 e n. 26

ART. 59 – Prescrizioni per evitare effetti negativi sul SIC IT3250013 "Laguna del Mort e pinete di Eraclea".

ART. 60 - Norme transitorie e finali.

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

IL P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI

A) Indagine socio-economica;

B) Relazione agronomica;

C) Relazione geologica;

D) Tavole allegate :

TAV. 1.1 - Ambiti Amministrativi sovracomunali;

TAV. 1.2 - Ambiti Amministrativi comunali;

TAV. 2 - Analisi Storica dell'insediamento;

TAV. 3 - Programmazione e pianificazione di livello superiore;

TAV. 4 - Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti;

TAV. 5 - Programmazione e pianificazione comunale in atto;

TAV. 6.1 - Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato;

TAV. 6.2/a - Classi d'età degli edifici residenziali;

TAV. 6.2/b - Numero di piani degli edifici residenziali;

TAV. 6.2/c - Tipologie degli edifici residenziali;

TAV. 6.2/d - Distribuzione territoriale degli alloggi;

TAV. 6.3 - Carta delle attività ed attrezzature primarie;

TAV. 6.4 - Carta delle attività ed attrezzature secondarie;

TAV. 6.5 - Carta delle attività ed attrezzature terziarie;

TAV. 6.6 - Carta delle attività ed attrezzature turistiche;

TAV. 7 - Infrastrutture di collegamento;

TAV. 8.1 - Opere di urbanizzazione: rete fognature;

TAV. 8.2 - Opere di urbanizzazione: rete energia elettrica;

TAV. 9 - Opere di urbanizzazione: servizi ed impianti di interesse comune;

TAV. 10.1 - Carta geomorfologica;

TAV. 10.2 - Carta geolitologica;

TAV. 10.3 - Carta geopedologica ed agronomica;

TAV. 10.4 - Carta idrogeologica;

TAV. 10.5 - Carta delle colture in atto;

TAV. 10.8 - Carta delle attitudini colturali;

TAV. 10.9 - Carta delle penalità edificatorie;

TAV. 11 - Vincoli e servitù;

TAV. 12 - Beni culturali;

Schede a: Patrimonio edilizio.

PROGETTO

G) Norme tecniche di attuazione;

H) Allegati alle Norme tecniche di attuazione :

- Allegato 1)

1.a Abaco dei tipi Residenziali;

1.b Abaco dei tipi Produttivi;

1.c Abaco tipologico per le strutture Ricettive;

1.d Abaco tipologico per le Zone Agricole;

1.e Abaco dei tipi Stradali;

1.f Disciplina degli impianti per la distribuzione di carburante.

- Allegato 2)

Schede urbanistiche B 4;

Schede urbanistiche C 3;

Schede urbanistiche D 7;

- Allegato 3) Repertorio tipologico per gli edifici rurali;

- Allegato 4) Dizionario delle componenti architettoniche;

- Allegato 5) Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico;

- Allegato 7) Schede relative ad edifici di valore storico - ambientale;

- Allegato 8) Regolamento per l'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di telefonia mobile;

- Allegato 9) Schede di normativa adeguate al voto regionale di cui alla Variante al P.R.G. – L.R. 11/87 approvata con D.G.R. n. 710/99;

- Allegato 10) Schede urbanistiche di cui alla Variante al P.R.G. per il Settore Produttivo.

- Allegato 11) Pareri sulla Compatibilità Idraulica

- Allegato 12) Zone a cui si applicano le prescrizioni dell'art. 59 delle N.T.A per evitare effetti negativi sul SIC IT3250013

I) Regolamento edilizio;

L) Tavole di progetto :

- Piano Regolatore dell'intero territorio comunale :

TAV. 13.1.1 Zonizzazione: Capoluogo - Scala 1:5000;

TAV. 13.1.2 Zonizzazione: Stretti - Scala 1:5000;

TAV. 13.1.3 Zonizzazione: Torre di Fine - Scala 1:5000;

TAV. 13.1.4 Zonizzazione: Brian - Scala 1:5000;

TAV. 13.1.5 Zonizzazione: Eraclea Mare - Scala 1:5000;

- Zone significative :

TAV. 13.3.1 Zonizzazione: Capoluogo - Scala 1:2000;

TAV. 13.3.2 Zonizzazione: Ponte Crepaldo - Scala 1:2000;

TAV. 13.3.3 Zonizzazione: Stretti - Scala 1:2000;

TAV. 13.3.4 Zonizzazione: Torre di Fine - Scala 1:2000;

TAV. 13.3.5 Zonizzazione: Eraclea Mare - Scala 1:2000;

TAV. 13.3.6 Zonizzazione: Brian - Ca' Turcata - Scala 1:2000;

TAV. 13.3.7 Zonizzazione: Valcasoni - Scala 1:2000;

TAV. 13.3.8 Zonizzazione: Località Varie - Scala 1:2000;

TAV. 13.3.9 Zonizzazione: Zona P.I.P. - Scala 1:2000.

ART. 2 - VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI

Hanno valore prescrittivo le tavole di progetto n. 13.1.1, 13.1.2, 13.1.3, 13.1.4, 13.1.5, 13.1.6, 13.3.1, 13.3.2, 13.3.3, 13.3.4, 13.3.5, 13.3.6, 13.3.7, 13.3.8, 13.3.9.

Nell'allegato 1 alle N.T.A hanno valore prescrittivo le norme scritte relative alle singole classi tipologiche delle unità residenziali e produttive; i disegni contenuti nell'abaco hanno solo valore descrittivo: servono a suggerire possibili soluzioni compositive.

Nell'allegato 2 alle N.T.A. gli schemi illustrativi contenuti nelle schede B4 hanno solo il compito di suggerire possibili soluzioni di progetto.

Hanno invece valore prescrittivo:

- i criteri che presiedono all'organizzazione infrastrutturale ed alla localizzazione delle aree standard di ogni settore urbanistico come specificati nella normativa puntuale di ciascun settore e nelle schede urbanistiche C 3, D 7;
- le indicazioni delle classi tipologiche delle unità residenziali e produttive ai soli fini del dimensionamento del P.R.G. e costruttivi generali;
- la superficie netta di pavimento - laddove prevista - (S.N.P.) minima e massima;
- la superficie da cedere a standards;
- la superficie della viabilità;
- la superficie dei lotti edificabili nell'ambito delle zone "D";
- la normativa scritta (solo per le schede B 4, D 7).

Hanno valore esplicativo gli allegati 3, 4, 5 e 7 alle N.T.A.

ART. 3 - CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Eraclea, elaborato ai sensi della L.S. 1150/42 e delle L.R. n. 61/85 e n. 24/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Il campo di applicazione del P.R.G. è costituito dall'intero territorio comunale.

TITOLO SECONDO

A) DEFINIZIONE DEI TERMINI E DEI PARAMETRI

ART. 4 - SUPERFICIE TERRITORIALE (S.T.)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G. comprese quelle destinate alla grande viabilità.

ART. 5 - SUPERFICIE FONDIARIA (S.F.)

E' la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale.

ART. 6 - SUPERFICIE COPERTA (S.C.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali.

Gli elementi edilizi in aggetto aperti su due o tre lati, qualora siano praticabili, fanno superficie coperta ad eccezione di quelli caratterizzati da una profondità massima di ml. 2,50.

Le logge ed i portici con tre lati chiusi sono computati ai fini della superficie coperta, nel caso di sovrastante corpo di fabbrica.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta le scale aperte, le vasche antincendio, le piscine esterne.

ART. 7 - SUPERFICIE NETTA DI PAVIMENTO (S.N.P.)

Per superficie netta di pavimento (S.N.P.) si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, nonché degli sguinci di porte e finestre.

La superficie netta di pavimento non comprende:

- la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione ad autorimesse o posti macchina coperti nelle tipologie condominiali, nonché la superficie destinata a posto macchina o garage fino ad un massimo di mq. 15,00 per alloggio e con altezza massima di ml. 3,00: oltre si computa la differenza;
- gli ingressi condominiali fino a 10,00 mq (oltre si computa la differenza), le scale condominiali (scomputate per intero) compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a 7,00 mq ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori;
- nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, compreso il relativo sottoscala, nonché i pianerottoli di collegamento delle diverse rampe, inclusi i pianerottoli di sbarco sul piano fino a mq. 6,00 (oltre si computa la differenza);
- le vasche antincendio;
- la superficie dei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml. 0,50, misurati all'estradosso del solaio;
- le pompeiane e i gazebi privi di qualsivoglia elemento di copertura – se non vegetale – siano essi collegati o indipendenti rispetto l'edificio di riferimento;
- la superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto, fino ad una profondità massima di ml. 2,50 : tettoia, berceau, terrazza, balcone , logge con due o tre lati chiusi;
- i portici pubblici;
- i sottotetti e i vani tecnici, caratterizzati da un'altezza media inferiore o uguale a ml. 1,90;
- le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale e tipologico, anche se praticabili;

- le cassette in legno per ricovero degli attrezzi da giardinaggio, liberamente appoggiate al suolo, caratterizzate da una superficie coperta massima pari a 8 mq per le zone agricole e pari a 6 mq per le altre zone, un'altezza media fino a ml. 2.20, nonché osservanti le distanze dai confini come definito dal Codice civile;

Tali costruzioni possono essere realizzate nel numero massimo di una per abitazione avente area di pertinenza esclusiva.

Non concorrono altresì a formare s.n.p. le pensiline e le tettoie a copertura dei posti auto - anche se staccati dal corpo di fabbrica principale – finalizzati esclusivamente all'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici.

ART. 8 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (Mq/Ha)

E' la superficie netta di pavimento massima o minima costruibile per mq. o ha. di superficie territoriale (ST) interessata dall'intervento. Valore superficiale che, rapportato al moltiplicatore pari a 3,50, permette la quantificazione della rispettiva volumetria territoriale fabbricabile.

ART. 8/BIS - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (Mc/Mq)

«È la volumetria edificabile, espressa in mc, per ogni mq di superficie territoriale (ST) interessata dall'intervento»

ART. 9 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (Mq/Mq)

E' la superficie netta di pavimento, massimo o minima costruibile per ogni mq. o ha. di superficie fondiaria (S.F.) interessata dall'intervento. Valore superficiale che, rapportato al moltiplicatore pari a 3,50, permette la quantificazione della rispettiva volumetria fondiaria fabbricabile.

ART. 10 - RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.)

E' il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (S.C) e la superficie fondiaria (S.F.)

ART. 11 - ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)

E' la differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano terra dell'edificio in progetto e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, misurata sulla facciata del fabbricato.

Nel caso di soffitto con travatura in legno o in acciaio, l'altezza è da considerarsi sotto trave.

I locali ricavati sul piano con soffitto inclinato si considerano abitabili o agibili, qualora l'altezza interna nel valore del lato minore risulti almeno pari a ml 1,90 e l'altezza media sia almeno pari a 2,70 ml. per gli spazi di abitazione. Per gli spazi accessori l'altezza media è riducibile a ml. 2,40, ulteriormente riducibile a ml. 2.20 per gli spazi di servizio.

La quota della superficie di calpestio del piano terra, ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, non può essere considerata maggiore di ml. 0,50 rispetto alla quota di intersezione dell'edificio con il terreno allo stato originario precedente all'intervento di progetto.

ART. 11/BIS - VOLUME DEL FABBRICATO (V)

Per volume del fabbricato si intende il valore della SNP – come computata nell'ambito della presente normativa – rapportato al moltiplicatore stabilito pari a 3,50, ad eccezione delle edificabilità in zona agricola, ai sensi della normativa vigente.

Tale modalità di calcolo della volumetria realizzata, si attua anche per la verifica dei contenuti di cui alla L. 122/1989.

ART. 12 - DISTANZA DALLE STRADE (D.S.)

E' la distanza, che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio e la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quanto queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (marciapiedi, parapetti, arginelle e simili).

Nel caso di posti auto realizzati lungo le strade, qualora ricavati su proprietà privata anche se in uso pubblico, non sono da considerarsi come sede viabile, mentre lo diventano nel caso di parcheggi pubblici ceduti all'Amministrazione Comunale.

A tale distanza minima fuori del perimetro dei centri abitabili va aggiunta la lunghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

ART. 13 - FILO STRADALE O ALLINEAMENTO FRA EDIFICI FRONTEGGIANTI SEDI STRADALI

Per filo o allineamento stradale si intende l'allineamento degli edifici lungo il fronte stradale alla distanza prescritta da uno strumento urbanistico, oppure lungo l'allineamento identificabile dalla presenza di due e più fabbricati fronteggianti un asse viario.

ART. 13/BIS - AREE A PARCHEGGIO

Si intende l'area di sosta, compreso lo spazio di manovra, escluse le sedi viarie di accesso, ma comprese quelle di distribuzione; in ogni caso lo spazio di manovra ovvero le sedi viarie di distribuzione non potranno essere superiori all'area di sosta, convenzionalmente pari a mq 12,50 (5,00 x 2,50 mt.).

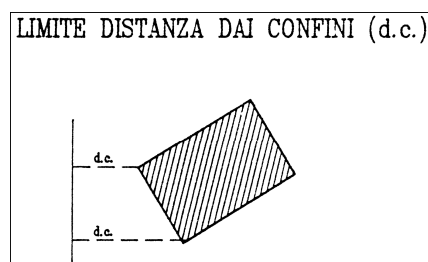
Nel caso di parcheggi in linea questi dovranno essere di mt 5,50 x 2,50.

Ogni intervento edilizio perciò dovrà reperire degli spazi a parcheggio, costituiti per una superficie minima del 50% a stalli di sosta, e per il rimanente 50% a spazi di manovra.

ART. 14 - DISTANZA DAI CONFINI (D.C.)

Per distanza dal confine si intende la distanza minima che intercorre tra il vertice della proiezione orizzontale dell'edificio ed il confine misurato ortogonalmente rispetto al confine stesso.

Si può derogare ai contenuti della presente normativa tecnica se vi è accordo registrato e trascritto con il confinante, salvo comunque il rispetto della distanza tra fabbricati.

**ART. 15 - DISTANZA FRA I FABBRICATI (D.F.)**

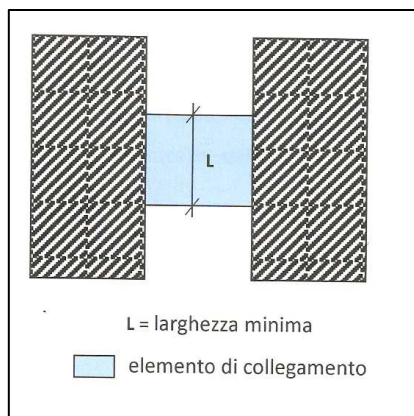
Per distanza tra i fabbricati si intende lo spazio minimo assoluto che intercorre fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La misurazione va intesa, quindi, in modo lineare e non radiale.

Nel caso di pareti opposte e non finestrate, la distanza può essere ridotta a ml 6.00.

In ogni caso, la distanza tra pareti non finestrate di edifici non può essere inferiore all'altezza del fabbricato in corso di ampliamento e/o sopraelevazione. Nel caso di edifici con altezza superiore a ml 10.00, la distanza da tenersi rispetto ai fabbricati limitrofi è di ml 10.00.

Qualora si intendano realizzare dei fabbricati collegati tra di loro, l'elemento di collegamento dovrà avere le seguenti caratteristiche:

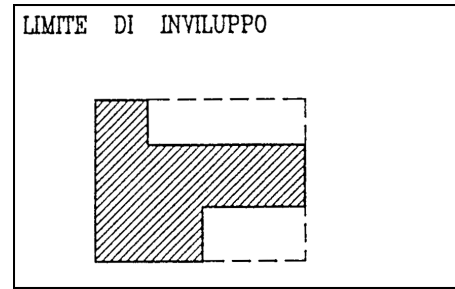
- superficie minima di 8,00 mq. e computata nella s.n.p. complessiva dell'immobile e nella superficie coperta;
- larghezza minima pari a 2,00 mt. (misurata in senso parallelo alle facciate da collegare).



ART. 16 - LIMITE DI INVILUPPO

Per limite di inviluppo si intende quella figura geometrica semplice e/o quadrangolare in cui è inscritta la proiezione orizzontale degli edifici.

Gli elementi edilizi in aggetto, come definiti nel successivo art. 20 non sono utilizzabili ai fini della individuazione del limite di inviluppo.



ART. 17 - PERIMETRO DI MASSIMO INVILUPPO

(stralciato)

ART. 18 - PERTINENZE DI AREE O DI EDIFICI

Sono pertinenze le aree e gli edifici destinati in modo durevole a servizio ed ornamento di altre aree o edifici, anche se spazialmente non contigui, purché ricomprensibili in un raggio massimo di 100,00 ml. dai confini della proprietà cui fanno riferimento.

ART. 19 - DESTINAZIONI D'USO

Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo quarto "Disciplina del territorio"

Il riferimento alle destinazioni principali sottointende la possibilità di prevedere tutte le loro articolazioni.

Annessi e garage di pertinenza (ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/89) quando non specificatamente considerati, sono da ritenersi compresi.

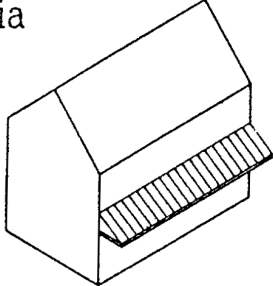
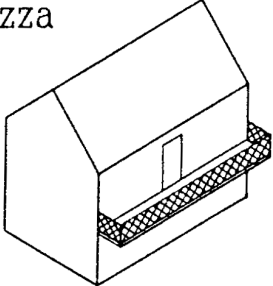
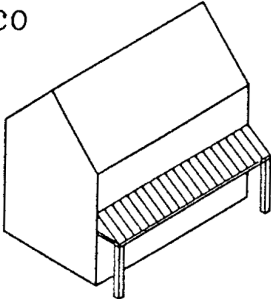
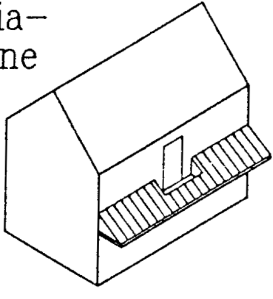
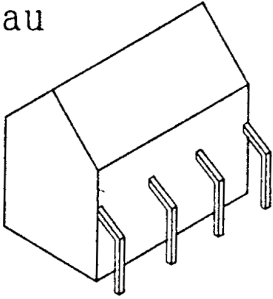
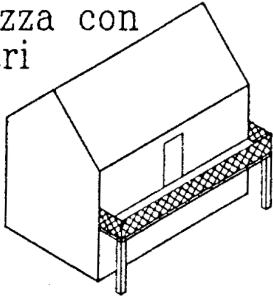
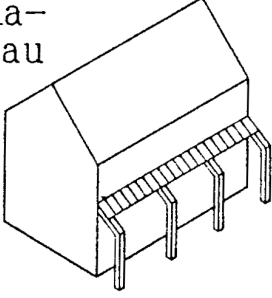
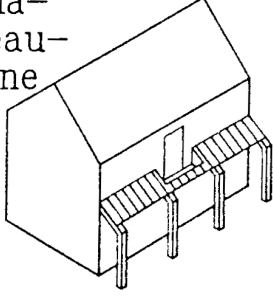
- Residenze: permanenti e temporanee, urbane e rurali;
- Abitazioni collettive: collegi, convitti, studentati, conventi;
- Attrezzature per il campeggio;
- Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel;
- Attrezzature per lo spettacolo: cinema, sale da ballo, teatri, centri e sale polivalenti;
- Commercio al dettaglio;
- Commercio all'ingrosso;
- Complessi commerciali : centri commerciali, mercati, mercati coperti, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centergross;
- Esposizioni merceologiche : mostre, fiere;
- Uffici, studi professionali, agenzie varie;
- Complessi direzionali: centri di attività terziarie private e pubbliche;
- Artigianato di servizio;
- Artigianato di produzione e industrie: compresi laboratori di sperimentazione e ricerca , uffici tecnici;
- Magazzini: luoghi di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci;
- Depositi a cielo aperto: di materiali edilizi e ferrosi, di auto, roulotte, macchine agricole, legnami, ecc...;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse locale : socio-sanitari, scolastici (fino alla media inferiore), culturali, ricreativi, religiosi, sportivi;
- Uffici pubblici: di quartiere, comunali, provinciali, regionali, statali, parastatali;
- Sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali;
- Terziario diffuso. Con il termine terziario diffuso ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) pubblici esercizi;
 - b) commercio al dettaglio;
 - c) uffici, studi professionali, agenzie varie;
 - d) artigianato di servizio;
 - e) uffici pubblici;
 - f) sedi di associazioni varie.
- Servizi e attrezzature collettive di interesse generale : sanitari e ospedalieri, scolastici, culturali, religiosi, sportivi (di livello superiore) , cimiteriali;

- Attrezzature e servizi tecnici urbani : aziende di trasporto pubblico, stazioni per corriere e autotrasporto, impianti tecnologici (per gas, acqua, rifiuti, energia elettrica, telefoni);
- Attrezzature militari : impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, della protezione civile, della guardia di finanza;
- Attrezzature stradali;
- Attrezzature ferroviarie;
- Parcheggi;
- Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- Orti urbani;
- Campo nomadi;
- Spettacoli viaggianti.

B) DEFINIZIONE NORMATIVE DI ELEMENTI PARTICOLARI

ART. 20 - ELEMENTI EDILIZI IN AGGETTO RISPETTO AL PERIMETRO DEGLI EDIFICI

Elementi ed in aggetto rispetto al perimetro degli edifici

A Non praticabili	B Praticabili
<p>Tettoia</p> 	<p>Terrazza</p> 
<p>Portico</p> 	<p>Tettoia-Balcone</p> 
<p>Berceau</p> 	<p>Terrazza con pilastri</p> 
<p>Tettoia-Berceau</p> 	<p>Tettoia-Berceau-Balcone</p> 

Gli elementi edilizi che sporgono dalle facciate, come individuati nella colonna "A" dello schema allegato (non praticabili), quando non sono realizzati in continuità con i fabbricati confinanti, devono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini e di ml. 5,00 dai fabbricati.

Le pompeiane devono rispettare una distanza minima di ml 1,50 dai confini e dalla strada.

La tettoia ed il portico non realizzano superficie coperta né superficie utile di pavimento fino ad una profondità massima di ml. 2,50.

Sono interamente computati quando abbiano una profondità superiore a ml. 2,50.

Il berceau non realizza né superficie coperta né superficie utile di pavimento.

Le pompeiane devono essere realizzate nel limite massimo del 30% della superficie coperta dell'immobile esistente, con una superficie massima complessiva di 20 mq per unità immobiliare. I materiali utilizzati devono essere consoni al contesto ambientale nel quale vengono inseriti.

Gli elementi edilizi in aggetto come individuati nella colonna "B"(praticabili), quando non sono realizzati in continuità con i fabbricati confinanti, fino ad un massimo di ml. 2,50 di profondità, devono rispettare una distanza minima di 3,00 ml. dai confini, e 5,00 ml. dai fabbricati o da altri elementi edilizi in aggetto della medesima categoria; non sono computati ai fini della superficie di pavimento e delle superficie coperta.

Sono interamente computati quando abbiano una profondità superiore a ml. 2,50.

Possono essere utilizzati per sopraelevazioni o ampliamenti solo se sussistono le condizioni minime previste per l'ampliamento e la sopraelevazione.

Tutti gli elementi edilizi in aggetto devono mantenere la stessa inclinazione della falda del tetto corrispondente o predominante: se sono ricavati su più lati dell'edificio devono mantenere omogenei i parametri dimensionali (altezza, profondità, inclinazione).

Le logge ed i portici con due o tre lati chiusi non sono computati ai fini della superficie utile di pavimento fino ad una profondità massima di ml. 2,50.

Sono interamente computati ai fini della superficie utile di pavimento quando abbiano una profondità superiore a ml. 2,50.

Le logge ed i portici uniti ad elementi edilizi in aggetto, come individuati nello schema allegato, non sono computabili ai fini della superficie utile di pavimento quando la somma delle due profondità sia inferiore o uguale a ml. 2,50; se è superiore sono interamente computati.

I portici e le logge con due o tre lati chiusi devono rispettare una distanza minima di m. 5,00 dai confini e di ml. 5,00 dai fabbricati.

Gli elementi in aggetto devono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di ml. 2,20.

La distanza dai confini viene misurata dalla proiezione orizzontale dell'elemento edilizio in aggetto, in maniera ortogonale rispetto ai confini di proprietà.

La distanza dai fabbricati viene misurata dalla proiezione orizzontale dell'elemento edilizio in aggetto, in modo lineare e non radiale rispetto ai fabbricati limitrofi.

ART. 21 - SOTTOTETTI

I sottotetti sono suddivisi nelle seguenti categorie:

a) spazi residenziali:

- altezza media $\geq 2,70$ ml.;
- lato minimo $\geq 1,90$ ml.;

b) spazi accessori:

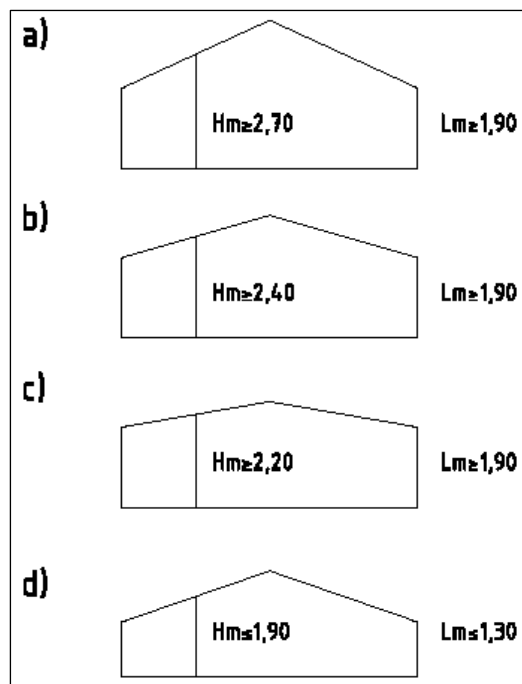
- altezza media $\geq 2,40$ ml.;
- lato minimo $\geq 1,90$ ml.;

c) spazi servizio:

- altezza media $\geq 2,20$ ml.;
- lato minimo $\geq 1,90$ ml.;

d) vani tecnici:

- altezza media $\leq 1,90$ ml.;
- lato minimo \leq minore o uguale a 1,30 ml..



Nel caso di soffitto con travatura in legno o in acciaio, l'altezza è da considerarsi sotto trave.

Si ammette la possibilità di chiusura del vano scala ricavando un locale disimpegno avente s.n.p. massima uguale o minore a 4 mq. Si ammette la compartimentazione del vano sottotetto purchè ciascun vano ricavato rispetti le altezze previste dal punto d) del presente articolo.

I sottotetti devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte dalla destinazione di zona in cui vengono realizzati.

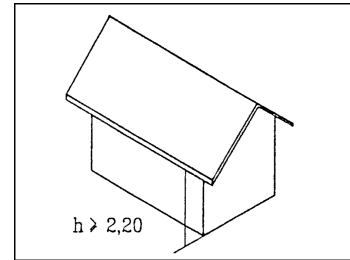
Limitatamente alle zone omogenee B, C1 e C2, ai sensi della L.R. n. 12/1999 relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998, per le altezze utili si rimanda ai parametri contenuti nella lettera a) del primo comma dell'art. 2 della suddetta L.R..

ART. 22 - BUSSOLE D'INGRESSO

Bussole di ingresso e verande non sono autorizzabili.

ART. 23 - ALTEZZA MINIMA DELLA FALDA DEL TETTO

Altezza minima della falda del tetto da terra; non deve essere inferiore a ml. 2,20.



ART. 24 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

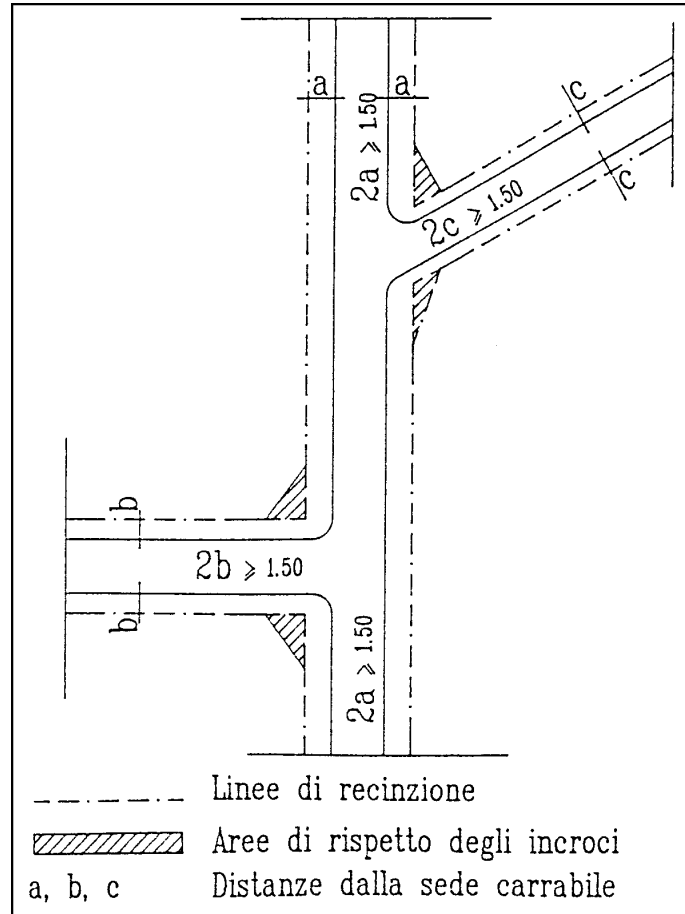
a) entro i limiti delle zone residenziali, turistiche e commerciali in genere, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc.. e non superare l'altezza di ml. 1.60 (comprensiva dello zoccolo di fondazione) misurata dalla quota media dal marciapiede prospettante od in mancanza, dalla quota media del piano campagna prossimo al sedime dell'opera da realizzare, e dal piano campagna per i confini interni; devono essere caratterizzate dalla formazione di uno zoccolo in c.a. di 50 cm (max) e sovrastante struttura; le recinzioni realizzate in muro pieno verso il fronte stradale non possono superare l'altezza di ml. 1,20 rispetto alla quota stradale.

Al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, dovrà essere garantita la trasparenza delle recinzioni per uno spazio determinabile dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stese sia eguale al doppio della distanza minima dalla sede carrabile, con un minimo di ml. 1,50 secondo lo schema seguente;

b) entro i limiti massimi delle zone destinate ad impianti industriali, produttivi e artigianali in genere ad essi assimilati, devono essere trasparenti ed altezza massima di ml. 3,00;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, la forma ed i materiali, dovranno essere adeguate alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali e le recinzioni devono rispettare quanto stabilito in materia dalle norme del codice stradale. E' prevista la possibilità della realizzazione di zoccolo in c.a. (max 30 cm) soltanto per la recinzione fronte strada. L'altezza massima della recinzione è da intendersi pari a ml 1.60.

d) in deroga a quanto sopra stabilito, l'altezza delle recinzioni a servizio degli impianti per la produzione di energia rinnovabile, non può superare l'altezza massima di ml 2.50. E' prevista la possibilità di realizzare tale recinzione con zoccolo in c.a. (max 30 cm) e sovrastante struttura in rete metallica o in alternativa con plinti singoli, oppure con stanti in ferro e rete metallica.



ART. 24 BIS - EDIFICI DI VALORE STORICO - AMBIENTALE

1. Negli interventi sugli edifici di carattere storico-ambientale precisamente indicati negli elaborati grafici di progetto devono essere rispettate le regole compositive di cui all'allegato 7 alle N.T.A - *Disciplina degli edifici storico ambientali* (regole relative ai materiali e modalità di intervento, regole relative alla composizione delle facciate degli edifici civili, regole relative alla composizione degli edifici rurali).
2. Nell'allegato 7 alle N.T.A. (*Disciplina degli edifici storico ambientali*) sono riportati inoltre i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica e le relative destinazioni d'uso ammesse.

C) GRADI DI PROTEZIONE

I gradi di protezione sono i seguenti :

ART. 25 - PRIMO GRADO DI PROTEZIONE

Riguarda gli edifici di valore storico - ambientale di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

Intervento ammesso con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, ecc.);
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, ecc.);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, ecc.);

- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
 - i) (stralciato)
 - l) (stralciato)
 - m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
 - n) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- Ad esclusione delle attività agrituristiche, gli alloggi ad uso residenza stabile, caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq di s.n.p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

ART. 26 - SECONDO GRADO DI PROTEZIONE

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico - ambientali dell'intero tessuto edilizio

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo o superstito, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario (è ammesso l'inserimento di abbaini);
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi, ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente;
- l) possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico;
- m) (stralciato)
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- p) In merito alla ristrutturazione, ai sensi dell'art. 3 - comma 1 - lett. d) del D.P.R. 380/2001, per gli edifici ricompresi in questo grado di protezione è possibile la loro sostituzione fisica con le caratteristiche tipologiche preesistenti e con riedificazione nel medesimo sito, nel rispetto, qualora sia dimostrato con idonea documentazione tecnica (perizia statica asseverata), che gli elementi strutturali dell'edificio o non adeguabili alla normativa vigente in materia di progettazione antisismica, sono gravemente lesionati e pericolosi per la conservazione fisica del volume esistente. Gli interventi comunque dovranno preservare le caratteristiche peculiari del fabbricato.

Ad esclusione delle attività agrituristiche, gli alloggi ad uso residenza stabile, caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq di s.n.p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

ART. 27 - TERZO GRADO DI PROTEZIONE

Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione e l'ampliamento nel rispetto degli elementi tipologici formali indicati nel repertorio tipologico per gli edifici rurali e nel dizionario delle componenti architettoniche.

In particolare gli interventi possono prevedere:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml. 2,40;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) l'ampliamento limitatamente al raggiungimento della volumetria massima consentita ai sensi della normativa vigente;
- d) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purchè risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
- e) In merito alla ristrutturazione, ai sensi dell'art. 3 - comma 1 - lett. d) del D.P.R. 380/2001, per gli edifici ricompresi in questo grado di protezione è possibile la loro sostituzione fisica con le caratteristiche tipologiche preesistenti e con riedificazione all'interno della proprietà dichiarata al momento della presentazione dell'istanza, qualora sia dimostrato con idonea documentazione tecnica (perizia statica asseverata), che gli elementi strutturali dell'edificio o non adeguabili alla normativa vigente in materia di progettazione antisismica, sono gravemente lesionati e pericolosi per la conservazione fisica del volume esistente.

Ad esclusione delle attività agrituristiche, gli alloggi ad uso residenza stabile, caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq di s.n.p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

ART. 28 - QUARTO GRADO DI PROTEZIONE

Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione e l'ampliamento nel rispetto degli elementi tipologici formali indicati nel repertorio tipologico per gli edifici rurali e nel dizionario delle componenti architettoniche.

L'ampliamento e la ricostruzione sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria massima consentita ai sensi della normativa vigente. E' possibile la loro sostituzione fisica mantenendo le caratteristiche tipologiche preesistenti, quando significative, con riedificazione all'interno della proprietà dichiarata al momento della presentazione dell'istanza, qualora sia dimostrato con idonea documentazione tecnica (perizia statica asseverata), che gli elementi strutturali dell'edificio o non adeguabili alla normativa vigente in materia di progettazione antisismica, sono gravemente lesionati e pericolosi per la conservazione fisica del volume esistente.

Per ogni edificio soggetto a grado di protezione l'intervento edificatorio può prevedere anche il ricavo di più unità abitative sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio e con la eliminazione delle superfetazioni deturpanti, nel rispetto dei dettati gradi di protezione.

Ad esclusione delle attività agrituristiche, gli alloggi ad uso residenza stabile, caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq di s.n.p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

TITOLO TERZO - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 29 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Sono strumenti urbanistici attuativi del piano Regolatore Generale ai sensi della normativa vigente:

1.1 - I piani di iniziativa pubblica comprendenti :

- a) Il Piano Particolareggiato (P.P);
- b) Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- c) Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- d) Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.);

1.2 - I piani di iniziativa privata comprendenti :

- a) Il piano di Lottizzazione (P.d.L.);
- b) Il piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.I.Pr.);

Gli strumenti di attuazione diretta sono:

- Permesso di Costruire;
- dichiarazioni di inizio attività.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizione di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Inoltre gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici ;
- d) la lunghezza massima delle fronti;

ART. 29/BIS - PIANO PARTICOLAREGGIATO IN ZONA TURISTICA.

«Gli ambiti comprendenti le sottozone “D3” perimetrata in planimetria con tratteggio “Ambito soggetto a Piano Particolareggiato” possono essere assoggettati ad apposito Piano Particolareggiato, secondo quanto prescritto dagli artt. 11 e 12 della L.R. 61/85.

Tale Piano Particolareggiato dovrà prevedere adeguati interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica quali:

- uniformare le altezze dei fronti edificati;
- migliorare la qualità architettonica degli edifici esistenti;
- riqualificare il tessuto urbanistico esistente;
- specificare i canoni qualitativi per la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- quantificare e localizzare le superfici da destinare a standard primari, compensando le eventuali volumetrie concesse in sopraelevazione;

Tali interventi dovranno possibilmente operare in sinergia e complementarietà con le direttive del Piano del Traffico e del Piano per l'arredo urbano.

Le precedenti disposizioni dovranno essere specificate nelle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 della L.R. 61/85.

Sino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono ammessi unicamente gli interventi sino alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

ART. 29/TRIS - PIANO DI RECUPERO DELLA PINETA DI ERACLEA PER RESIDENZA TURISTICA.

Gli ambiti comprendenti le sottozone “D3” – “T4” – “T5” – “Parco Territoriale” perimetrata in planimetria con tratteggio “Ambito soggetto a Piano di Recupero” possono essere assoggettati ad apposito Piano di Recupero.

Tale Piano di Recupero dovrà prevedere adeguati interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica ed in particolare i seguenti:

- adeguamento igienico-sanitario;
- adeguamento tecnologico;
- contenimento energetico;
- valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Le precedenti disposizioni dovranno essere specificate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero.

Fino all'approvazione di tale strumento urbanistico, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

ART. 29/QUATER – AMBITI OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004.

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R.11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative che siano di rilevante interesse pubblico; tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi, e definiti con apposita delibera di Consiglio comunale.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della LR 11/2004, l'efficacia degli stessi è subordinata alla conferma delle previsioni nel Piano degli Interventi – ex PRGC, attraverso apposita variante urbanistica.

L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento e comunque secondo i principi della perequazione urbanistica di cui all'art. 35 della L.R. 11/2004, il beneficio pubblico necessario a soddisfare il criterio negoziale.

Gli ambiti assoggettati ad Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/2004, sono elencati all'interno dell'Allegato n. 2, alle NTA che contiene per ciascuno di essi la scheda norma specifica ed i parametri urbanistici stabiliti dallo stesso Accordo.

ART. 30 - COMPARTO DI INTERVENTO UNITARIO

Il Comparto di Intervento Unitario (C.I.U) è l'unità minima per un intervento urbanistico unitario e si realizza attraverso la presentazione di uno strumento urbanistico attuativo e la sottoscrizione della convenzione.

Gli elementi infrastrutturali e tipologici del comparto di intervento unitario sono definiti nelle schede urbanistiche allegate alle Norme tecniche di attuazione in relazione alla perimetrazione dell'area, alla suddivisione della superficie totale in superficie da cedere a standard, superficie destinata alla viabilità ed ai lotti da edificare, alle tipologie edilizie consentite, ai metri quadri minimi e massimi di superficie netta di pavimento da edificare e relative cubature.

Qualora i proprietari delle aree e degli edifici compresi all'interno dei perimetri che definiscono i C.I.U., come individuati nelle tavole di progetto del P.R.G., ritengono di dare attuazione alle previsioni ed alle prescrizioni di piano, come definite nelle schede urbanistiche comprese nelle N.T.A., si da seguito all'intervento mediante la sottoscrizione da parte dei proprietari della convenzione ed all'approvazione della stessa da parte del Consiglio Comunale unitamente all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo, redatto dagli stessi soggetti interessati.

Gli oneri ed i vantaggi derivanti dagli interventi convenzionati saranno ripartiti tra i privati in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà indipendentemente dalla destinazione d'uso previsto dal P.R.G. o dalle schede urbanistiche per le singole aree.

Il permesso ad urbanizzare per le opere previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo è rilasciato dopo la stipula della predetta convenzione.

Quando ciò non avvenga il Consiglio Comunale stabilisce i termini per la costituzione del consorzio di comparto e la presentazione dell'istanza di permesso secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

ART. 31 – SETTORE URBANISTICO

Il settore urbanistico comprende uno o più comparti di intervento unitario.

ART. 32 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Negli Strumenti Urbanistici Attuativi relativi alle schede urbanistiche di cui all'Allegato 2 alle N.T.A., quando prescritto, devono essere individuate le aree in cui viene localizzata la volumetria destinata ai programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della normativa vigente. Le modalità di intervento sono determinate con apposito regolamento approvato con D.C.C. nr. 25 del 27.05.08.
2. Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale dello Strumento Urbanistico Attuativo partecipa, proporzionalmente alla superficie territoriale posseduta, all'edificabilità complessiva.

ART. 32/BIS - IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE

L'installazione, la modifica e l'adeguamento degli impianti di telefonia mobile è regolamentata dall'Allegato n. 8 alla presente N.T.A.

TITOLO QUARTO - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

ART. 33 - ZONE “B”

Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario di servizio, attività commerciali, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

Nell'ambito delle zone “B” sono puntualmente individuate le attività produttive industriali, artigianali di produzione e commerciali all'ingrosso da trasferire o da confermare.

Per quest'ultime è ammesso un incremento massimo pari al 20% della S.N.P produttiva esistente alla data di adozione del P.R.G., nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona, di quanto previsto agli artt. 25 - 30 della Legge Regionale 61/1985, nonché dei limiti dell'articolo 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C..

Per le attività produttive da trasferire è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree contraddistinte con apposito simbolo, fermi restando i parametri edificatori, ai soli fini del calcolo degli oneri e delle modalità di attuazione risultano classificati in zona C 1 e C 2.

Le attività produttive di cui alla L.R. 11/87 sono puntualmente individuate negli elaborati grafici di piano e sono disciplinate nell'allegato n. 9) alle N.T.A. “ Schede di normativa adeguate al voto regionale” di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 11/87, approvata con D.G.R. n. 710/99.

ART. 34 - SOTTOZONE “B 1”

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni alle destinazioni;

- B 1.1 = Classe R 1 ed R 2 dell'abaco dei tipi residenziali;
- B 1.2 = Classe R 2 ed R 4 dell'abaco dei tipi residenziali;
- B 1.3 = Classe R 5 ed R 7 dell'abaco dei tipi residenziali.

Per le tipologie edilizie conformi a quelle previste, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.N.P. massima consentita per ogni edificio secondo la classe tipologica di appartenenza.

Nei casi di nuova edificazione, di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade sono disciplinate dalle singole tipologie di cui all'abaco dei tipi residenziali.

Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Nel caso di demolizione con ricostruzione di un edificio, con aumento di volumetria e/o sagoma rispetto al preesistente, devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone, l'intervento equivale quindi a nuova costruzione.

Solo nel caso di demolizione con ricostruzione di un edificio senza aumento di volumetria e nella sagoma di quello preesistente, si mantengono le distanze preesistenti dai confini e dalle strade, ancorchè inferiori a quelle previste dalla normativa vigente; l'intervento rientra quindi nell'ambito della ristrutturazione.

Si consiglia l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85. I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori.

I lotti interclusi non edificati possono essere edificati solo ed esclusivamente nel caso in cui nel loro ambito siano localizzate le tipologie R1 e R2 (l'edificazione dovrà avvenire secondo il tipo indicato); fatto salvo l'applicazione dell'art. 40/bis.

Nella sottozona B 1.3 ricompresa negli ambiti dei Piani Particolareggiati è ammessa la realizzazione degli edifici dell'abaco dei tipi R5 e R7 con altezza massima pari a PT+3, laddove previsto dal Piano Particolareggiato.

ART. 35 - SOTTOZONE "B 2"

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, trasferimento, variazioni delle destinazioni d'uso;

- B 2.1 = Classe R1 ed R2 dell'abaco dei tipi residenziali;
- B 2.2 = Classe R3 dell'abaco dei tipi residenziali;
- B 2.3 = Classe R2 ed R4 dell'abaco dei tipi residenziali;
- B 2.4 = Classe R5 ed R6 dell'abaco dei tipi residenziali;

Per le tipologie edilizie conformi, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, a quelle previste per le singole sottozone è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.N.P. massima consentita per ogni edificio secondo la classe tipologica di appartenenza.

Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Nei casi di nuova edificazione, di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade sono disciplinate dalle singole tipologie di cui all'abaco dei tipi residenziali.

Nel caso di demolizione con ricostruzione di un edificio, con aumento di volumetria e/o sagoma rispetto al preesistente, devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone, l'intervento equivale quindi a nuova costruzione.

Solo nel caso di demolizione con ricostruzione di un edificio senza aumento di volumetria e nella sagoma di quello preesistente, si mantengono le distanze preesistenti dai confini e dalle strade, ancorchè inferiori a quelle previste dalla normativa vigente; l'intervento rientra quindi nell'ambito della ristrutturazione.

Si consiglia l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85.

I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori solo ed esclusivamente nel caso che nel loro ambito sono localizzati dei perimetri di massimo inviluppo.

I lotti interclusi non edificati possono essere edificati solo ed esclusivamente nel caso in cui nel loro ambito siano localizzate le tipologie di cui all'abaco dei tipi residenziali, (l'edificazione dovrà avvenire secondo il tipo indicato); fatto salvo l'applicazione dell'art. 40/bis.

ART. 35/BIS - SOTTOZONA "B 2.4/6"

Tipo di intervento: trattasi di un intervento teso alla riqualificazione di un'area interessata da un edificio storico artistico, "Il Conventino", vincolato ai sensi della legge n. 1089/39, e da un nuovo blocco edilizio, che può essere collegato al primo con idonei corridoi o passerelle.

Destinazioni d'uso previste: Le destinazioni d'uso previste, tra quelle per le zone B, compatibili con la struttura architettonica e con la storia del Conventino, e perciò ammissibili, sono: la residenza; il terziario di servizio; servizi ed attrezzature collettive d'interesse locale o generale; o forme miste tra queste. Nell'ipotesi

di terziario diffuso sono compatibili, l'albergo, o motel, o pensione, con relativo bar ristorante; inoltre uffici, studi professionali, agenzie varie; sedi di associazioni varie.

Tra gli usi incompatibili si elencano: officine di qualsiasi genere; concessionarie auto, moto e motorizzazione in genere; magazzini e centri commerciali; discoteche o attività ludiche e rumorose.

Per l'edificio storico-artistico è prescritta la conservazione col secondo grado di protezione delle N.T.A.

In particolare si dovrà prevedere un generale restauro che investirà tutte le componenti architettoniche e strutturali dell'edificio, finalizzato oltre che al risanamento ed alla messa in sicurezza ed agibilità dell'immobile, anche a restituire allo stesso, per quanto possibile, la sua originaria fisionomia; il che significa intervenire sull'impianto distributivo primario e sulla forometria secondo criteri di tipo filologico.

Trattandosi di immobile vincolato non sono ammesse ristrutturazioni finalizzate ad ottenere edifici con diverso sistema strutturale e diversa tipologia architettonica, ma solo restauri con interventi di rinforzo strutturale e/o adeguamento funzionale per usi compatibili con le caratteristiche storico- architettoniche dell'immobile.

La pubblica fruizione dovrà essere garantita, almeno per l'ambiente centrale del piano terra, tenuto conto della fruizione di spazio comune che lo stesso aveva nelle originarie destinazioni d'uso.

Il nuovo blocco edilizio può avere uno o più corpi scala

S.n.p. massima per ciascun alloggio=140mq.

Superficie coperta massima 35%

H massima: PT+due piani abitabili (10,00ml)

Distanza minima dai confini del lotto = ml 5,00

Distanza minima tra i due fabbricati = ml10,00

Distanza minima dalla strada = ml 5,00

E' prevista la sovrapposizione di più unità abitative

E' obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadrati e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% destinato a garage con un minimo di 15 mq., ed una quota parte destinata a piazzola di sosta dimensionata in base alla consistenza dell'intervento edilizio e ricavata all'interno del lotto.

Ogni alloggio deve comunque essere dotato di proprio garage .

Deve inoltre essere garantita una quantità minima destinata a parcheggi pubblici, pari a quanto stabilisce la L.R. n. 61/1985 per ogni metro quadrato di s.n.p. destinato ad attività commerciali e direzionali, conseguita entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s.n.p. non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Il piano seminterrato dovrà essere edificato all'interno del perimetro di massimo inviluppo.

E' fatto obbligo di costruire tutto il volume previsto per il nuovo blocco edilizio, pari a 4300mc.

E' possibile l'edificazione di ulteriori 400mc da usarsi per: l'ampliamento del piano garage seminterrato fino al limite di massimo inviluppo; per eventuali corridoi o passerelle di collegamento tra i due edifici.

Per gli aspetti planivolumetrici dell'intervento, ha validità la scheda tecnica appositamente redatta e allegata alla presente normativa.

Il nuovo blocco dovrà avere tipologia conforme a quella del "Conventino", ovvero dovrà essere costruito o rivestito esternamente in mattoni faccia a vista.

La copertura dovrà essere rispettosa delle tipologie della zona.

E' possibile il collegamento tra i due blocchi mediante idonei corridoi o passerelle

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'ottenimento del parere positivo della Soprintendenza e non potrà prescindere dal recupero dell'edificio storico-artistico.

Il nuovo accesso carrabile posteriore (abaco dei tipi stradali classe tipologica 3) dovrà essere realizzato contestualmente agli interventi edificatori.

ART. 36 - SOTTOZONE "B 3"

Zone caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi non omogenei.

Tipo di intervento previsto: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente ed alla L.S. 122/89, ampliamento del 20% della S.n.p. degli edifici esistenti: in questo caso la sommatoria tra la S.n.p. esistente e quella in ampliamento, non potrà essere superiore all'indice di edificabilità fondiaria fissato in 0,50 mq/mq.

I lotti liberi non edificati, ancorché rientranti nell'ambito di Piani di Lottizzazione scaduti, possono essere edificati in osservanza delle parametrizzazioni urbanistiche ed edilizie in quella sede determinate.

Per le zone B3, conseguenza della trasformazione da Z.T.O. di tipo "D" (produttivo) limitatamente agli immobili ad uso produttivo (industriale, artigianale e commercio all'ingrosso), i tipi di intervento ammessi sono i seguenti : manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s.n.p. non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

ART. 37 - SOTTOZONE "B 4"

In considerazione delle caratteristiche urbanistiche proprie delle zone "B4" del Capoluogo, in presenza di un tessuto edilizio quasi completamente saturato e privo dei necessari spazi ancora destinati a servizi pubblici e, in primo luogo, a parcheggi, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica secondo i criteri prescritti dalle schede urbanistiche contenute nell'Allegato 2 alle N.T.A.: B 4.1, B 4.2, B 4.3, B 4.4, B 4.5, B 4.6, B 4.7, B 4.8, B 4.9 e B 4.10.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq. di s.n.p. calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

Relativamente ai garage dovuti quali standard di legge: qualora vengano realizzati al piano interrato, possono non essere considerati computabili ai fini della concorrenza della S.n.p. complessivamente autorizzabile.

Nel caso in cui il privato intenda avvalersi di tale facoltà, esso è obbligato a realizzarne un'ulteriore quota, pari al 15% di quella dovuta per legge, che sarà trasferita in proprietà – a prezzo convenzionato secondo quanto stabilito dai valori tabellari regionali come approvati con deliberazione di Consiglio Comunale – al Comune.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di non avvalersi di tale facoltà, il valore come sopra quantificato viene monetizzato e versato dal privato a favore delle casse comunali.

Rimane, comunque, la facoltà del privato di realizzare i parcheggi interrati senza avvalersi della possibilità di scomputo degli stessi dalla S.n.p. complessiva dell'edificio.

In tal caso non si applica l'obbligatorietà della realizzazione della quota del 15% da trasferire in proprietà a favore del Comune.

ART. 38 - SOTTOZONE "B 5"

Sono aree caratterizzate dalla presenza di planovolumetrici approvati dall'Amministrazione Comunale e confermati dal presente Piano Regolatore Generale.

I tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dai singoli planovolumetrici.

ART. 38/BIS - SOTTOZONE "B 6"

Tipo di intervento: nuova costruzione da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione. È consentita la realizzazione del blocco edilizio.

L'edificio può avere uno o più vani scala.

Sup. max per ciascun alloggio = 140 mq.

Sup. max coperta 50%.

H massima = PT + 2 piani abitabili.

Distanza minima dai confini dal lotto = 5 m o a confine

Distanza minima dalla strada = 5 m.

Distanza minima dai fabbricati = 10 m.

È possibile la sovrapposizione di più unità abitative.

È obbligatorio ricavare dei parcheggi interrati, ovvero appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore a un metro quadrato ogni tre metri quadri e mezzo di s.n.p., di cui almeno il 50% destinato a garage, con un minimo di 15 mq. Per alloggio ed una quota parte destinata alla piazzola di sosta dimensionata in base alla consistenza dell'intervento edilizio, ricavata all'ingresso del lotto.

Ogni alloggio deve essere comunque dotato di proprio garage che, qualora realizzato al piano terra per una superficie non superiore a 15 mq. di s.n.p., viene computato ai fini del calcolo della s. n. p. e, quindi, della volumetria.

La copertura deve rispettare le inclinazioni e gli orientamenti propri delle tipologie circostanti e della zona.

Al piano terra si possono prevedere degli spazi da destinare a servizi ed attrezzature collettive d'interesse locale o generale.

ART. 39 - ZONE "C"

Tipi di intervento previsti: secondo le singole sottozone.

Destinazioni d'uso previste: residenza, terziario di servizio, attività commerciali, attrezzature per lo spettacolo, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.

Nell'ambito delle zone C sono puntualmente individuate le attività produttive industriali, artigianali di produzione e commerciali all'ingrosso da trasferire o da confermare.

Per quest'ultime è ammesso un incremento massimo pari al 20% della S.N.P. produttiva esistente alla data di adozione del P.R.G., nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona, nonché dei limiti dell'articolo 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C..

Per le attività produttive da trasferire è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le attività produttive di cui alla L.R. 11/87 sono puntualmente individuate negli elaborati grafici di piano e sono disciplinate nell'allegato n. 9) alle N.T.A. " Schede di normativa adeguate al voto regionale" di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 11/87, approvata con D.G.R. n. 710/99.

ART. 40 - SOTTOZONE "C 1"

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni d'uso secondo i tipi edilizi previsti per le seguenti sottozone.

Le aree contraddistinte con apposito simbolo, fermi restando i parametri edificatori, ai soli fini del calcolo degli oneri e delle modalità di attuazione risultano classificati in zona C 2.

- C 1.1 = Classe R1 ed R2 dell'abaco dei tipi residenziali;

- C 1.2 = Classe R3 dell'abaco dei tipi residenziali;

- C 1.3 = Classe R5 ed R6 dell'abaco dei tipi residenziali.

Per le tipologie edilizie conformi a quelle previste, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.N.P. massima consentita per ogni edificio secondo la classe tipologica di appartenenza, anche se il lotto di pertinenza delle unità edilizie esistenti era inferiore, alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, al lotto minimo.

Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Nel caso di demolizione con ricostruzione di un edificio, con aumento di volumetria e/o sagoma rispetto al preesistente, devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone, l'intervento equivale quindi a nuova costruzione.

Solo nel caso di demolizione con ricostruzione di un edificio senza aumento di volumetria e nella sagoma di quello preesistente, si mantengono le distanze preesistenti dai confini e dalle strade, ancorchè inferiori a quelle previste dalla normativa vigente; l'intervento rientra quindi nell'ambito della ristrutturazione.

Si consiglia l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85.

I lotti interclusi non edificati possono essere edificati solo ed esclusivamente nel caso in cui nel loro ambito siano localizzate le tipologie di cui all'abaco dei tipi residenziali, (l'edificazione dovrà avvenire secondo il tipo indicato); fatto salvo l'applicazione dell'art. 40/bis.

ART. 40/BIS - ZONE "B" E SOTTOZONE "C 1"

Nelle zone B e nelle zone C 1 le superfici fondiari relative a lotti con edifici esistenti possono essere frazionate, una sola volta, al fine di ottenere un secondo lotto, solo ed esclusivamente, nel caso in cui:

- l'edificio esistente non abbia sviluppato tutta la capacità edificatoria prevista dalla zona in cui è inserito;
- la superficie del nuovo lotto, generata dal frazionamento, non risulti inferiore a mq. 800;

- dalla superficie fondiaria originale, sia detratta la superficie vincolata e corrispondente alla S.n.p. sviluppata dall'edificio esistente, sulla base di un indice fondiario di 0,35 mq/mq per le zone B e di 0,25 mq/mq per le zone C 1.

Al fine di poter realizzare la capacità edificatoria residua dell'edificio esistente, sul nuovo lotto generato dal frazionamento ed avente le caratteristiche di cui sopra, l'indice fondiario da applicare allo stesso, non potrà mai essere superiore al rapporto, rispettivamente, di 0,35 mq/mq per le zone B e 0,25 mq/mq per le zone C 1.

L'eventuale successivo ampliamento dell'edificio originario esistente, sull'area di pertinenza generata dal frazionamento, è ammesso nel caso in cui :

- vi sia ulteriore disponibilità di capacità edificatoria residua;
- l'indice fondiario a fine intervento non superi il rapporto, rispettivamente, di 0,35 mq/mq per le zone B e 0,25 mq/mq per le zone C 1.

La capacità edificatoria del nuovo lotto sommata a quella sviluppata sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, dovrà sempre garantire i parametri edificatori (superficie S.N.P., superficie coperta, altezza, distanza dai confini e distanza dai fabbricati) previsti dalla normativa vigente per il lotto originale antecedente al frazionamento.

ART. 41 - SOTTOZONE "C 2"

Le sottozone C 2 sono caratterizzate dalla presenza di piani attuativi divenuti efficaci ai sensi dell'art. 60 della L.R. 61/85.

I tipi di intervento previsti sono quelli disciplinati dalle norme di attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate, che pertanto disciplinano quali norme urbanistiche generali le aree in oggetto.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq di s.n.p. calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

- C 2.1 = Piani per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P);

- C 2.2 = Piani di Lottizzazione (P.d.L.).

ART. 42 - SOTTOZONE "C 3"

Tipi di intervento previsti: nuova edificazione e sistemazioni del suolo.

Destinazioni d'uso previste: si vedano le singole schede urbanistiche.

Strumento di intervento: piano attuativo redatto secondo i criteri prescritti dalle schede urbanistiche ed esteso all'intera superficie perimetrata nelle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale:

C 3.4, C 3.5, C 3.6, C 3.7, C 3.8, C 3.9, C 3.10, C 3.11, C 3.12, C 3.13, C 3.14, C 3.15, C 3.16, C 3.19, C 3.20, C 3.21, C 3.23, C 3.24, C 3.25, C 3.30 – 79.

Gli alloggi caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq di s.n.p. calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

E' possibile su richiesta di uno o più proprietari suddividere il comparto edificatorio, da approvare con apposito atto consiliare, in più settori, da attuare con le stesse modalità del comparto originario (SUA) al fine di favorire la realizzazione di quanto pianificato dalla scheda urbanistica in tempi definiti e contenuti. La suddivisione in più settori sarà attuata qualora sia dimostrata la ripartizione in maniera proporzionale alla superficie territoriale dei nuovi settori, delle aree da cedere a standard e della SNP (SNP complessiva e SNP destinata a ERP). Sarà in ogni caso necessario assicurare un'organizzazione autonoma e funzionale dei nuovi settori generati dalla suddivisione e dovranno essere mantenuti i tracciati viari previsti per il comparto originario.

Nel caso in cui le Varianti Verdi interessino solo parzialmente il comparto edificatorio di cui alle schede sopracitate, per l'attuazione delle aree residue i proprietari dovranno presentare istanza di revisione della scheda urbanistica attuativa che dovrà essere approvata con apposito atto consiliare nel rispetto dei criteri sopracitati per la divisione in ambiti dei comparti edificatori.

ART. 42/BIS - ZONA DI ESPANSIONE SPECIALE.

La Zona di Espansione Speciale si caratterizza come Ambito di Intervento Unitario denominato "Nova Heraclia", ed è assoggettata a Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.), ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85.

Destinazione d'uso consentita: residenza stabile.

Indice di edificabilità territoriale: 0.7 mc/mq (circa 50.000 mc), calcolato sulla sola parte zonizzata come C2.

E' posta a carico dei soggetti attuatori tutta la zona Fc e la viabilità.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere supportato da uno studio sull'armatura urbana dell'insediamento di Eraclea Mare che verifichi la collocazione della nuova volumetria in forma coordinata con il tessuto edilizio esistente.

ART. 42/TER – VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DELLE ZONE EDIFICABILI (ART. 7 L.R. 4/2005).

Il presente articolo si applica in tutte quelle zone private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico e rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2005.

Per gli edifici già esistenti, ricadenti all'interno delle zone edificabili oggetto di "Varianti Verdi" sono comunque ammessi i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione.

ART. 43 - ZONE "D"

Tipi di intervento previsti: secondo le singole sottozone.

Destinazioni d'uso previste: edifici residenziali con attività del terziario, capannoni con casa accorpata, capannoni con casa isolata, capannoni.

Le attività produttive di cui alla L.R. 11/87 sono puntualmente individuate negli elaborati grafici di piano e sono disciplinate nell'allegato n. 9) alle N.T.A. " Schede di normativa adeguate al voto regionale" di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 11/87, approvata con D.G.R. n. 710/99.

ART. 44 - SOTTOZONE "D 1"

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni d'uso secondo i tipi edilizi previsti per le seguenti sottozone;

- D1.1 = Classe P1 dell'abaco dei tipi produttivi;
- D1.2 = Classe P2 dell'abaco dei tipi produttivi;
- D1.3 = Classe P3 dell'abaco dei tipi produttivi;
- D1.4 = Classe P4 dell'abaco dei tipi produttivi;
- D1.5 = Classe P5 dell'abaco dei tipi produttivi;
- D1.6 = Classe P6 dell'abaco dei tipi produttivi;

Per le tipologie edilizie conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.n.p. massima consentita per ogni edificio secondo la classe tipologica di appartenenza, anche se il lotto di pertinenza delle unità edilizie esistenti era inferiore, alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, al lotto minimo.

Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Nel caso di demolizione con ricostruzione devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone.

Si consiglia l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85.

I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori.

Limitatamente all'area sita in località Stretti, via Braida II, "D1.4 / 3" la superficie coperta massima viene portata dall'attuale 50% della superficie fondiaria al 60% della stessa.

Nella zona D1.2/7 l'edificazione deve essere preceduta da indagini preventive e puntuali come definito dal D.M. 11.03.88 e dall'individuazione di opportuni e specifici interventi correttivi.

Le sottozone D1.1/3 e D1.1/4 sono assoggettate a specifica schedatura compendiate all'Allegato 10 delle presenti norme.

ART. 44/BIS - SOTTOZONE "D 2"

Sottozone commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature distributive commerciali; depositi e magazzini; spazi espositivi e sedi per operatori economici; servizi ed uffici pubblici e privati; insediamenti del settore produttivo terziario legati all'innovazione tecnologica ed alle moderne forme di servizi alle imprese, agli enti pubblici ed ai privati; attrezzature commerciali per la vendita, anche al dettaglio; attività ricreative, per il tempo libero e lo sport, caratterizzate da ampie superfici.

In tali zone è fatto espresso divieto di realizzare insediamenti di tipo residenziale, fatta eccezione di un alloggio per unità produttiva, destinato al titolare o al custode, , fino ad un massimo di 140 mq. di S.n.p..

L'alloggio non potrà essere realizzato in corpo separato ma dovrà essere costruito contiguo ed interno ai fabbricati a destinazione produttiva.

Le unità locali da insediare in tali zone non potranno appartenere a settori economici differenti da quelli sopraelencati, nonché dovranno risultare in regola con le prescrizioni di legge vigenti in relazione all'eventuale produzione di agenti inquinanti.

In queste zone il P.R.G. comunale si attua mediante Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) subordinatamente alla migliore utilizzazione delle prefisse capacità edificatorie, oppure per Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.), comunque assoggettato a convenzionamento, qualora sussistano compiutamente le opere di urbanizzazione primaria.

E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario: 50%, limitatamente alle zone "D2.2/6" e "D2.2/7" tale indice viene elevato al 60%;
- superficie a parcheggio interno al lotto: 1 mq. di parcheggio ogni mq. di superficie netta di pavimento adibita all'attività commerciale o similare, nel rispetto della L.R. n. 37/1999, oppure il 10% del lotto per le altre destinazioni d'uso, fatte salve ulteriori prescrizioni;
- superficie a verde arborato interno al lotto: 10%. Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno assoggettate alla messa a dimora di specie arboree ed arbustive proprie del bosco mesofilo (asciutto e/o umido) della pianura veneta orientale. Il sesto d'impianto previsto è di ml. 5 per ml. 5 per le piante arboree. Le piante arbustive saranno inserite tra queste, lungo le file, alternate a spazi vuoti. Generalmente, le piante dovranno essere posta a dimora seguendo file sinusoidali, in modo che il popolamento adulto assuma un aspetto naturaliforme;
- altezza massima consentita: 10,00 ml., fatta eccezione per esigente di natura tecnologica legate alle attività economiche insediate;
- distanza minima dai confini: pari alla metà dell'altezza degli edifici prospettanti e comunque non inferiore a ml. 5,00. E' ammessa l'edificazione a confine, purché non si tratti di zone diverse da quella produttiva.
- Distanza minima dalla strada: ml. 10,00.
- Distanza minima tra i fabbricati: pari alla metà dell'altezza di ciascuno degli edifici prospettanti e comunque non inferiore a ml. 10,00.

Nell'ambito di queste zone deve essere conseguita una particolare qualità progettuale sia delle opere di urbanizzazione, che dei singoli contenitori edilizi, in relazione alle caratteristiche delle destinazioni d'uso, nonché alle qualità ambientali ed antropiche dei siti interessati.

Nelle zone già completate o in fase di saturazione è possibile fare ricorso allo Strumento Urbanistico Attuativo del Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica, a seguito di preventiva variazione da parte dell'Amministrazione Comunale in "zona degradata", ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Le sottozone "D2" vengono suddivise, rispettivamente, in: "D2.1" nel caso di immobili esistenti nell'ambito del territorio comunale; "D2.2" nel caso di aree di nuova formazione.

Per una maggiore precisione di indicazioni relative alle sottozone "D2.2" site nella nuova area produttiva di Stretti (D2.2/1), nell'ampliamento della zona produttiva esistente del Capoluogo (D2.2/6 e D2.2/7) e nella nuova zona produttiva di Torre di Fine (D2.2/8), si rinvia alle apposite Schede urbanistiche, raccolte nell'Allegato 10 della Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G..

La sottozona "D2.1" sita a Torre di Fine, identificata quale "ex asilo", viene disciplinata come segue:

- l'edificio esistente va restaurato garantendo il mantenimento degli elementi tipologici e architettonici che lo contraddistinguono;
- è ammesso un aumento della s.n.p. fino ad un massimo del 20% di quella esistente;
- le destinazioni d'uso previste sono intese funzionali alle attività turistiche, della nautica fluviale, della ristorazione e della ricettività;

- l'area scoperta va riordinata nel rispetto delle essenze arboree e arbustive esistenti;

- va prevista una zona a parcheggio pari ad almeno il 10% dell'area interessata.

Per le destinazioni commerciali va fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 37/1999.

Gli interventi relativi alla zona D 2.2 di Via Interessati dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree scoperte, al fine di rendere compatibile lo svolgimento dell'attività con la destinazione delle adiacenti aree residenziali.

E' prescritta la messa a dimora di essenze arboree d'alto fusto lungo tutto il perimetro.

Dovrà essere inoltre realizzato un nuovo accesso dalla Strada Provinciale, opportunamente attrezzato e preventivamente concordato con l'Ente gestore della strada.

L'attuale accesso all'area da Via Interessati potrà essere utilizzato solo per servizio.

ART. 44/TER - DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO NELLE ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' COMMERCIALI

Relativamente alla dotazione di parcheggio nelle zone destinate ad attività commerciali, si riportano le seguenti prescrizioni di legge.

1. Definizioni.

Parcheggio effettivo : Spazio destinato agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

Superficie a destinazione commerciale : Corrisponde alla superficie di pavimento.

Superficie di vendita : Area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi e locali di lavorazione, uffici e servizi.

Area libera : Superficie scoperta del lotto comprendente: l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde, i parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

2. Zone B.

Superficie da destinare a servizi pari a 0,8 mq./mq. di superficie di pavimento, di cui 0,4 mq./mq. da destinare a parcheggio effettivo.

3. Zone C e zone di ristrutturazione urbanistica.

Superficie da destinare a servizi pari a 1 mq./mq. di superficie di pavimento, di cui 0,5 mq./mq. da destinare a parcheggio effettivo.

4. Per le medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a 1000 mq. e fino a 1500 mq. :

area libera non inferiore a 1,80 mq./mq. della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq./mq. della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq./mq. della superficie a destinazione commerciale (la superficie da destinare a parcheggio dovrà rispondere ai due requisiti richiesti).

5. Per le grandi strutture di vendita, localizzate in aree e/o edifici previsti allo scopo dal P.R.G., con superficie di vendita superiore a 1500 mq. :

- area libera non inferiore a 2,50 mq./mq. della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,30 mq./mq. della superficie di vendita e non inferiore a 0,70 mq./mq. della superficie a destinazione commerciale (la superficie da destinare a parcheggio dovrà rispondere ai due requisiti richiesti);

- i percorsi veicolari e le aree di parcheggio effettivo e stazionamento debbono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, limitatamente a esercizi del settore alimentare.

ART. 45 - SOTTOZONE "D 3"

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, variazioni delle destinazioni d'uso secondo i tipi edilizi previsti per le seguenti sottozone:

- D 3.1 = Classe SR1.1 dell'abaco tipologico per le strutture ricettive;
- D 3.2 = Classe SR1.2 dell'abaco tipologico per le strutture ricettive;
- D 3.3 = Classe SR1.3 dell'abaco tipologico per le strutture ricettive;
- D 3.4 = Classe SR2 dell'abaco tipologico per le strutture ricettive;

- D 3.5= Classe SR3 dell'abaco tipologico per le strutture ricettive;
- D 3.6 = Classe SR4.1 dell'abaco tipologico per le strutture ricettive;
- D 3.7 = Classe SR4.2 dell'abaco tipologico per le strutture ricettive;
- D 3.8 = Classe SR4.3 dell'abaco tipologico per le strutture ricettive.

Per le tipologie edilizie conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale fino a raggiungere la S.n.p. massima consentita per ogni edificio secondo la classe tipologica di appartenenza.

Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Nel caso di demolizione con ricostruzione devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche relative alle singole sottozone.

Si consiglia l'accorpamento dei manufatti e delle superfetazioni edilizie condonate ai sensi della L.S. 47/85. I lotti esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale possono essere frazionati ai fini edificatori.

Gli edifici a destinazione alberghiera localizzati nell'ambito delle sottozone D3.1, D3.2, D3.3, sono soggetti a vincolo comunale di destinazione d'uso, in analogia a quanto stabilito dall'art. 20 della L.R. 27.06.1997, n. 26. L'autorità competente per l'osservanza del vincolo viene identificata nell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione, con o senza ricostruzione, di nuova costruzione, relativi agli edifici localizzati nelle sottozone D3.4/2 e D3.5 sono soggetti a concessione edilizia o autorizzazione estesa a tutta l'area del complesso ricettivo.

E' ammessa la residenza stabile. Essa risulta consentita al titolare o al custode e può consistere in una superficie netta di pavimento (s. n. p.) non superiore a mq. 160.

Le zone D3.8/16, D3.3/1 e D3.8/17 sono assoggettate a specifica schedatura, compendiate all'Allegato 10 delle presenti norme.

Per la zona D3.8/19 "Caravan" permane l'obbligo di mantenere l'attività di ristorazione esistente.

ART. 45/BIS - SOTTOZONE "D 4 AGRO - INDUSTRIALI"

Nell'ambito di queste zone del territorio comunale, si prevede l'insediamento di attività connesse, direttamente e/o indirettamente, all'agricoltura.

Gli standard interni ai comparti dovranno corrispondere al 10% per aree a parcheggio e al 10% per aree a verde pubblico attrezzato.

E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di utilizzazione fondiario in termini di superficie coperta: 30%;
- superficie a parcheggio interna al lotto: 10%;
- superficie a verde arborato interna al lotto: 10%;
- altezza massima: 10,00 ml., ad eccezione di volumi tecnici e in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione;
- distanza dai confini: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio prospettante e, comunque, mai inferiore a 5,00 ml.;
- distanza dalle strade: maggiore della metà dell'altezza dell'edificio prospettante e, comunque, mai inferiore a 10,00 ml.;
- distanza fra fabbricati: maggiore della metà dell'altezza degli edifici prospettanti e, comunque, mai inferiore a 10,00 ml.;
- un alloggio per il titolare o il custode, fino ad un massimo di 140 mq. di s.n.p., per ciascuna attività agro-industriale insediata.

Nelle superfici da destinarsi a verde arborato saranno messe a dimora specie arboree ed arbustive proprie del bosco mesofilo (asciutto e/o umido) della pianura veneta orientale. Il sesto d'impianto previsto è di ml. 5 per ml. 5 per le piante arboree. Le piante arbustive saranno inserite tra queste, lungo le file, alternate a spazi vuoti. Generalmente, le piante dovranno essere posta a dimora seguendo file sinusoidali, in modo che il popolamento adulto assuma un aspetto naturaliforme. Dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe.

Per gli insediamenti zootecnici esistenti in queste zone è ammessa la riconversione con destinazione agro-industriale, anche mediante ricostruzione dell'edificio, senza aumento della superficie coperta esistente, qualora essa ecceda il limite della zona.

Per una maggiore precisione di indicazioni relative alla zona "D4" sita nella nuova area produttiva di Stretti, si rinvia alla apposita Scheda urbanistica raccolta nell'Allegato 2 della presente Normativa Tecnica di Attuazione.

ART. 45/TER - SOTTOZONE "D 5 DARSENE E ATTRACCHI FLUVIALI DI INIZIATIVA PRIVATA"

Tipi di interventi previsti: sistemazione del suolo, realizzazione di accessi carrabili e aree a parcheggio, realizzazione di pontili e opere di difesa spondale, attracchi, scivoli per alaggio e varo, opere di arredo urbano, installazione di segnaletica.

E' vietato qualsiasi tipo di costruzione edilizia, salvo i tipi di intervento previsti.

I materiali e i tipi di attrezzature previste sono riportati nelle schede urbanistiche D 5.1 e D 5.2.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività artigianali riferite alla nautica e al diporto.

Strumenti di intervento: Concessione edilizia unitaria convenzionata (unico comparto di intervento), organizzata mediante i criteri previsti nelle schede urbanistiche D 5.1 e D 5.2 e previo ottenimento delle autorizzazioni e concessioni da parte del Genio Civile della Regione Veneto.

Normativa integrata dal disposto delle schede urbanistiche D 5.1 e D 5.2 che di seguito riportiamo.

La sistemazione delle aree golenali dovrà avvenire con creazione di un unico accesso carrabile e pedonale dalla strada arginale con ricavo di piazzola di almeno ml 5,00 di lunghezza prima dell'immissione; non è ammessa la pavimentazione con materiali impermeabili quali l'asfalto, calcestruzzo, piastre ma solo con materiali drenati. L'asfalto è ammesso per la sola rampa carrabile.

Le aree potranno essere recintate con paletti in ferro, rete metallica e siepe interna di altezza massima ml. 1,50, oppure in staccionata in legno di altezza massima pari a ml. 1,00. Non è ammessa la costruzione della zoccolatura.

I pontili e le opere di difesa spondale dovranno essere realizzati unicamente in legno, come pure le recinzioni e gli elementi di arredo (fioriere, ecc.).

Larghezza massima del pontile ml. 1,50.

Lunghezza pari allo sviluppo lineare della sponda.

Quota altimetrica sul pelo dell'acqua pari a quella prevista per i pontili dell'intervento adiacente di iniziativa pubblica.

Dovrà essere ricavato un posto auto riservato ai disabili ogni 50 posti auto o comunque come dotazione minima; l'accesso al pontile dovrà avvenire con percorso di larghezza minima ml. 1,50 pavimentato.

Fra le opere di arredo previste, si include l'installazione, a titolo precario, di un manufatto caratterizzato da una superficie netta di pavimento (s.n.p.) non superiore a mq. 8,00 e da un'altezza fino a ml. 2,40.

Strumento di intervento: Concessione edilizia unitaria convenzionata (unico comparto di intervento) e pagamento degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, secondo le tabelle stabilite dal Consiglio Comunale per le zone di tipo "D", considerando una superficie produttiva pari al 50% della superficie fondiaria interessata.

I titolari dovranno preventivamente ottenere concessione ed autorizzazione dall'Ente concessionario identificato attualmente con il Genio Civile della Regione Veneto.

Soggetti titolati: privati singoli o associati.

Le attività da svolgersi sulle aree in oggetto non potranno in alcun modo produrre inquinamento sia acustico che atmosferico, delle acque, del suolo e del sottosuolo. Non potranno essere svolte attività che producano sostanze nocive, rifiuti chimici o altro. Non potranno essere insediate attività industriali.

ART. 45/QUATER - SOTTOZONE "D 3.2 ALBERGHI IN ZONA DI COMPLETAMENTO"

Per gli edifici che insistono nelle sottozone D 3.2 (alberghi in zona di completamento) e che dispongono di una volumetria residua, non edificabile causa l'impossibilità di reperire nei lotti di pertinenza le superfici a standard, è ammesso il cambio di destinazione d'uso nelle tipologie previste dalle classi SR4 dell'abaco tipologico delle strutture ricettive.

La richieste di rilascio della concessione edilizia relativa alla variazione di destinazione d'uso dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio di 3 anni dalla vigenza della presente norma.

La variazione di destinazione d'uso da alberghiero a case ed appartamenti per vacanze è attuabile solamente nel caso in cui il proprietario dell'immobile in oggetto si impegni a realizzare nuova volumetria alberghiera nelle zone deputate all'espansione alberghiera. La nuova edificazione alberghiera dovrà corrispondere almeno al doppio della volumetria esistente e in ogni caso la struttura alberghiera di nuova

realizzazione dovrà avere una dotazione non inferiore a 60 camere. Il cambio da alberghiero a case ed appartamenti per vacanze sarà vincolato alla dimostrazione del reperimento dei parcheggi dovuti quali standard, nelle quantità previste dalla norma relativa alla classe SR4 dell'abaco tipologico delle strutture ricettive, per quanto riguarda i parcheggi privati ai sensi della L. 122/1989, oltre ai parcheggi pubblici primari pari a 3,5 mq/ab teorico. Per quanto riguarda il verde si ritiene soddisfatto da quanto previsto dal PRG vigente.

La concessione del cambio di destinazione d'uso e il conseguente impegno del proprietario saranno sottoposti all'obbligo di una convenzione tra privato e amministrazione pubblica, nella quale saranno specificati i volumi da trasferire, le quantità di standard, i tempi, le modalità di attuazione, etc.

ART. 46 - SOTTOZONE "D 6"

«Nelle sottozone D 6 l'edificazione è assoggettata a specifici Piani Attuativi, in previsione o divenuti efficaci, secondo quanto prescritto nelle seguenti sottozone :

a) D 6.1 - SOTTOZONE IN CUI I COMPLESSI EDILIZI SONO STATI REALIZZATI COME VILLAGGI TURISTICI DESTINATI AL MERCATO IMMOBILIARE PRIVATO

In tali ambiti, da ritenersi saturi dal punto di vista edificatorio, sono vietati tutti gli interventi che comportino un aumento della volumetria edilizia esistente.

Per ogni singola unità edilizia sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con opere che non alterino l'organismo edilizio. Per ogni singola unità abitativa deve essere garantito almeno un posto auto.

Nuove costruzioni sono ammissibili solo nei lotti indicati nelle tavole di progetto con le lettere M ed N; in tali lotti è permessa la costruzione di edifici a blocco ed in linea adibiti a case ed appartamenti con destinazione turistico - residenziale e/o alberghiera. Le nuove costruzioni saranno soggette al rispetto delle seguenti norme edilizie:

- Volumetria massima ammissibile per lotto M: mc 15.000;
- Volumetria massima ammissibile per lotto N: mc 18.345;
- Superficie coperta massima per lotto M 40 % s.f.;
- Superficie coperta massima per lotto N ed O 60 % s.f.;
- Altezza massima: piano terra + 3 piani abitabili (m 12,50);
- Distanza minima dai confini: > m 5;
- Distanza minima dai fabbricati: > m 10;
- Distanza minima dalle strade: m 7,5.

Nel lotto identificato con la sigla D6.1/6 è possibile effettuare parziale trasferimento della volumetria del lotto N, all'interno del lotto identificato nelle tavole di progetto con la lettera O, nel rispetto dei parametri precedenti.

Nella zona D6.1 è ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso del piano terra degli edifici ivi ricadenti, tra la destinazione commerciale in turistico-residenziale. Tale cambio di destinazione d'uso è subordinato alla stipula di una convenzione che definisca le opere integrative alle opere di urbanizzazione esistenti, in ragione del maggior carico insediativo conseguente alla variante, in conformità al dimensionamento del PAT per il settore turistico di Eraclea Mare, ovvero la loro monetizzazione.

b) D 6.2 - SOTTOZONE NELLE QUALI L'EDIFICAZIONE È SOTTOPOSTA A PIANI DI LOTTIZZAZIONE CHE PREVEDANO LA REALIZZAZIONE DI RESIDENZA AD USO TURISTICO

I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

- Indice di edificabilità territoriale: 1 mc/mq
- Altezza massima: piano terra + 2 piani abitabili (m 9,5)
- Distanza minima dai confini: > m 5
- Distanza minima dai fabbricati: > m 10
- Distanza minima dalle strade: m 7,5

Eventuali superfici destinate ad esercizi commerciali non dovranno eccedere il 10% della volumetria massima consentita.

Gli standard generali del Piano di Lottizzazione dovranno essere prospicienti alla viabilità principale adiacente ai lotti.

Nelle sottozone D6.2 la cessione dell'urbanizzazione primaria e secondaria e/o relativa monetizzazione dovrà essere effettuata contestualmente al rilascio dell'approvazione all'edificazione dello Strumento Urbanistico Attuativo. La Fideiussione a copertura delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà corrispondere al 100% del valore preventivato delle opere da eseguire. Il rilascio dei singoli permessi di costruzione deve essere successivo all'esecuzione di tutti i sottoservizi e delle massicciate stradali.

ART. 47 - SOTTOZONE "D 7"

Tipi di intervento previsti: nuova edificazione e sistemazione del suolo.

Destinazioni d'uso previste: si vedano le singole schede urbanistiche.

Strumento di intervento : Piano attuativo redatto secondo i criteri prescritti dalle schede urbanistiche ed esteso all'intera superficie perimetrata nelle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale: D7.3, D7.4, D7.5, D7.8, D7.9, D7.10, D7.11, D7.12, D7.13, D7.14.. Fra le attività ammesse vengono ricomprese anche quelle proprie del commercio, dell'artigianato di produzione e dell'industria.

SOTTOZONA D 7¹ – Eraclea Mare, località Valle Ossi – Laguna del Mort.

Tutta l'area corrispondente all'ambito territoriale delle schede n. D7.8, D7.9, D7.10 - comparti 1, 2 e 3 del Settore T - come perimetrata nelle tavole di P.R.G. è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo unitario.

Lo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.), oltre alle aree per servizi di legge, in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste, dovrà garantire la realizzazione di una fascia di tutela con funzione anche di fitodepurazione, per una profondità di ml 200 dall'attuale pineta, come delimitata dalla canaletta consorziale irrigua (così come indicato nella planimetria esplicativa allegata alle proposte di modifica) in conformità con gli habitat considerati nella scheda di descrizione generale data per il Sito Interesse Comunitario (SIC) IT 3250013.

Un rilievo alberato con specie autoctone, largo almeno 30 m, e ricavato all'interno della fascia dei 200 metri, dovrebbe dividere la zona umida naturale ripristinata immediatamente sul retroduna, dall'area antropizzata situata più a monte, consentendo comunque il collegamento idrico.

La localizzazione dell'accesso acqueo, da ricavare nei pressi dell'attuale conca sul canale Revedoli, sarà puntualmente definita nello S.U.A. sulla base delle risultanze dello specifico studio idraulico, nonché della Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.). Lo studio idraulico dovrà pure verificare la compatibilità dell'attuale assetto delle linee navigabili con la tipologia dei natanti (pescaggio, lunghezza, ecc.) per i quali è previsto l'attracco all'interno della darsena.

Va definito un piano di gestione, che comprenda tutta l'area d'interesse naturalistico e quella comprensiva della fascia di tutela, tenendo conto dell'unicità del SIC, nonché dei programmi in atto di riconversione a bosco termofilo tipico (Orno-Lecceta) della pineta esistente sulle dune consolidate. In particolare deve essere eliminata ogni specie arborea non autoctona presente sui cordoni dunosi più recenti, come pure sulle zone umide di retroduna, sulle lande xerofile retrostanti, e pure attorno agli stagni d'acqua più dolce

¹ La formulazione originaria "D4" riportata nel P.R.G. adottato con D.C.C. n. 39 del 14.03.90, a seguito della Variante al P.R.G. approvata con D.C.C. n.38 del 30.06.00, è divenuta D7.

esistenti, interessati dal fragmiteto e dalla vegetazione igrofila più tipica.

La S.n.p. massima ammessa per l'intero ambito è di mq 100.000.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Residenziale,
- Commerciale,
- Ricettivo,
- Attrezzature per la nautica da diporto,
- Darsena.

In ogni caso dovrà essere garantita una significativa dotazione ricettivo-alberghiera e di servizi tale da riferirsi all'intero insediamento di Eraclea mare.

- H max = 7,5 ml (altezza massima)
- Df = 10 ml (distanza minima dai corsi d'acqua)
- Dc = 5 ml (distanza minima dai confini)
- Ds = 20 ml (distanza minima dalla strada) dalla strada di P.R.G.,
negli altri casi secondo Nuovo Codice della Strada (DM 1444/68).

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

- La progettazione esecutiva, redatta sulla base di un Piano urbanistico-attuativo, di ogni singolo intervento dovrà contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno approfonditi tutti gli aspetti e i dati inerenti, sopra richiamati e considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte, ovvero, se prevista dalla normativa in vigore, anche dalla relativa predisposizione della V.I.A.;
- La esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal “Principio di precauzione”;
- Sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto. A tal proposito dovrà essere eseguito un pre-monitoraggio al fine di rilevare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti dello stato attuale della falda, del grado di salsedine del terreno, del tipo di rumori attualmente presenti per avere un'utile base di confronto per le successive indagini, da compiere in modo sistematico e costante nel tempo;
- Il periodo di esecuzione dei lavori dovrà tener conto del ciclo biologico dell'avifauna (corteggiamento, nidificazione, svernamento e migrazioni), essendo l'area propriamente lagunare importante per migrazioni e svernamento, con presenza di specie rare;
- Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- Trattandosi di interventi confinanti ad area tutelata come S.I.C., si ritiene debba essere predisposto, come peraltro proposto anche nella relazione di incidenza, un appropriato piano di gestione del SIC stesso, specifico o integrato ad altri piani di sviluppo secondo le linee guida per la gestione dei siti Natura 2000, emanate dal Ministero Ambiente con decreto 3.9.2002. Nello specifico, tale “ () piano è lo strumento che determina l'uso di tutte le risorse presenti in un dato territorio e di conseguenza la pianificazione integrata è quella che può maggiormente considerare l'insieme delle esigenze di tutela e valorizzazione dei sistemi ambientali ()”. Questo piano, dovrà essere corredato da un regolamento per l'uso e l'accesso all'area protetta, vista la forte pressione turistica; inoltre; è opportuno per salvaguardare l'efficienza e la funzionalità ecologica degli habitat e delle specie alle quali il sito è “dedicato”, contribuendo così, a scala locale, a realizzare le finalità generali della direttiva ed a rafforzare una rete di interconnessione fra le aree protette, tutto ciò necessario al raggiungimento della coerenza complessiva della rete stessa all'interno del continente europeo;
- La fascia boscata proposta dalla Regione, a confine dell'area protetta e per mitigare gli effetti degli insediamenti, dovrà essere attuata nelle aree di interconnessione e lungo le sponde dei prati umidi e degli stagni salmastri previsti, laddove la struttura e la composizione del terreno lo permettono. Nelle aree dove maggiore è la concentrazione di salsedine, dovranno essere utilizzate le specie alofile, tipiche della colonizzazione dunale. Tale fascia potrà avere caratteristiche di “fascia tampone per la fitodepurazione delle acque”.

ART. 47/BIS - SOTTOZONE "D 8" – Nuovi poli alberghieri .

«Le sottozone D 8 sono destinate alla realizzazione di strutture alberghiere di cui all'art. 22 comma 1 lettera "a" e lettera "c", e comma 7 della L.R. 33/2002. Nei nuovi poli alberghieri è auspicabile la realizzazione di servizi quali sala convention, fitness center, piscina e campetti da squash, wellness center con talassoterapia, aromaterapia, centro termale e saune, proposte food and beverage orientate al biologico, incentivo all'ecoturismo, etc...

La realizzazione delle strutture alberghiere è normata secondo quanto prescritto nelle seguenti sottozone:

1. Sottozona D 8.1: in tale zona omogenea destinata a futuro polo alberghiero, sottoposta a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, le norme urbanistiche da rispettarsi sono le seguenti:

- Superficie coperta massima: 20% s.f.
- Altezza massima: piano terra + 2 piani abitabili (m 9,5)
- Area piantumata minima con piantumazione d'alto fusto: 25% superficie scoperta

2. Sottozona D 8.2: si tratta di un ambito sottoposto a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, il quale deve rispettare le seguenti norme urbanistiche:

- Superficie coperta massima: 20% s.f.
- Altezza massima: piano terra + 4 piani abitabili (m 15,5)
- Area piantumata minima con piantumazione d'alto fusto: 25% superficie scoperta

In entrambe le sottozone sarà concesso un bonus – cubatura sino al 10%, rispetto a quanto previsto dalla presente norma, per i progetti che rispetteranno i seguenti requisiti: utilizzo di nanotecnologie atte al riuso e riciclo delle acque; interventi significativi atti a mitigare l'impatto della struttura; utilizzo di tecniche di bioarchitettura; utilizzo di fonti energetiche alternative. La definizione degli indicatori per la valutazione e della commissione di valutazione per il rispetto dei requisiti per il bonus cubatura è a carico del Consiglio Comunale; la commissione di valutazione potrà decidere la percentuale di volumetria supplementare da assegnare ad ogni intervento edilizio, rispetto a quella concessionabile, in base al grado di rispondenza ai requisiti richiesti.

Nelle suddette sottozone la cessione dell'urbanizzazione primaria e secondaria e/o relativa monetizzazione dovrà essere effettuata contestualmente al ritiro del permesso di costruire. La Fideiussione a copertura delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà corrispondere al 100% del valore preventivato delle opere da eseguire. Il rilascio dei singoli permessi di costruire deve essere successivo all'esecuzione di tutti i sottoservizi e delle massicciate stradali».

ART. 48 - ZONE "E"

In tutte le aree classificate come agricole, zone "E", devono essere rispettate le seguenti norme edilizie :

- Altezza massima degli edifici residenziali : PT + due piani abitabili.
 - Altezza massima degli annessi rustici: ml. 8,50
 - Altezza massima dei fabbricati per l'allevamento zootecnico intensivo: ml. 10
- Nel caso di ampliamento o ricostruzione di edifici sottoposti a grado di protezione l'altezza massima consentita è quella specifica dell'edificio oggetto di intervento.
- Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione.
- Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure nel caso di edifici con pareti non finestrate ml. 6.00.
 - Distanza minima dai confini = ml. 5,00, distanze diverse saranno possibili solo in caso di accordo scritto, registrato e trascritto fra le parti.
 - Distanza minima dalle strade comunali = ml. 10,00
 - Distanza minima dalle strade provinciali = ml. 20,00
 - Distanza minima dalle strade statali = ml. 30,00

Per gli edifici compresi in questa zona valgono le norme relative alle classi A3 – A4 – A5 – A6 – A9 – A10 – A11 dell'abaco tipologico per le zone agricole.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato nell'ambito degli edifici rurali, siano essi adibiti a funzioni residenziali oppure ad annessi agricoli.

Per le tipologie edilizie esistenti non conformi a quelle previste per le singole sottozone, fatta eccezione per il parametro del numero degli alloggi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria ed alla L.S. 122/89.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito negli edifici soggetti a grado di protezione secondo le modalità stabilite nelle singole schede di pertinenza di ogni edificio.

Nelle zone agricole sono sempre ammessi i seguenti interventi :

- a) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- b) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.

Gli edifici residenziali dovranno inoltre rispettare le seguenti norme:

- i fabbricati devono disporsi, quando possibile, secondo l'asse est-ovest, allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento;
- le caratteristiche volumetriche morfologiche devono corrispondere a criteri di semplicità e compattezza;
- gli edifici devono aver copertura a falde o a padiglione;
- i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica;
- i serramenti e gli oscuri dovranno essere di legno; non sono ammessi avvolgibili (persiane), controfinestre in metallo esterne e serramenti metallici in genere.

Ad esclusione delle attività agrituristiche, gli alloggi ad uso residenza stabile, caratterizzati da superfici inferiori a 60 mq di s.n.p., calcolata escludendo la superficie destinata a garage, non possono superare la percentuale del 30% (arrotondato all'unità superiore) del totale delle unità abitative complessivamente realizzabili.

In ogni caso, si fa espresso rinvio alla normativa vigente in materia.

Il Piano Regolatore Generale identifica con apposito simbolo tutte le attività produttive fuori zona esistenti nelle aree agricole, specificando che per ognuna di esse gli eventuali ampliamenti devono rispettare quanto previsto dall'art. 41 del P.T.R.C.: volume massimo 1000 mc, superficie max 250 mq, indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq; l'ampliamento deve essere realizzato in continuazione dei volumi esistenti.

Le attività produttive di cui alla L.R. 11/87 sono puntualmente individuate negli elaborati grafici di piano e sono disciplinate nell'allegato n. 9) alle N.T.A. " Schede di normativa adeguate al voto regionale" di cui alla Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 11/87, approvata con D.G.R. n. 710/99.

ART. 49 - SOTTOZONE "E1"

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

Sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 24/85 e dell'abaco tipologico per le zone agricole relativamente alle classi: A9 - A10 - A11.

Le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti a edifici già esistenti e rispettare l'orientamento dominante degli edifici preesistenti.

ART. 50 - SOTTOZONE "E 2".

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

Sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 24/85 e dell'abaco tipologico per le zone agricole relativamente alle classi: A3 - A4 - A5 - A6 - A9 - A10 - A11.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, rispettando l'orientamento dominante degli edifici preesistenti.

ART. 51 - SOTTOZONE "E 3"

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali.

Sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 24/85 e dell'abaco tipologico per le zone agricole relativamente alle classi: A3 - A4 - A5 - A6 - A9 - A10 - A11.

ART. 52 - SOTTOZONE "E 4"

(stralciato)

ART. 53 - ZONE PARCHI

Le zone "Parchi" sono suddivise nelle seguenti sottozone :

ART. 54 - SOTTOZONE "Parco Territoriale"

Sono zone destinate a Parco Territoriale.

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie delle zone E1.

Sono previste le sole attrezzature per la sosta ed il ristoro, con il recupero di edifici esistenti.

Rilevati ed avvallamenti del terreno dovranno essere valorizzati dai progetti di realizzazione.

Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento dei percorsi interni ai parchi con quelli ad essi prossimi.

ART. 55 - SOTTOZONE "Parco Archeologico"

Sono zone destinate a parco archeologico.

In queste aree gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinate alla redazione di un progetto generale di sistemazione dell'area; fino all'approvazione di detto progetto sono comunque consentiti i lavori di pavimentazione per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni, piantumazioni, scavi per la messa in luce dei reperti archeologici, opere per la loro protezione.

ART. 56 - ZONE "F"

Sono zone destinate agli standard urbanistici. In tali zone sono ammessi gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, che saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per parcheggio di automobili.

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, secondo esigenze specifiche determinate da necessità tecniche irrinunciabili.

Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate:

a) come impianto pubblico realizzato dall'ente istituzionalmente competente;

b) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando venga stipulata una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque anche mediante il pagamento di un equo prezzo.

Le attrezzature di cui al punto a) vanno realizzate in zone a impianti o attrezzature pubbliche.

Il rilascio della concessione non è oneroso.

Le attrezzature di cui al punto b) possono venire realizzate in zona residenziale o in zona a impianti e attrezzature pubbliche.

Il rilascio della concessione è oneroso; tali attrezzature vanno realizzate nel rispetto delle norme edilizie, urbanistiche e tipologiche di zona.

Attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, riservate ad uso privato e/o esclusivo di soci di club o associazioni, sono consentite pure nelle zone residenziali purché vengano realizzate nel rispetto delle norme urbanistiche di zona.

Il rilascio della concessione per quanto riguarda queste opere e quelle relative al precedente punto b) è oneroso; non avendo previsto la Regione parametri economici a riguardo, la competenza per la loro quantificazione è del Consiglio Comunale.

La determinazione di eventuali sanzioni amministrative per la sanatoria degli abusi edilizi è di competenza del Responsabile del Servizio da quantificarsi secondo la normativa vigente in materia.

La definizione delle destinazioni d'uso delle singole aree con la simbologia riportata negli elaborati del P.R.G. è indicativa e sarà determinata in sede di attuazione con delibera del C.C.

La realizzazione e/o la gestione da parte di privati di aree e/o di attrezzature di interesse collettivo deve essere normata da apposita convenzione approvata con delibera del C.C..

Le zone a standards sono così classificate:

F a) Aree per l'istruzione

- 1 - Asilo nido
- 2 - Scuola materna
- 3 - Scuola elementare
- 4 - Scuola dell'obbligo
- 5 -
- 6 -
- 7 -
- 8 -

F b) Aree per attrezzature di interesse comune Istituzioni religiose

- 9 - Chiese
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 11 - Conventi
- 12 - Oratori
- 13 -

- Istituzioni culturali ed associative

- 14 - Museo
- 15 - Biblioteca
- 16 - Centro culturale
- 17 - Centro sociale
- 18 - Sale riunioni, mostre, ecc.
- 19 -
- 20 -

- Istituzioni per lo svago, spettacolo, ecc.

- 21 - Cinema
- 22 - Teatro
- 23 - Sala manifestazioni
- 24 - Sala da ballo
- 25 - Piazza per rappresentazioni
- 26 - Luna Park

- Istituzioni assistenziali

- 27 - Case per anziani
- 28 - Colonie marine
- 29 -

- Istituzioni sanitarie

- 30 - Farmacia
- 31 - Servizio sanitario di quartiere
- 32 - Centro sanitario poliambulatoriale
- 33 - Casa di cura
- 34 -
- 35 -
- 36 -

- Servizi amministrativi

- 37 - Municipio
- 38 - Delegazione Comunale
- 39 - Uffici per Enti Pubblici
- 40 - Banche, borse, sportelli bancari.
- 41 -
- 42 -

- Servizi pubblica sicurezza

- 43 - Carabinieri
- 44 - Pubblica sicurezza
- 45 - Vigili del fuoco
- 46 - Caserme
- 47 - Carceri
- 48 - Guardia di finanza
- 49 - Guardia forestale
- 50 - Vigili Urbani
- 51 -

- Servizi telecomunicazioni

- 52 - Ufficio postale
- 53 - Telefono pubblico
- 54 - Impianti telefonici
- 55 - Radio e televisione
- 56 -
- 57 -

- Servizi commerciali

- 58 -
- 59 - Mercato
- 60 - Esposizione e fiere
- 61 - Consorzio agrario
- 62 -

- Servizi tecnologici

- 63 - Impianti idrici
- 64 - Impianti gas
- 65 - Impianti enel
- 66 - Mattatoi
- 67 - Impianti depurazione
- 68 - Impianti incenerimento
- 69 - Impianto trattamento rifiuti

- 70 - Pubbliche discariche
- 71 - Magazzini idraulici
- 72 - Magazzini comunali

- Attrezzature di interscambio

- 73 - Stazione ferroviaria
- 74 - Stazione autolinee extraurbane
- 75 - Stazione rifornimento e servizio
- 76 - Porto
- 77 - Porto turistico
- 77/bis - Darsene e attracchi fluviali
- 78 - Autoporto
- 79 - Aeroporto
- 80 - Campo nomadi
- 81 -

F c) Aree attrezzature parco per il gioco e lo sport

- 82 - Area gioco bambini
- 83 - Giardino pubblico di quartiere
- 84 - Impianti sportivi di base
- 85 - Impianti sportivi agonistici
- 86 - Parco urbano
- 87 - Campi da golf
- 88 - Campi da tennis
- 89 - Piscine
- 90 - Galoppatoi
- 91 - Percorsi attrezzati
- 92 - Parchi extraurbani
- 93 - Verde e parcheggio pubblico
- 94 - Spazi pubblici attrezzati

F d) Aree per parcheggi

- 95 - Area parcheggio (contrassegnate da una "P")
- 96 - Autorimesse
- 97 - Autosilos
- 98 -
- 99 -

ART. 57 - ZONE "Tutela Ambientale"

Sono zone di tutela ambientale:

Verde privato vincolato. T 1

In queste zone è vietata la riduzione del patrimonio arboreo esistente.

La localizzazione delle zone a verde privato, come definita negli elaborati grafici degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti (Piano di lottizzazione in zona di residenza turistica) e riportata nella tavola di P.R.G. n. 13.3.5 - Eraclea Mare può essere variata mediante uno Strumento Urbanistico Attuativo che preveda limitate trasposizioni di zona finalizzate al conseguimento di un assetto razionale delle infrastrutture, dei servizi

pubblici e del fronte edificato, senza riduzione della superficie a verde privato, garantendo in ogni caso la continuità del sistema di spazi costituito dalle stesse superfici a verde privato.

I fabbricati esistenti possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e, per i tipi edilizi conformi alle classi R1 ed R2 dell'abaco dei tipi residenziali, ampliamento fino a raggiungere la S.n.p. massima consentita per ogni classe tipologica di appartenenza.

Golene. T 2

Per gli edifici compresi in questa zona valgono le norme relative alla classe A7 dell'abaco tipologico per le zone agricole. Sono ammesse bilance da pesca lungo la golena del Piave, poste su tralicci, con relativo capanno di servizio, tenendo conto della compatibilità di tali strutture con gli interventi di manutenzione programmati dall'Amministrazione Regionale e nel rispetto del Regolamento provinciale per l'esercizio della pesca. Il capanno di servizio dovrà essere realizzato su palafitte, di dimensioni contenute e a quota superiore alla sommità arginale.

Corsi d'acqua fluviali, canali arginati e canali navigabili. T 3

nonché una fascia di profondità misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, di almeno m. 150 dal fiume Piave, m. 100 dal Canale Revedoli, m. 50 dal Canale Brian, e almeno 10 m. dagli altri canali;

Per gli edifici compresi in questa zona valgono le norme relative alla classe A8 dell'abaco tipologico per le zone agricole. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione degli annessi rustici saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento del nuovo edificio rispetto all'allineamento del fronte degli edifici limitrofi esistenti verso l'origine del vincolo: in ogni caso dovrà essere rispettata una distanza minima di ml. 10,00 dal limite demaniale.

Per il canale Largon limitatamente al tratto compreso tra il ponte girevole e la chiusa è consentito lungo la sponda adiacente, alla località Brian la realizzazione di una banchina di approdo per piccole imbarcazioni costruita secondo le modalità indicate dalle autorità competenti (Genio Civile).

E' prevista la possibilità di realizzare un posto barca sui canali arginati e navigabili.

Il posto barca, di cui sopra, dovrà essere caratterizzato dalla presenza delle sole bricole necessarie all'attracco dell'imbarcazione, mentre la struttura d'accesso al natante dovrà essere rimovibile e non stabilmente infissa nel terreno.

Il rilascio dell'autorizzazione all'occupazione dello spazio acqueo è subordinato al nulla-osta dell'Autorità Competente.

Aree boschive o destinate al rimboschimento. T 4

Per queste aree non è ammessa nuova edificazione. Per gli edifici esistenti valgono le norme relative alla classe A7 dell'abaco tipologico delle zone agricole.

Parco naturale. T 5

Per queste aree non è ammessa nuova edificazione. Per gli edifici esistenti valgono le norme relative alla classe A7 dell'abaco tipologico delle zone agricole.

Aree cimiteriali. T 6

Arenili ed aree di vegetazione dei litorali marini. T 7

In queste aree possono essere previsti servizi ed esercizi pubblici funzionali all'attività turistica con esclusione delle attività ricettive.

In ogni caso la realizzazione di tali servizi ed esercizi pubblici, nonché delle attrezzature precarie necessarie all'attività turistica e di quelle sportive o ricreative in generale, va subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che detti le norme per l'organizzazione complessiva degli arenili, tenendo

conto delle relazioni con le attrezzature di interesse pubblico localizzate a monte (parco pubblico, aree attrezzate per la sosta, parcheggi ecc..).

Verde di rispetto. T 8

Queste zone corrispondono a spazi fisici del territorio destinati a giardino, a parco, a zone arborate, a usi agricoli ed ad attività sportive e ricreative all'aperto.

Possono essere, altresì, destinate a costituire importanti aree arborate a separazione di differenti usi e destinazioni del territorio, oppure a protezione di elementi di pregio e/o di vulnerabilità ambientale.

Vi saranno messe a dimora specie arboree ed arbustive proprie del bosco mesofilo (asciutto e/o umido) della pianura veneta orientale. Il sesto d'impianto previsto è di ml. 5 per ml. 5 per le piante arboree. Le piante arbustive saranno inserite tra queste, lungo le file, alternate a spazi vuoti. Generalmente, le piante dovranno essere posta a dimora seguendo file sinusoidali, in modo che il popolamento adulto assuma un aspetto naturaliforme.

E' consentita la realizzazione di strutture accessorie al giardinaggio o alla manutenzione dell'arredo, nonché quelle sportive di uso privato.

Le strutture sportive sono ammesse, purché non comportanti la realizzazione di alcun manufatti edilizio, fatta eccezione delle recinzioni in legno fino ad un'altezza di ml. 1, oppure in rete metallica plastificata verde fino ad un'altezza di ml. 1,60 senza zoccolatura in muratura, abbinata a siepe di specie autoctone.

Le strutture accessorie al giardinaggio o alla manutenzione dell'arredo non devono essere caratterizzate da un'altezza superiore a 2,40 ml. all'imposta della copertura. L'indice di edificabilità è pari a 0,25 mc./mq. con la limitazione ad un massimo di mq. 15 di superficie coperta per ciascun comparto di intervento.

ART. 57/BIS - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

1. Ai fini della tutela delle caratteristiche del paesaggio agrario in tutto il territorio comunale devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi :

- a) la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
- b) l'assetto viario poderale ed interpoderale: la viabilità carraia poderale ed interpoderale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- c) le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- d) le formazioni boscate puntuali;
- e) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- f) le steli, le edicole, le cappelle, i capitelli e simili;

2. Di norma, nelle zone agricole, non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme ed alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti e relativi ad attività in essere e/o future oggetto di specifica autorizzazione che preveda interventi di ricomposizione, rimodellamento morfologico, riqualificazione ambientale;

3. In ogni caso, l'eliminazione della rete minore di scolo, conseguenza delle sistemazioni con drenaggio tubolare sotterraneo, dovrà essere compensata con la realizzazione, nell'ambito della stessa azienda agricola di nuovi elementi paesaggisticamente qualificanti, quali formazioni boscate planiziali a banda, o siepe, nella misura minima di 150 mq per ettaro di superficie interessata alla sistemazione;

4. All'interno delle zone residenziali C1, C2 e C3 nonché delle zone D destinate ad attività turistiche e ricettive, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni :

a) le recinzioni verso gli spazi aperti della campagna dovranno essere realizzate in rete metallica, eventualmente accompagnata da essenze arbustive potate a siepe, con zoccolo emergente dal piano campagna non oltre cm. 50;

b) Almeno il 50% della superficie del lotto non dev'essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie;

c) Nel caso siano previste particolari difficoltà nel deflusso delle acque meteoriche, sulla base di uno specifico studio idro-geologico, dovranno essere previste vasche di prima pioggia, adeguatamente dimensionate, sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.

5. All'interno di tutte le zone D, produttive o assimilate a quelle produttive, commerciali ed agroindustriali, ad esclusione di quelle destinate ad attività turistiche e ricettive, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni :

a) Le recinzioni all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi quando confinano direttamente con le zone agricole, dovranno essere accompagnate da grandi frangivento disposti all'esterno della recinzioni stesse, verso gli spazi aperti;

b) Almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, ed il 10 % deve essere sistemata a verde, con alberi di 1a e 2a grandezza. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di agibilità. La formazione di spazi a parcheggio da realizzarsi col sistema dei masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata;

c) Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale devono essere piantumate con grandi frangivento e filari arborei di 1a e 2a grandezza;

d) Nel caso siano previste particolari difficoltà nel deflusso delle acque meteoriche, sulla base di uno specifico studio idro-geologico, dovranno essere previste vasche di prima pioggia, adeguatamente dimensionate, sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica.

6. All'interno delle zone residenziali B, almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato, è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

ART. 57/TER - NORME DI TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO

1. Al di fuori dei centri abitati, è consentito il tombinamento di canali consorziali, qualora si sia ottenuto parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente;

2. All'interno delle zone agricole gli interventi di trasformazione fondiaria, comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria stessa, devono assicurare il mantenimento del precedente volume di invaso mediante il risezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi di invaso (vasche, stagni, ecc.). In ogni caso il volume di invaso non potrà essere inferiore a 250 mc/ha;

3. Qualora gli interventi di trasformazione urbanistica, disciplinati mediante i Strumento Urbanistico Attuativo, comportino una modifica dell'assetto della rete scolante ovvero una riduzione dei tempi di corrivazione alla rete scolante del bacino o un incremento del coefficiente idrometrico, gli Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno prevedere uno studio accurato della nuova situazione idraulica per riadeguare la rete scolante e mettere in sicurezza il bacino scolante. Gli eventuali adeguamenti della rete idraulica di scolo necessari per far fronte al mutato uso del suolo sono considerati alla stregua di oneri e di opere di urbanizzazione primaria e saranno eseguiti sotto il controllo del competente Consorzio di bonifica;

4. Nel complesso di ciascuna area soggetta a trasformazione urbanistica, mediante Strumento Urbanistico Attuativo, dovrà in ogni caso essere assicurato un volume di invaso superficiale non inferiore a 250 mc/ha,

ottenuto mediante la limitazione delle superfici impermeabilizzate, la corretta individuazione delle pendenze, il dimensionamento e l'ubicazione delle aree a verde. A questo fine le aree a parcheggio ed i piazzali dovranno essere realizzati utilizzando materiali e tecnologie costruttive in grado di assicurare un'adeguata permeabilità e contenere il ruscellamento superficiale delle acque meteoriche. Tali misure potranno essere integrate mediante l'individuazione di idonee superfici opportunamente sistemate a verde, conformate e dimensionate per costituire dei bacini di primo contenimento dei deflussi che si verificano in occasione degli eventi meteorici di maggior intensità;

5. Tutte le opere fognarie previste nell'ambito degli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo devono essere adeguatamente dimensionate, in termini di capacità di invaso e portata, in rapporto all'estensione dell'intervento, alle sue caratteristiche costruttive ed alla potenzialità del sistema di scolo che ne costituisce il recapito. Per le tratte di rete fognaria che non confluiscono direttamente nei canali consorziali, deve inoltre essere verificata l'idoneità idraulica dei collettori di acque bianche, comunali o privati, nei quali immette la rete a servizio dell'intervento;

6. La rete fognaria di raccolta delle acque bianche da prevedersi nell'ambito degli interventi soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo, salvo risultanze diverse derivate dalle specifiche verifiche tecniche di cui al comma precedente, deve essere dimensionata per garantire un volume minimo d'invaso di 250 mc/ha.;

7. I nuovi interventi di trasformazione urbanistica mediante Strumenti Urbanistici Attuativi che riguardino aree scolanti in collettori consorziali oggetto precedenti interventi di tombinamento, a seguito dei quali non sia stato assicurato un volume di invaso nella rete consorziale di almeno 250 mc/ha di area servita, dovranno prevedere all'interno della rete fognaria propria, in quota parte, un ulteriore volume di invaso compensativo pari alla differenza fra lo standard minimo di 250 mc/ha ed il volume di invaso specifico assicurato all'area dalla rete consorziale, sulla base di uno specifico Piano di Recupero dei volume di invaso;

8. L'adeguamento alla D.G.R. n. 1403 e 1404 del 15.05.2007 previsto dal parere (Allegato A1 delle citate delibere) ribadisce che vanno assunte nelle N.T.A. le prescrizioni dell'unità periferiche del Genio Civile di Venezia e dal Consorzio di Bonifica Basso Piave. Si allegano a tale scopo alle N.T.A.nell'Allegato n. 11 i citati pareri, in quanto riferiti esplicitamente agli ambiti delle Varianti n. 23 e n. 26 e della Variante n. 28. Al fine di garantire quanto indicato nei citati pareri si prescrive che gli interventi relativi a Strumento Urbanistico Attuativo debbano acquisire i nulla osta degli Enti competenti alla tutela e sicurezza del territorio.

ART. 58 - AREE DI RISPETTO

Le aree di rispetto sono distinte nelle seguenti categorie:

Fasce di rispetto :

= fasce di rispetto stradali;

= fasce di rispetto dalle zone umide;

Zone di rispetto :

= zone di rispetto dagli impianti di depurazione;

= zone di rispetto dagli impianti militari;

= zone di rispetto dai cimiteri;

= zone di rispetto archeologico;

= zone di rispetto forestale e idrogeologico.

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

Per gli edifici compresi nelle fasce di rispetto delle strade e delle zone umide valgono le norme relative alle zone territoriali omogenee finitime.

Per gli edifici compresi nelle zone di rispetto degli impianti di depurazione e dei cimiteri valgono le norme relative alle zone territoriali omogenee finitime.

Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura.

E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante.

Per le aree e gli edifici compresi nelle zone di rispetto degli impianti militari, valgono le prescrizioni contenute nei regolamenti militari specifici, e più precisamente nei decreti n. 194 e 196 del 23.07.1990, che hanno definito esattamente le aree sottoposte a vincolo e le singole specifiche limitazioni.

In tutta l'area compresa entro il perimetro di vincolo archeologico ogni intervento di edificazione, consentito nelle zone edificabili, può essere effettuato solo a seguito di impegnativa all'esecuzione delle prospezioni a cura e spese del privato e sotto il controllo della Soprintendenza alle Antichità competente.

In seguito alle prospezioni, il Comune sentito il parere della Soprintendenza, motivato con la descrizione dei risultati delle indagini, potrà consentire l'edificazione.

L'eventuale reperimento di resti di interesse archeologico comporta:

- la loro messa in luce, con le modalità prescritte dalla Soprintendenza;
- l'eventuale inedificabilità delle aree interessate dai reperti;
- l'eventuale permuta in favore del Comune del terreno non più edificabile con un'area di equivalente edificabilità di proprietà comunale.

Al di fuori del perimetro dell'area a vincolo archeologico, il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Venezia prevede una fascia di rispetto nell'ambito della quale il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla nomina, da parte della ditta proprietaria, di un operatore specializzato, fra quelli riportati nell'elenco approvato dalla Sovrintendenza Archeologica del Veneto.

A detto specialista viene demandato il compito di eseguire controlli periodici e di redigere una relazione a seguito della quale la Sovrintendenza Archeologica del Veneto rilascerà il nulla-osta all'edificazione.

Al fine del conseguimento delle concessioni edilizie vincolate al nulla-osta della Sovrintendenza, verrà seguita la seguente procedura:

- rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione degli scavi previsti;
- controllo sui lavori in corso;
- rilascio del nulla-osta all'edificazione;
- rilascio della concessione edilizia per la realizzazione delle opere;
- certificazione per l'agibilità o l'abitabilità degli immobili costruiti.

Nelle aree soggette a rispetto forestale e idrogeologico si applicano le disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.

Sono stati individuati nelle tavole di P.R.G., relative all'intero territorio comunale, in scala 1:5000, i tracciati degli elettrodotti esistenti che determinano una fascia di rispetto, in relazione ai Kv dei singoli elettrodotti, di ml. 50 (132 kV terna singola), ml 70 (132 kV tema doppia non ottimizzata), avente per asse l'asse della linea, ai sensi della L.R. 3 giugno 1993 e successive modificazioni ed integrazioni, e come prescritto nella D.G.R. 11 aprile 2000, n. 1526. All'interno di tali fasce di rispetto sono consentiti, compatibilmente con la disciplina di zona, unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78). Tali interventi non devono in ogni caso comportare un aumento del numero degli alloggi esistenti. Sono ammessi inoltre gli interventi di ampliamento e/o demolizione con ricostruzione unicamente a condizione che si tratti di interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione non destinati alla permanenza abituale e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere), quali garage, magazzini, depositi, annessi rustici, volumi tecnici. Non è consentito inoltre, negli edifici esistenti, il cambio di destinazione d'uso da attività non richiedenti la permanenza stabile e prolungata di persone ad attività che richiedano la permanenza stabile e prolungata di persone (per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere). Le limitazioni di cui al presente comma diventano inefficaci nel caso in cui l'interessato dimostri, in fase progettuale, che la porzione del fabbricato più prossima all'elettrodotto disti dal cavo più dei parametri cautelativi di cui alla D.G.R. 11 aprile 2000, n. 1526, ovvero l'interessato dimostri che, nel caso specifico, all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale permanenza il campo elettrico non superi il valore di 0,5 kV/m ed il campo magnetico non superi il valore di 0,2 µT (microTesla). Le misurazioni saranno effettuate su richiesta ed a carico degli interessati da laboratori specificamente accreditati per la rilevazione del campo elettromagnetico ai sensi della normativa vigente.

Nel caso di linee elettriche, con tensione pari a 132 kV, ottenute dallo sdoppiamento di una singola terna (3 conduttori) in due terne ottimizzate (6 conduttori), per diversi valori del franco minimo (altezza minima dei conduttori rispetto al suolo) le fasce di rispetto sono determinate ai sensi della Tabella 1- distanze di rispetto per le terne sdoppiate-ottimizzate, contenuta nella D.G.R. 27 ottobre 2000, n. 3407. Rimangono in ogni caso in vigore le distanze di rispetto dal conduttore più vicino previste dal DPCM 23 aprile 1992, che sono fissate, per gli edifici adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, in 10 ml per le linee a 132 kV.

ART. 58/BIS - VIABILITÀ DI PROGETTO E PISTE CICLABILI .

1. Negli elaborati del P.R.G. sono stati indicati i grandi assi viari di relazione territoriale. Le aree agricole comprese all'interno delle corrispondenti fasce di rispetto, pur continuando a far parte del fondo rustico, si configurano come aree destinate alla localizzazione dei tracciati viari che completano la grande viabilità statale e provinciale e pertanto non sono edificabili, senza che si configuri per questo un vincolo preordinato all'esproprio;
2. Negli elaborati del P.R.G. sono stati indicati altresì i tracciati delle piste ciclabili esistenti e di progetto. Nuovi tracciati possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. Di norma la realizzazione di piste ciclabili non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili;
3. Si prescrive per le piste ciclabili :
 - a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guardrail;
 - b) la larghezza minima di ml. 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia, eccezionalmente riducibile a ml 1,00 sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile, e tale circostanza sia opportunamente segnalata;
 - c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
 - d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli.
4. In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui D.M.LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557.

ART. 58/TER - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE .

1. Nel territorio comunale, con l'esclusione delle zone B, oltre agli impianti di distribuzione di carburante esistenti, potranno essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo stazione di rifornimento e di servizio, nel rispetto della normativa vigente in materia;
2. Gli impianti di lavaggio automezzi potranno essere localizzati nel territorio comunale, con l'esclusione delle zone B, anche in maniera autonoma così come definito dalla normativa vigente;
3. I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono essere funzionali ad attività esistenti legittimamente assentite ovvero da insediare, ed avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterna con doppia parete, dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di aspirazione dei vapori). Tale norma si applica per i nuovi impianti e per sostituzione di serbatoi esistenti;
4. Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

ART. 58/QUATER - MIGLIORAMENTO BIO - ENERGETICO.

1. La categoria Miglioramento bio-energetico (MBE) comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative, nel rispetto del protocollo ITACA per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici nonché della Direttiva 2002/91/CEE sul rendimento energetico nell'edilizia;
2. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico;
3. In particolare si prevede, compatibilmente con la specifica situazione del sito, che :

- la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
 - per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superficie vetrate verso sudest e ovest progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato nord le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
 - certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli con prodotti a basso consumo energetico;
 - le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm);
 - spessore dei solai intermedi > 40 cm (per isolamento acustico);
 - pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
 - posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
 - preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati e orientati.
 - abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.
4. Gli interventi di categoria MBE, se disciplinati dagli Strumenti Urbanistici Attuativi, possono beneficiare di un incremento della S.N.P. ammessa; tale incremento dovrà essere stabilito sulla base dell'entità e dell'onerosità degli interventi di categoria MBE, anche tenendo conto di eventuali benefici finanziari, e non potrà comunque superare il 15%. Tale maggiorazione è cumulabile con altre maggiorazioni consentite dalla legge relative ai SUA di iniziativa pubblica, e comunque entro il limite massimo del 30%. Il Comune disciplina, con specifico provvedimento, le modalità di determinazione dell'incremento della S.N.P., nonché l'eventuale concessione di incentivi di tipo fiscale e finanziario volti a promuovere la realizzazione degli interventi di categoria MBE.

ART. 58/QUINQUES – IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE.

Vedi allegato 8 - REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE, LA MODIFICA E L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE.

ART. 58/SIX – V.INC.A.: AMBITI DI VARIANTE N. 23 E N 26

Secondo quanto deliberato dalla D.G.R. n. 1404 del 15.05.2007 nel parere (Allegato A1) relativamente alla Valutazione di Incidenza Ambientale si riporta quanto deliberato in merito agli ambiti di Variante n. 23 e n. 26:

- la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, le raccolte e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e /o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano previste specie alloctone invasive;
- la progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenetica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie invasive.

ART. 59 – PRESCRIZIONI PER EVITARE EFFETTI NEGATIVI SUL SIC IT 3250013 “LAGUNA DEL MORT E PINETE DI ERACLEA”.

Relativamente alle zone individuate nell'allegato 12 alle presenti N.T.A., si applicano le seguenti prescrizioni, al fine di evitare effetti negativi sul SIC IT 3250013 “Laguna del Mort e Pinete di Eraclea”:

- la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore, siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumori e polveri;
- durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperarne e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

ART. 60 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Nel caso di non corrispondenza tra le norme contenute nelle Norme Tecniche Attuazione, quelle previste nelle schede urbanistiche (Allegato 2 alle N.T.A.) e quelle descritte nell'abaco dei tipi residenziali, produttivi, per le strutture ricettive e per le zone agricole (Allegato 1 alle N.T.A.) hanno valore preminente nell'ordine: quelle previste nell'allegato 2 e infine quelle descritte nell'allegato 1.

Nel caso di non corrispondenza tra le tavole di progetto relative all'intero territorio comunale (scala 1:5000) e quelle relative alle zone significative (scala 1:2000) hanno valore preminente quest'ultime.

Nel caso di non corrispondenza tra le tavole su base informatica e le tavole su base cartacea hanno valore preminente quest'ultime.

Nel caso di non corrispondenza fra le Norme Tecniche di Attuazione e le rappresentazioni delle tavole di progetto del P.R.G., hanno valore preminente le prime.

Per le sottozone B5, C2, D6 sono fatti salvi gli strumenti urbanistici vigenti, sempre che nel frattempo non intervenga una modifica della convenzione stipulata tra i privati e l'Amministrazione Comunale o comunque un provvedimento amministrativo (specifica variante) che adegui le norme di attuazione degli strumenti di intervento previsti a quelle previste nelle NTA del presente PRG.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è autorizzato a derogare dalle prescrizioni del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'Articolo 80 della Legge regionale 27 giugno 1985, n.61 e successive modifiche ed integrazioni.

ALLEGATO 1

- 1.a Abaco dei tipi Residenziali.
- 1.b Abaco dei tipi Produttivi.
- 1.c Abaco tipologico per le strutture ricettive.
- 1.d Abaco tipologico per le Zone Agricole.
- 1.e Abaco dei tipi Stradali.
- 1.f (*stralciato*)

ALLEGATO 2

Schede Urbanistiche B 4
Schede Urbanistiche C 3
Schede Urbanistiche D 7
Sezione 4 – Ambiti soggetti ad Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

ALLEGATO 3

REPERTORIO TIPOLOGICO PER GLI EDIFICI RURALI.

ALLEGATO 4

DIZIONARIO DELLE COMPONENTI ARCHITETTONICHE.

ALLEGATO 5

SUSSIDI OPERATIVI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RESTAURO PAESISTICO.

ALLEGATO 7

SCHEDE RELATIVE AD EDIFICI DI VALORE STORICO – AMBIENTALE.

ALLEGATO 8

REGOLAMENTO PER L'INSTALLAZIONE, LA MODIFICA E L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE.

ALLEGATO 9

SCHEDE DI NORMATIVA ADEGUATE AL VOTO REGIONALE” DI CUI ALLA VARIANTE AL P.R.G. – L.R. 11/87 APPROVATA CON D.G.R. N. 710/99.

ALLEGATO 10

SCHEDE URBANISTICHE DI CUI ALLA VARIANTE AL P.R.G. PER IL SETTORE PRODUTTIVO.

ALLEGATO 11

PARERI SULLA COMPATIBILITA' IDRAULICA .

ALLEGATO 12

ZONE A CUI SI APPLICANO LE PRESCRIZIONI DELL'ART. 59 PER EVITARE EFFETTI NEGATIVI SUL SIC IT3250013