



COMUNE DI MIRA
Città Metropolitana di Venezia

*** SERVIZIO URBANISTICA ***

VARIANTE TECNICA AL P.R.G.C.

TRASPOSIZIONE CARTOGRAFICA E INFORMATIZZAZIONE, RINCONFERMA
DEI VINCOLI E MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
AI SENSI DELLA L.R. 21/98

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante al P.R.G. in
adeguamento al P.A.L.A.V.
Territorio di S. Ilario
(Malcontenta, Dogaletto, Giare)

Adottata con la delibera del Consiglio Comunale
n° 2 del 9 Febbraio 1999

Approvata con D.G.R.V. n° 2645 del 7 Agosto
2006

In vigore dal 20 Settembre 2006

SOMMARIO

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
ART. 1 - FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	7
ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.....	8
ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI TERMINI.....	10
ART. 4 - EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARI INTERVENTI DI TUTELA.....	15
CAPO II AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	20
ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	21
ART. 6 - ZONE RESIDENZIALI: DESTINAZIONI AMMESSE.....	24
ART. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A1.....	25
ART. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A2 E A3.....	26
ART. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B.....	28
ART. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C.....	31
CAPO III ZONE PRODUTTIVE.....	35
ART. 11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.....	36
ART. 11bis - ZONA TERRITORIALE MISTA DI “MIRA CENTRO COMPARTO D1/9 D1.1-9; C2-57; C2-58 IMMOBILE 69 DENOMINATO EX MIRA LANZA”.....	40
ART. 12 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2.....	43
ART. 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3.....	46
ART. 13bis - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D4.....	49
ART. 14 – ATTIVITA’ ECONOMICHE DA CONFERMARE.....	51
ART. 15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D5 - VALLI DA PESCA	52
ART. 16 - Z.T.O. D6 - ATTREZZATURE PORTUALI - PORTO DI S. LEONARDO.....	54
ART. 17 - Z.T.O. "D1 COMPARTO N. 3" ZONE PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE E TERZIARIE A NORD DI ORIAGO (STRALCIATO).....	55
ART. 18 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI ADOTTATI ED IN CORSO DI ATTUAZIONE - (STRALCIATO).....	56
CAPO IV - ZONE AGRICOLE.....	57
ART. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E.....	58

CAPO V ZONE TERRITORIALI OMOGENEE TIPO "F"	
PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE SPAZI AD USO PUBBLICO E ATTIVITA COLLETTIVE VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	67
ART. 20 - SPAZI AD USO PUBBLICO ED ATTIVITA' COLLETTIVE.....	68
ART. 20bis - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....	77
CAPO VI - PROTEZIONE ED INTERVENTI SULL'AMBIENTE.....	79
ART. 21 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DAGLI INQUINAMENTI.....	80
ART. 22 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO.....	81
ART. 23 - TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	82
ART. 23bis - DISCIPLINA DI TUTELA AMBIENTALE PER LE ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE.....	92
ART. 24 - CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEL VERDE.....	95
CAPO VII - ATTUAZIONE DEL PIANO.....	96
ART. 25 - MODALITA DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	97
ART. 26 - ZONE SOGGETTE PROGETTAZIONE UNITARIA.....	99
ART. 27 - NORME PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO, DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE E PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	101
ART. 28 - SCHEDE PUNTUALI PRUSST.....	102
ART. 29 - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	105
ART. 30 - NORME PER LA REDAZIONE DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE O PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER ZONE A CARATTERE PRODUTTIVO.....	107
ART. 31 - CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI PIANI DI LOTTIZZAZIONI - (STRALCIATO).....	108
CAPO VIII - NORME PARTICOLARI TRANSITORIE E FINALI.....	109
ART. 32 - INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA.....	110
ART. 33 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI - (STRALCIATO).....	111
ART. 34 - AREE DESTINATE ALL'ESPROPRIAZIONE - (STRALCIATO).....	112
ART. 35 - SERVITU' SOTTOSERVIZI CANALIZZATI O DEI SERVIZI TECNOLOGICI AEREI.....	113
ART. 36 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI.....	114
ART. 37 - COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE DI PUBBLICA UTILITA'.....	115

ART. 38 - RISPETTO DEGLI ALLINEAMENTI - (STRALCIATO)	116
ART. 39 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO "INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI" - (STRALCIATO)	117
ART. 40 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO; PIANO DI RECUPERO - (STRALCIATO)	118
ART. 41 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI; PIANI DELLE AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) - (STRALCIATO)	119
ART. 42 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO....	120
ART. 43 - NORME GENERALI D'ATTUAZIONE - (STRALCIATO)	121
ART. 44 - DEROGHE.....	122
ART. 45 - ENTRATA IN VIGORE DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - (STRALCIATO)	123
ART. 46 - ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	124
ART. 47 - QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO.....	125
ALLEGATO SUSSIDI OPERATIVI VPRG PALAV SUD.....	127

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Mira è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze della comunità locale con i seguenti specifici obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto fra residenza e servizi;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico, artistico ed ambientale;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali;
- e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni del P.R.S. e del P.T.R.C.;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- g) la programmazione attuativa degli interventi pubblici e privati.

Il P.R.G. opera per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali, ed in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

ELEMENTI COSTITUTIVI

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Mira, che di seguito verrà chiamato P.R.G., è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE
- RELAZIONE VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
- TAVOLE DI PROGETTO – P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE - in scala 1:5.000:
 - Tav.n°13 - 1 – 1
 - Tav.n°13 - 1 – 2 escluso ambito VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 1 – 3 escluso ambito VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 1 – 4 escluso ambito VPRG PALAV SUD – S.ILARIO

 - Tav.n°13 - 1 – 2 VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 1 – 3 VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 1 – 4 VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 1 – 5 VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 1 – 6 VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
- TAVOLE DI PROGETTO – P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - in scala 1:2.000
 - Tav.n°13 - 3 – 1
 - Tav.n°13 - 3 – 2
 - Tav.n°13 - 3 – 3
 - Tav.n°13 - 3 – 4
 - Tav.n°13 - 3 – 5
 - Tav.n°13 - 3 – 6
 - Tav.n°13 - 3 – 7
 - Tav.n°13 - 3 – 8
 - Tav.n°13 - 3 – 9
 - Tav.n°13 - 3 – 10 escluso ambito VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 3 – 11
 - Tav.n°13 - 3 – 12
 - Tav.n°13 - 3 – 13
 - Tav.n°13 - 3 – 14
 - Tav.n°13 - 3 – 15 escluso ambito VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 3 – 16 MALCONTENTA - VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 3 – 17 DOGALETTO - VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 3 – 18 GIARE - VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 3 – 19
 - Tav.n°13 - 3 – 20
 - Tav.n°13 - 3 – 21 escluso ambito VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
 - Tav.n°13 - 3 – 22 MORANZANI VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
- SCHEDE DI PROGETTO VARIANTE PRG L.R. 11/87 e relative NTA (allegato)
- TAV. n°14 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- REGOLAMENTO EDILIZIO
- SCHEDE A - EDIFICI STORICO TESTIMONIALI ART.10 LR 24/85 - VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
- SCHEDE B - MANUFATTI IDRAULICI STORICI - VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
- SCHEDE C - EDIFICI STORICO TESTIMONIALI CENTRI STORICI - VPRG PALAV SUD – S.ILARIO

- SCHEDE AREE STRATEGICHE PER LO SVILUPPO PARCO S.ILARIO E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - VPRG PALAV SUD – S.ILARIO
- SUSSIDI OPERATIVI VPRG PALAV SUD- S.ILARIO
- TAVOLE AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA – in scala 1:10.000

Tav. T01 - Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017 – SETTORE NORD

Tav. T02 - Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017 – SETTORE SUD

In tutte le zone del P.R.G., qualora vi fosse differenza tra grafia a scale diverse, prevalgono le prescrizioni grafiche contenute nelle tavole in scala 1:2000 e contrassegnate dai numeri dal 1 al 22 serie 13-3.

In caso di conflitto tra le norme che sono finalizzate alla tutela e salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente ed altre norme contenute nelle N.T.A. prevalgono le prime.

AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione del P.R.G. è costituito dal territorio del Comune di Mira.

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica e edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente compreso nell'ambito di applicazione del presente P.R.G.

Le presenti norme sono state integrate dalla Variante al PRGC ai sensi della L.R.11/87 approvata con delibera della G.R. n. 6178 del 28/11/95 e dalla Variante n.2 "AREA CENTRALE MIRA" approvata con delibera della GR n. 2376 del 27/4/95.

Per quanto non previsto dalle presenti N.T.A. valgono le normative Nazionali e Regionali.

ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI TERMINI

TIPI DI INTERVENTO

I principali tipi di intervento previsti dal P.R.G., riguardano le operazioni di:

1. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. Restauro e risanamento conservativo;
3. Ristrutturazione edilizia;
4. Ristrutturazione urbanistica;
5. Completamento;
6. Nuovo impianto;
7. Demolizione.

Gli interventi di cui al comma precedente sono così precisati:

1.1. Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione ordinaria le seguenti opere:
 - a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - e) tinteggiatura, dipintura e rifacimento degli intonaci interni;
 - f) riparazione di infissi esterni, grondaie e canne fumarie;
 - g) riparazione di pavimenti interni;
 - h) riparazione e/o sostituzione di parti del tetto anche con l'inserimento di barriere al vapore o materiale termoisolante, senza alterazione dei tipi e dei materiali esistenti e senza variazione delle pendenze;
 - i) la rimozione di lastre di fibrocemento contenenti amianto purché attuato in conformità alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti;

1.2. Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale degli intonaci, di manti di copertura senza cambiamento della pendenza delle falde e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento, comportante anche il rifacimento ex-novo, di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. Sono comprese nella categoria di intervento propria della manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - a) il risanamento igienico-statico delle strutture portanti verticali, attuato senza variare sostanzialmente la tecnologia originaria (è ammesso ad esempio l'inserimento di elementi di irrigidimento in c.a. e metallici quali cordoli e pilastri);
 - b) la sostituzione, senza spostamento verticale della quota di calpestio, di strutture orizzontali o suborizzontali con altre anche utilizzando tecnologie diverse o più moderne;
 - c) l'apertura e la chiusura di porte interne e la demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne relative a singoli edifici unifamiliari;
 - d) la creazione di nuovi vani per la realizzazione o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari o tecnologici (centrale termica, idrica, elettrica, vano ascensore, ecc.) o vani sussidiari ai vani abitabili, comunque sempre entro l'involucro dell'edificio;
 - e) l'inserimento dell'impianto di riscaldamento, condizionamento ed impianti tecnologici in genere, in edifici che ne siano sprovvisti;
 - f) le modifiche degli elementi architettonici esterni tese a rinnovare l'immagine dell'edificio senza che ciò comporti un aumento delle superfici scoperte agibili (balconi, terrazze, ecc.), comprese anche le scale di sicurezza in metallo ove ciò sia imposto dalle norme di prevenzione incendi;
 - g) le opere inerenti le superfici esterne di pertinenza dell'edificio non comprese nell'ordinaria manutenzione;
 - h) l'eliminazione di superfetazioni e di corpi aggiunti successivamente al corpo di fabbrica originario;
 - i) pensiline su edifici esistenti con aggetto inferiore a mt 1.50, pergolati e/o gazebo totalmente aperti e senza copertura;
 - l) nuove canne fumarie;
 - m) condotte di esalazione e aerazione;
 - n) vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
 - o) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio ai sensi della LR. 21/96;
 - p) scale esterne aperte e scoperte;
 - q) accessi carrai e loro modificazione;
 - r) griglie per aerare vani interrati;

4. Le operazioni di manutenzione straordinaria inoltre possono variare l'insieme delle superfici componenti le singole unità immobiliari, i caratteri distributivi delle stesse, la posizione degli accessi e lo schema dei percorsi interni orizzontali e verticali principali.

2. Restauro e Restauro con risanamento conservativo

1. Il restauro ha per scopo la conservazione, accompagnata o meno da riforme alle strutture e agli ornamenti, dei fabbricati con particolare riferimento a quelli di valore storico artistico o dei fabbricati del tessuto urbano storico o di loro parti.
2. Gli interventi di restauro devono rispettare le caratteristiche dell'opera con particolare attenzione agli elementi tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera stessa e devono essere condotti secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.
3. Sono comprese nella categoria di intervento propria del restauro le seguenti opere:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici e, ove possibile, il ripristino delle parti alterate purché documentate;
 - b) il consolidamento statico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizioni e quote, degli elementi strutturali fondamentali, quali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture con il ripristino della copertura originaria;
 - c) l'inserimento d'elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, soppalchi, scale di servizio, ecc.) e d'impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento e condizionamento, condutture), richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico, senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
 - d) il ripristino di fori occlusi o la modifica dei fori esistenti, quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica;
 - e) l'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari con medesima destinazione d'uso, purché, nel caso di tipologie aggregate, a schiera, o altro, siano mantenute le membrature murarie interne che suddividono le unità immobiliari aggregate, pur garantendo la possibilità di renderle comunicanti.

3. Ristrutturazione edilizia

1. Fatti salvi tutti gli interventi previsti dal precedente articolo che devono intendersi assentibili e di fatto richiamati nella presente categoria di intervento, gli interventi di ristrutturazione edilizia consentono la trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono:
 - a) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
 - b) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti,
 - c) la modificazione del numero delle unità immobiliari preesistenti, la loro consistenza e

composizione nel rispetto della volumetria complessiva esistente e comunque nei limiti previsti alle successive lettere d) ed e), oltre a quanto già previsto all'art.16; d) l'aggregazione e disaggregazione, attraverso demolizione e ricostruzione di pari volume, anche su diverso sedime, di fabbricati, compresi quelli condonati, inseriti nell' area pertinenziale dell'edificio principale;

e) la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di edifici esistenti anche su diverso sedime. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

4. Ristrutturazione urbanistica

1. Con ristrutturazione urbanistica si definiscono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente e il complessivo tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed opere che possono comportare la modifica degli ambiti degli edifici, della viabilità e dell'assetto complessivo dell'area interessata.
2. Trattasi di interventi che per loro natura comportano una modificazione sostanziale del tessuto urbanistico – edilizio, anche per porzioni significative di territorio, e che, per conseguenza comportano l'applicazione dei parametri urbanistici previsti dall'art.25 della LR61/85. La ristrutturazione urbanistica deve ricondursi ad interventi, che per loro caratteristiche, vanno oltre la semplice ristrutturazione edilizia.

5. Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

6. Nuovo Impianto

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con appositi indici parametrici ed indicazioni specifiche tipologiche.

7. Demolizione

Consiste nella soppressione di un volume esistente per far luogo ad un diverso assetto edilizio e urbanistico o alla ricostruzione di nuovi volumi.

DEFINIZIONE DEI TERMINI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si danno le seguenti definizioni:

- a) Elemento costruttivo: ogni manufatto elementare dotato di una propria funzione strutturale o di servizio (es.: muro, trave, serramento, rivestimento, lavabo, termosifone);
- b) Organismo costruttivo: ogni manufatto complesso, composto cioè di diversi elementi costruttivi, dotato di una propria funzione connessa alla agibilità dell'edificio in relazione agli usi cui è destinato (es.: murature, scala, ballatoio, tetto, impianti.)

- c) Unità immobiliare: l'insieme organico di tutti gli organismi costruttivi finalizzati ad un uso specifico e differenziato (es.: alloggio, bottega, laboratorio)
- d) Fabbricato: l'insieme di tutti gli organismi costruttivi e/o di tutte le unità immobiliari costituenti un organismo edilizio unitario e morfologicamente compiuto.
- e) Aggregati edilizi: l'insieme di più fabbricati organicamente funzionali e costituenti un organismo edilizio morfologicamente compiuto;
- f) Superfettazioni: sono tutte quelle aggiunte alla costruzione del fabbricato che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica,
- g) Strada: è l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea così come definito dall'articolo 3 punto 10 del Codice della strada.

Per quanto riguarda le definizioni non contenute nel presente articolo, con particolare riferimento alle definizioni dei metodi di misurazione e degli indici parametrici, utilizzate dalle presenti norme, si deve fare riferimento al Regolamento Edilizio.

ART. 4 - EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARI INTERVENTI DI TUTELA

Nelle Tavole di Progetto sono individuati gli edifici soggetti a particolari interventi di tutela e il relativo grado di protezione che indica gli interventi ammessi.

Centro storico, Percorsi monumentali ed edifici storico-testimoniali:

1. Negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni all'interno delle zone A1, A2 ed A3, nonché all'interno del percorso storico monumentale del Naviglio del Brenta, come definito nella cartografia di individuazione degli ambiti di paesaggio, nonché in generale sugli edifici di carattere storico testimoniale, devono essere rispettati i materiali, le modalità di intervento, regole compositive di cui alla *parte prima* dell'Allegato 1 alle N.T.A: *Dizionario delle componenti architettoniche e tipologiche*. Devono inoltre essere rispettate le indicazioni contenute nella *parte seconda* del medesimo Allegato 1, relative agli stilemi architettonici degli edifici civili (moduli di facciata ed elementi architettonici), fatto salvo quanto previsto al comma successivo.

2. Per gli edifici di valore storico testimoniale localizzati in zona agricola e/o di manifesta tipologia rurale devono essere rispettate le indicazioni contenute nella *parte quarta* dell'Allegato 1 alle N.T.A: *Dizionario delle componenti architettoniche e tipologiche* (sussidi operativi relativi agli edifici storico-testimoniali in zona agricola)

3. Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al terzo e quarto grado di protezione è ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;

4. All'interno delle zone A1, A2 ed A3, nonché all'interno del percorso storico monumentale del Naviglio del Brenta, come definito nella *Cartografia di individuazione degli ambiti di paesaggio*, l'installazione delle insegne deve rispettare le regole contenute nella *parte quinta* dell'Allegato 1 alle N.T.A: *Dizionario delle componenti architettoniche e tipologiche* (disciplina delle insegne e dei cartelli indicatori).

5. Si riportano di seguito i gradi di protezione assegnati a ciascun corpo di fabbrica degli edifici di valore storico testimoniale, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

A = residenza ed annessi alla residenza;

B = annessi rustici;

C = terziario;

D = interesse pubblico

E = ricettivo

NOTA

I gradi di protezione indicati nelle NTA della VPRG PALAV SUD adottate sono indicati diversamente in quanto successivamente è stata approvata una variante alle NTA che ha modificato la formulazione dei gradi di protezione. In fase di controdeduzioni si ritiene opportuno mantenere il testo vigente al fine di uniformare la normativa Comunale anche in considerazione del fatto che trattasi di modifiche non sostanziali.

Si precisa che il testo delle NTA vigente contiene le osservazioni alla VPRG PALAV SUD S. Ilario n.40, 41 e 81 accolte dal CC di Mira e dalla Regione, che pertanto il nuovo testo si ritengono superate

1° GRADO DI PROTEZIONE

In questi edifici sono ammessi solo interventi di restauro, come definiti dall'articolo 3 delle presenti norme, che, sulla base di un'approfondita documentazione ed analisi storica, architettonica e tecnica, siano rivolti alla conservazione dell'impianto o al suo ripristino in modo da tramandare al futuro il manufatto edilizio nella sua interezza e funzionalità.

In conformità a quanto su esposto, devono essere eliminati:

- 1) le sovrastrutture, gli annessi senza valore e/o particolari connotazioni, le superfetazioni e le suddivisioni interne, verticali ed orizzontali in contraddizione con l'impianto tipologico e la composizione architettonica dell'edificio;
- 2) tutte quelle alterazioni incongrue rispetto ai valori architettonici e storici dell'edificio.

Devono invece essere conservati:

- 1) le aggiunte, modifiche e trasformazioni che l'edificio originario ha registrato nel tempo e che siano coerenti con il suo impianto tipologico e la sua architettura;
- 2) gli elementi decorativi, gli accessori, i particolari che costituiscono parte integrante dell'architettura dell'edificio;
- 3) tutti gli elementi esterni (recinzioni, cancellate, elementi in ferro e lapidei) che costituiscono parte integrante del tipo edilizio e/o integrino la completezza insediativa dello stesso (allineamento spazi circoscritti, punti di accessibilità).

Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso nell'ambito del rispetto della normativa dello strumento urbanistico, purché questa risulti compatibile con la distribuzione spaziale e distributiva dell'edificio e non comporti, nemmeno nel lungo periodo, pericolo di alterazioni o degrado del manufatto edilizio. Sono inoltre ammessi senza alterazione dell'impianto architettonico e tipologico, i seguenti tipi di intervento:

- 1) opere relative alla manutenzione straordinaria, o riordino, o inserimento di cucine e servizi igienici ed installazione di servizi tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento e condizionamento, condutture, ecc.) purché non siano alterate e compromesse le strutture portanti ed il profilo delle coperture, nonché l'aggiunta di altri eventuali elementi ritenuti indispensabili alla funzionalità dell'edificio;
- 2) adeguamento e consolidamento statico delle strutture portanti, sia verticali che orizzontali, con l'aggiunta, solo se ritenuta indispensabile, di nuovi elementi in funzione statica;
- 3) rifacimento, usando gli stessi materiali e le stesse tecnologie originali, di tutti gli elementi o particolari irrecuperabili le cui condizioni di degrado non consentano interventi di restauro in senso stretto;
- 4) reintegrazione di tutte quelle parti minori del manufatto edilizio che abbiano coerenza storica e tali da essere indispensabili alla completezza tipologica ed architettonica dell'edificio;

2° GRADO DI PROTEZIONE

Il seguente grado di protezione riguarda gli edifici o parti di edificio di valore storico ambientale.

Per questi edifici l'intervento è così disciplinato:

- 1) è vietato procedere alla modifica della consistenza volumetrica, sia verticale che orizzontale, con l'aggiunta di nuovi corpi edilizi;
- 2) nell'ambito della conservazione della consistenza volumetrica sono ammesse modifiche alla distribuzione ed all'organizzazione interna;
- 3) sono obbligatorie le demolizioni delle superfetazioni o corpi aggiuntivi e non congrui all'edificio originario;
- 4) nel caso di tipologie aggregate, a schiera, o altro, è fatto obbligo di mantenere le membrature murarie anche interne che suddividano le unità abitative aggregate;
- 5) è obbligatoria la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi esterni (recinzioni, cancellate, elementi in ferro e lapidei) che costituiscono parte integrante del tipo edilizio e/o integrino la completezza insediativa dello stesso (allineamento spazi circoscritti, punti di accessibilità).

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

- a) eliminazione delle sovrastrutture, degli annessi senza valore e/o particolari connotazioni, delle superfetazioni e suddivisioni interne, sia verticali che orizzontali, che siano in contraddizione con l'impianto tipologico e la composizione architettonica dell'edificio;
- b) conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, della partitura e posizione dei fori nella loro supposta e/o provata posizione originaria;
- c) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
- d) possibilità di rendere comunicanti unità tipologiche adiacenti qualora risultino troppo ridotte per un'utilizzazione autonoma, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- e) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici;
- f) possibilità di inserire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente;
- g) possibilità di traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani con la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili, ove preesistente, pari a mt.2,40;
- h) inserimento di nuovi fori sulle coperture purchè non in contrasto con la morfologia e i ritmi compositivi dell'edificio.

3° GRADO DI PROTEZIONE

Nel caso di intervento sia edilizio che di manutenzione straordinaria per tali edifici è obbligatoria la trasformazione dell'involucro ed anche dei caratteri tipologici secondo criteri definiti per ciascuna tipologia edilizia riscontrabile nell'area del piano ed avente carattere di riconoscibilità.

Pertanto edifici con caratteri tipologici analoghi ed equivalenti dovranno seguire identici criteri informativi.

Sono consentiti, in particolare, i seguenti tipi di intervento:

- 1) Per gli edifici storici-testimoniali soggetti al terzo grado di protezione è ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;
- 2) accorpamento di più unità edilizie con lo scopo di pervenire ad una nuova entità tipologica di dimensioni maggiori ma che non superi complessivamente il volume totale preesistente;

- 3) riduzione della superficie costruita del lotto, aumentando l'area di pertinenza scoperta, attraverso, ad esempio, la demolizione di corpi interni non prospettanti su strade, vie o altri spazi aperti al pubblico; demolizione di annessi e superfetazioni senza valore e successivi all'epoca della costruzione originaria, ecc. .
- 4) spostamento, trasformazione od eliminazione di ingressi e blocchi scala, purché l'intervento proposto sia coerente con i caratteri delle cortine edilizie e del contesto urbano di cui esse sono parte integrante.

4° GRADO DI PROTEZIONE

Il seguente grado di protezione riguarda edifici per i quali è ammessa la demolizione con ricostruzione totale o parziale delle parti demolite secondo i seguenti criteri.

Le concessioni a demolire un edificio o parti di edificio potranno essere rilasciate solo congiuntamente al rilascio della concessione per l'edificio o le parti di edificio da ricostruire. I nuovi edifici o le parti di questi saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente storico circostante.

Per gli edifici di valore storico-testimoniale soggetti al quarto grado di protezione è ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800.

Nel caso il tessuto edilizio esistente sia costituito da unità tipologiche ripetute serialmente, il nuovo edificio dovrà uniformarsi alla stessa tipologia; in ogni caso la scelta tipologica dovrà essere coerente con i caratteri del preesistente tessuto edilizio.

In caso di sovrapposizione a parti di edifici esistenti, parti nuove e parti esistenti devono essere progettate tenendo conto della reciproca integrazione e della continuità del tessuto edilizio.

5° GRADO DI PROTEZIONE-

Il 5° grado di protezione riguarda edifici, o parti di edificio, o manufatti od altre opere per le quali è prevista la demolizione in quanto la loro permanenza è in contrasto con l'assetto edilizio ed urbanistico previsto dal P.R.G..

Le aree così liberate sono assoggettate alle prescrizioni delle N.T.A. ed alle destinazioni e vincoli indicati nella cartografia di piano.

AMBITI SOGGETTI A PARTICOLARI INTERVENTI DI TUTELA

Il PRG allo scopo di incentivare il recupero di aggregazioni e complessi edilizi, sia rurali, sia urbani, nella loro interezza e articolazione, individua gli ambiti territoriali degli edifici soggetti a particolari interventi di tutela che costituiscono unità minima di intervento ed indica in una specifica scheda i vari gradi di protezione degli edifici compresi al suo interno, gli edifici soggetti a demolizione, le destinazioni d'uso ammesse, le possibilità e modalità di incremento edificatorio, particolari prescrizioni e l'eventuale obbligo di presentazione di piano di recupero.

Nel caso in cui la scheda indichi l'obbligo di presentazione di preventivo piano di recupero, in sua assenza sono consentiti sugli edifici solo gli interventi previsti dal grado di protezione assegnato senza aumento di volumetria e senza cambio di destinazione d'uso diverso dalla residenza.

L'ampliamento volumetrico previsto dalla scheda è riferito all'intero ambito e deve risultare rispettoso delle fronti principali dell'edificio vincolato ed avere altezza di gronda pari o inferiore all'esistente.

Gli edifici privi di grado di protezione presenti all'interno dell'ambito della scheda, compresi quelli condonati ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 e successive modifiche e integrazioni, possono essere soggetti ad interventi di sostituzione edilizia previa demolizione e ricostruzione di pari volume anche su diverso sedime al fine di un migliore inserimento nell'ambito storico individuato.

Le nuove volumetrie dovranno essere realizzate secondo quanto stabilito dall'art. 9 punto 1 lettere b) e c).

Tra edifici interni al perimetro di un piano attuativo sono consentiti distacchi e distanze fra edifici e confini interni, inferiori a quelli stabiliti nel precedente comma.

La trasformazione d'uso degli annessi rustici esistenti *definiti di interesse storico testimoniale ai sensi dell'art.10 della LR 24/85* e compresi negli ambiti territoriali degli edifici soggetti a particolari interventi di tutela, è subordinata alla presentazione di apposita indagine agronomica redatta da tecnico del settore laureato, che attesti che tali annessi non sono più funzionali alla conduzione del fondo e alla costituzione di un vincolo registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, sui terreni costituenti il fondo relativo all'annesso rustico, di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla edificazione degli annessi di cui si chiede la trasformazione d'uso, così come stabilita nel successivo articolo 19. L'eventuale vincolo di destinazione d'uso sugli annessi rustici esistenti e per i quali le presenti norme consentono il cambio d'uso si intende decaduto ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 6 della legge regionale 24/84.

All'interno dell'ambito territoriale degli edifici *definiti di interesse storico testimoniale ai sensi dell'art.10 della LR 24/85 compresi in ambiti* soggetti a particolari interventi di tutela possono inoltre essere edificati la casa di abitazione per la conduzione del fondo e gli annessi rustici consentiti dalle norme relativi alla zona omogenea E2.1 purché tale ambito sia parte integrante del fondo rustico e purché la superficie coperta complessiva non superi il 50% dell'ambito individuato. In tali casi il progetto dovrà prevedere un organico inserimento delle nuove volumetrie nel contesto garantendo la salvaguardia e valorizzazione degli edifici con grado di protezione e proponendo soluzioni compositive tipiche degli aggregati rurali storici.

I progetti devono essere presentati da tutti gli aventi titolo all'interno dell'ambito della scheda ad eccezione di quelli relativi agli interventi singoli o di comparto sul patrimonio edilizio esistente, di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'articolo 3 della presenti N.T.A. compatibili con il grado di protezione degli edifici, che devono essere presentati dagli aventi titolo relativi agli immobili interessati dal singolo intervento.

Le carature urbanistiche indicate nelle schede A riferite alla superficie dell'ambito, della superficie coperta e dei volumi esistenti è da intendersi ricognitiva e indicativa mentre l'indicazione della possibilità di ampliamento è da intendersi massima e vincolante.

Gli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia o ampliamento consentiti dal presente articolo all'interno degli ambiti soggetti a particolari interventi di tutela devono essere realizzate all'interno dei limiti di massimo inviluppo indicati nelle schede A e C ed nelle Schede degli ambiti strategici per lo sviluppo del parco allegate.

CAPO II
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, è suddiviso in zone territoriali omogenee così come individuate nelle Tavole di Progetto:

1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, compresi singoli edifici, o parti di edifici, evidenziati con apposita grafia nelle tavole di progetto e le relative aree di pertinenza che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone A, queste sono divise nelle sottozone:

A1 - Come evidenziato nella grafia di piano le Z.T.O. A1 sono individuate in osservanza al D.M. 2/4/1968 n.1444, nonché delle L.R. n.61/85 e n.80/80: fanno altresì parte integrante delle zone A1 gli edifici e le aree vincolate ai sensi della Legge n.1089/1939 se non diversamente indicato nelle Tavole di Progetto

A2 - Vengono individuate in grafia di piano con questo azionamento tutte quelle aree in diretto rapporto visuale ed organizzativo con le zone A1 e/o quelle aree che presentano particolari forme di degrado urbanistico e edilizio;

A3 - Vengono individuate in grafia di piano con questo azionamento quelle aree interessate da edificazione, anche recente, e ubicate prevalentemente lungo le vie d'acqua, assoggettate al vincolo di tutela ambientale ai sensi della Legge 1497/1939

2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che non abbiano i caratteri delle zone A.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone B, queste sono divise nelle seguenti sottozone:

B1 - Sono zone di completamento e di saturazione edilizia caratterizzate da elementi di degrado urbanistico anche dovuti alla parziale carenza di opere di urbanizzazione

B2 - Sono zone di completamento e di saturazione edilizia

3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Parti del territorio destinate a nuovo impianto che risultano inedificate o scarsamente edificate.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone C, queste sono divise nelle sottozone:

C1 - Sono zone di completamento che non raggiungono le caratteristiche di saturazione delle Z.T.O B di cui all'Art. 24 della L.R. n.61/85

C2 - Sono zone di nuovo impianto che non raggiungono i limiti di densità edilizia delle Z.T.O. C1 di cui all'Art. 24 della L.R. n.61/85

4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti o al completamento di aree destinate ad impianti industriali, artigianali o ad essi assimilabili.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone D, queste sono divise nelle sottozone:

D1 Queste zone sono destinate all'insediamento di industrie ed attività artigianali di produzione;

D2 Sono zone destinate all'insediamento di attività artigianali di servizio commerciali e direzionali

D3 Sono zone destinate all'insediamento di attrezzature ricettive quali: villaggi turistici, campeggi, porti turistici, alberghi e attività commerciali e direzionali previste al precedente punto D2;

D5 Valli da Pesca;

D6 Zona-per attrezzature portuali – “Porto di S.Leonardo”;

5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Parti del territorio destinate ad uso agricolo.

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia delle zone E queste sono divise ai sensi della L.R. 24/85 nelle sottozone:

E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili sia per scopi agricolo-produttivi che per scopi residenziali;

E4 - Aree che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali (Art.11 L.R. n.24).

6 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - F

Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale:

F7.2 – Parco di S.Ilario: Zone umide e canneti

F7.4 – Parco di S.Ilario: Verde pubblico attrezzato a basso impatto ambientale

F7.5 – Parco di S.Ilario: zone soggette a bonifica e riqualificazione ambientale

F7.6 – Parco di S.Ilario: Oasi naturalistiche

F7.7 – Parco di S.Ilario: Laguna viva

F7.8 – Parco di S.Ilario: Barene

7 - SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITA' COLLETTIVE

Le aree destinate alla realizzazione di spazi pubblici ed attività collettive così come definite dall'articolo 4 della L.n.847/64, come modificato dall'articolo 4 della Legge n.865/71, costituenti la dotazione minima di spazi pubblici indicati dal DM 2/4/68 n.1444, così come integrato dalla L.R. 61/85, sono così classificate:

SA Aree per l'istruzione

SB Aree per attrezzature di interesse comune, aree ed impianti destinati a servizi tecnologici urbani e vari

SC Zone attrezzate a parco, gioco e sport

Zone destinate alla realizzazione di parcheggi

Zone per sedi varie, servizi stradali, verde di arredo stradale

8 - ZONE INEDIFICABILI DI CUI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015

Parti del territorio ricomprese nei precedenti punti destinate a nuova realizzazione che risultano inedificate o parzialmente edificate e che lo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015, ha privato della potenzialità edificatoria riconosciuta.

Tali aree, sono considerate quindi, a tutti gli effetti inedificabili e soggette alle norme di cui al Capo VI° Protezione ed interventi sull'ambiente.

Per le stesse trova applicazione quanto previsto dall'art. ~~9 comma 1 lettera d)~~ della L.R. ~~44/2009 ("Piano Casa")~~ e s.m.i. 3 comma 4 lettera f della L.R. 14/2019 ("Veneto 2050") e s.m.i.

ART. 6 - ZONE RESIDENZIALI: DESTINAZIONI AMMESSE

Le zone A, B, C ed E4 sono destinate prevalentemente alla residenza.

In tali zone sono inoltre ammesse attività di tipo terziario quali: pubblici esercizi, alberghi, attrezzature culturali, ricreative, turistiche e per lo spettacolo, le attività artigianali di servizio, il commercio al dettaglio, le attività direzionali.

Sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e le attività produttive e le attività i cui livelli di rumorosità ed le eventuali emissioni in atmosfera siano incompatibili con la residenza sulla base della norme vigenti in materia.

ART. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A1

Le prescrizioni del P.R.G. per le zone A1 sono rivolte al recupero, attraverso il restauro, il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica del tessuto urbano storico nel suo insieme e nelle singole unità edilizie. Tali zone sono considerate di degrado ai sensi della Legge 457/78.

Gli interventi saranno attuati:

- a) con concessione diretta nelle zone non soggette a strumento urbanistico attuativo;
- b) con la formazione di piani attuativi nelle aree evidenziate nelle Tavole planimetrie di progetto o che il Consiglio Comunale potrà individuare anche successivamente all'approvazione del P.R.G., anche su proposta della Commissione Edilizia Comunale.

Per gli edifici compresi nelle zone A1, non soggetti a preventiva approvazione di piano attuativo e per i quali non è indicato alcun grado di protezione sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dai gradi di protezione 1, 2, 3 e 4.

Per gli edifici compresi nelle zone A1, soggetti a preventiva approvazione di piano attuativo è ammessa la possibilità dell'incremento del 10% della cubatura esistente fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione. In tale caso, negli interventi di trasformazione e/o ampliamenti di edifici esistenti, nuove costruzioni o ristrutturazione urbanistica, sono ammesse tra edifici interni al perimetro del piano attuativo, distanze inferiori a quelle esistenti fra pareti finestrate e pareti di edifici prospicienti, nonché distacchi inferiori dai confini di proprietà.

L'altezza massima di tali nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici esistenti e circostanti e comunque non può essere superiore alla larghezza della sede stradale prospiciente, e ciò in conformità a quanto previsto al punto 2 dell'articolo 8 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

ART. 8 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A2 E A3

1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A2

Ai fini della disciplina urbanistica e edilizia sono individuate come A2 tutte quelle aree che, per diretto rapporto visuale ed organizzativo con le zone A1, o per particolari forme di degrado urbanistico e edilizio, sono destinate ad interventi volti ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed al risanamento e risistemazione del patrimonio urbanistico compromesso. Tali zone costituiscono aree di degrado ai sensi della Legge 5/8/1978 n.457.

Gli interventi in queste zone si attuano mediante la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata di cui all'Art.15 della L.R. n.61/85.

Nelle more della adozione dei Piani di Recupero sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia come definiti al precedente Art.3, anche con cambio di destinazione d'uso, che riguardino solo ed esclusivamente opere interne ai singoli fabbricati

Nei casi di trasformazione e/o ampliamenti di edifici esistenti, nuove costruzioni o ristrutturazione urbanistica sono ammesse tra edifici, interni al perimetro del Piano di Recupero, distanze inferiori a quelle esistenti fra pareti finestrate e pareti di edifici prospicienti, nonché distacchi inferiori dai confini di proprietà.

L'altezza massima di tali nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici esistenti e circostanti e comunque non può essere superiore alla larghezza della sede stradale prospiciente, e ciò in conformità a quanto prescritto al punto 2 dell'articolo 8 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

La superficie utile coperta consentita nei Piani di Recupero è pari a quella esistente alla data di adozione del P.R.G. incrementata eventualmente della superficie relativa a nuovi volumi da realizzarsi in attuazione del Piano di Recupero. Nell'ambito di detti piani, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, il volume utile complessivo ammesso è pari a quello esistente alla data di adozione del P.R.G., incrementato del 20%.In questo caso valgono le norme di cui al punto 1 lett. b) dell'art.9 delle N.T.A.

2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A3

Le zone A3 comprendono le fasce edilizie costituite anche in periodi recenti lungo le antiche vie d'acqua, nonché le aree parzialmente edificate, come da grafia di piano, ubicate lungo il "Taglio Nuovissimo" ed il "Naviglio Brenta".

Gli interventi nelle zone A3 hanno come scopo il miglioramento e la riqualificazione urbanistica e edilizia delle aree dal punto di vista ambientale e paesaggistico

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- ordinaria manutenzione
- straordinaria manutenzione
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione come definiti al precedente Art.3 e l'ampliamento con un incremento massimo di 30 mc. per unità abitativa, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione dell'edificio, con l'obbligo di osservare le distanze previste al punto 1 dell'Art.9 lett. b).

E' inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione di fabbricati esistenti, purché non tutelati ai sensi della Legge 1089/1939 e compatibilmente con il grado di protezione dell'edificio ed il nuovo fabbricato sia coerente rispetto alle problematiche ambientali delle aree in questione: sono pertanto vietate tipologie non conformi a quelle di vecchio ed antico impianto esistenti nelle aree considerate.

ART. 9 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

La zona territoriale omogenea B si articola nelle seguenti sottozone:

1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B1

Le zone B1 riguardano aree che possono necessitare di interventi sulle reti infrastrutturali e tecnologiche finalizzati sia al potenziamento delle reti esistenti che alla realizzazione di reti di nuova formazione ai fini del completamento edilizio ed urbanistico di lotti interclusi.

La costruzione di nuovi fabbricati sarà soggetta a P.d.R. solamente nelle zone individuate di degrado ai sensi della Legge 457/78 dal Consiglio Comunale.

Nelle more della adozione dello strumento urbanistico attuativo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione d'uso, purché quella nuova non sia in contrasto con quanto disposto dall'Art.6 delle presenti NTA., commi 1° e 2°.

Nelle zone dove non è previsto il Piano di Recupero è consentito l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone B1 sono ammesse tipologie di tipo isolato, in linea, a schiera ed a blocco.

Nelle zone B1 devono essere rispettati i seguenti parametri:

a) Densità edilizia massima

Non dovrà essere superiore a quanto disposto dalla Tav. 14 "VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO". E' ammesso un sottoutilizzo non superiore al 25% della densità edilizia indicata nella suddetta tavola.

b) Distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade

Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi su edifici esistenti che comportano modifica della volumetria, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt.10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Su edifici esistenti non è ammessa l'apertura di fori finestra su pareti poste a distanza inferiore di 10m da quelle antistanti.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di mt.5,00. L'edificio può essere costruito a confine nel caso si tratti di pareti non finestrate e se vi è un accordo con i proprietari confinanti da registrare e trascrivere nei registri immobiliari o se esiste una parete in confine nel qual caso valgono, inoltre, le norme di cui all'Art.873 e seguenti del codice civile.

E' ammessa la sopraelevazione di edifici a distanza dai confini inferiori a quelle precedentemente citate e nel rispetto delle altre distanze, purché, il nuovo volume insista sul sedime esistente al momento della richiesta della concessione e siano rispettate le norme del Codice Civile. Nel caso di demolizione con ricostruzione è ammessa l'edificazione del nuovo edificio o di parti di edificio a distanze inferiori a quelle precedentemente citate, purché di pari altezza e sul sedime esistente e non sopravanzano rispetto alla linea di confine; nel caso la demolizione con ricostruzione sia in attuazione dello strumento urbanistico attuativo, sono ammesse variazioni planimetriche nell'ubicazione del nuovo edificio.

Per le distanze dalla strada nel caso l'intervento ricada all'interno dei centri abitati, valgono le norme di cui all' Art.9 del D.M. 02/04/1968 n°1444. Nel caso tuttavia di ampliamenti e sopraelevazione di edifici esistenti sono ammesse distanze inferiori purché non si creino

situazioni peggiorative rispetto a quelle esistenti. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'Art.28 del D.P.R. 495/92 per i casi in esso previsti.

Per le distanze dalla strada nel caso l'intervento ricada fuori dai centri abitati, valgono le disposizioni di cui all' Art.26 del D.P.R. 495/92.

c) Altezze

E' ammessa un'altezza massima fuori terra pari a due piani. E' altresì ammessa un'altezza massima non superiore alla media delle altezze degli edifici contermini principali con esclusione dei corpi accessori.

2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B2

Nelle zone "B2" sono ammessi sia interventi di nuova costruzione su lotti interclusi che il completamento di particelle fondiarie con preesistenze che presentino ancora possibilità edificatorie.

Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto.

Nelle zone B2 sono ammesse tipologie di tipo isolato, in linea, a schiera ed a blocco.

Nelle zone B2 devono essere rispettati i seguenti parametri:

a) densità fondiaria massima

non dovrà essere superiore a quanto disposto dalla Tav. 14 - "VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO"; è obbligatorio un utilizzo minimo non inferiore al 75% dell'indice di densità fondiaria;

b) è ammessa un'altezza massima fuori terra pari a due piani. E' altresì ammessa un'altezza massima non superiore alla media delle altezze degli edifici contermini principali con esclusione dei corpi accessori;

c) Distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade

Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi su edifici esistenti che comportano modifica della volumetria, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt.10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Su edifici esistenti non è ammessa l'apertura di fori finestra su pareti poste a distanza inferiore di 10m da quelle antistanti.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di mt.5,00. L'edificio può essere costruito a confine nel caso si tratti di pareti non finestrate e se vi è un accordo con i proprietari confinanti da registrare e trascrivere nei registri immobiliari o se esiste una parete in confine nel qual caso valgono, inoltre, le norme di cui all'Art.873 e seguenti del codice civile.

E' ammessa la sopraelevazione di edifici a distanza dai confini inferiori a quelle precedentemente citate e nel rispetto delle altre distanze, purché, il nuovo volume insista sul sedime esistente al momento della richiesta della concessione e siano rispettate le norme del Codice Civile; Nel caso di demolizione con ricostruzione è ammessa l'edificazione del nuovo edificio o di parti di edificio a distanze inferiori a quelle precedentemente citate, purché di pari altezza e sul sedime esistente e non sopravanzati rispetto alla linea di confine; nel caso la demolizione con ricostruzione sia in attuazione dello strumento urbanistico attuativo, sono ammesse variazioni planimetriche nell'ubicazione del nuovo edificio.

Per le distanze dalla strada nel caso l'intervento ricada all'interno dei centri abitati, valgono le norme di cui all' Art.9 del D.M. 02/04/1968 n°1444. Nel caso tuttavia di ampliamenti e sopraelevazione di edifici esistenti sono ammesse distanze inferiori purché non si creino situazioni peggiorative rispetto a quelle esistenti. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'Art.28 del D.P.R. 495/92 per i casi in esso previsti.

Per le distanze dalla strada nel caso l'intervento ricada fuori dai centri abitati, valgono le disposizioni di cui all' Art.26 del D.P.R. 495/92.

La trasformazione d'uso degli annessi rustici esistenti alla data di approvazione della "Variante S. Ilario" e compresi nelle zone B ricadenti all'interno dell'area interessata dalla Variante S. Ilario, è subordinata alla dichiarazione del proprietario presentazione di apposita indagine agronomica redatta da tecnico del settore laureato, che attesti che tali annessi non sono più funzionali alla conduzione del fondo e alla costituzione di un vincolo registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, sui terreni costituenti il fondo relativo all'annesso rustico di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla edificazione degli annessi di cui si chiede la trasformazione d'uso, così come stabilita nel successivo articolo 19. L'eventuale vincolo di destinazione d'uso sugli annessi rustici esistenti e per i quali le presenti norme consentono il cambio d'uso si intende decaduto ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 6 della legge regionale 24/84.

INSERIMENTO NEL CONTESTO PAESISTICO AMBIENTALE

I piani attuativi e i progetti degli interventi soggetti a concessione edilizia ricadenti nelle aree B1 e B2 comprese nell'area interessata dalla "Variante S. Ilario", devono prevedere un'adeguata sistemazione degli scoperti atta a migliorare l'inserimento dell'intervento nell'ambiente circostante:

- a) le recinzioni verso gli spazi aperti le zone a destinazione agricola devono essere realizzati in rete metallica, con adossate essenze arboree ed arbustive autoctone;
- b) almeno il 40% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata in caso di nuova edificazione di lotti liberi;
- c) il fronte prospiciente le strade di interesse storico deve essere opportunamente riqualificato.

ART. 10 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C1

In queste zone l'intervento edilizio ed urbanistico è subordinato alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Nelle zone C1 sono ammesse tipologie di tipo isolato, in linea, a schiera ed a blocco.

Nelle zone C1 devono essere rispettati i seguenti parametri:

a) superficie territoriale di intervento

Se non diversamente disciplinato dalla grafia di piano, è prescritta una superficie territoriale minima di intervento pari a quella evidenziata nella tavola di progetto e coincidente con i comparti attuativi; il Consiglio Comunale può modificare l'area di intervento, anche successivamente all'approvazione del P.R.G., purché il nuovo ambito sia organicamente e funzionalmente inserito nell'immediato contesto e con le modalità previste dall'art.16 della L.R. n.61/85 in concomitanza con la L.R n.47/93;

b) superficie fondiaria minima

non dovrà essere inferiore a mq. 800; nel caso tuttavia esistano alla data di adozione del P.R.G. particelle fondiari di superficie minore a quella precedentemente citata, da attestare con apposito certificato dei Servizi tecnici ed Erariali, ma non inferiore a mq. 600, è ammessa l'edificazione nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici e edilizi. Nel caso venga meno la condizione precedentemente espressa, è da escludere l'edificabilità dei lotti in questione;

c) densità territoriale massima

all'interno dei comparti C1 non dovrà essere superata, in sede esecutiva, una densità pari a quella indicata nella tav. 14 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO con un utilizzo minimo dell'indice non inferiore al 75%;

d) superficie massima coperta

la superficie coperta massima lorda ammessa non dovrà essere superiore al 30% del lotto fondiario;

e) altezza massima

sono ammessi 3 piani fuori terra e l'altezza non dovrà essere superiore a mt.9,50

f) distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade

Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi su edifici esistenti che comportano modifica della volumetria, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt.10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Su edifici esistenti non è ammessa l'apertura di fori finestra su pareti poste a distanza inferiore di 10m da quelle antistanti.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di mt.5,00.L'edificio può essere costruito a confine nel caso si tratti di pareti non finestrate e se vi è un accordo con i proprietari confinanti da registrare e trascrivere nei registri immobiliari o se esiste una parete in confine nel qual caso valgono, inoltre, le norme di cui all'Art.873 e seguenti del codice civile.

E' ammessa la sopraelevazione di edifici a distanza dai confini inferiori a quelle precedentemente citate e nel rispetto delle altre distanze, purché, il nuovo volume insista sul sedime esistente al momento della richiesta della concessione e siano rispettate le norme del Codice Civile-

Nel caso di demolizione con ricostruzione è ammessa l'edificazione del nuovo edificio o di parti di edificio a distanze inferiori a quelle precedentemente citate purché di pari altezza e sul

sedime esistente e non sopravvanzi rispetto alla linea di confine; nel caso la demolizione con ricostruzione sia in attuazione dello strumento urbanistico attuativo, sono ammesse variazioni planimetriche nell'ubicazione del nuovo edificio. Distanze inferiori a quelle fissate dal D.M. 1444/1968 sono ammesse solo in sede di strumento urbanistico attuativo corredato di previsioni planovolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne con funzione esclusiva di distribuzione ai lotti. In sede di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche è ammessa una distanza dai confini con le zone destinate a standard, misurata a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale dei volumi aggettanti dal filo del fabbricato, pari a mt.2,00.

Per le distanze dalla strada nel caso l'intervento ricada all'interno dei centri abitati, valgono le norme di cui all' Art.9 del D.M. 02/04/1968 n°1444. Nel caso tuttavia di ampliamenti e sopraelevazione di edifici esistenti sono ammesse distanze inferiori purché non si creino situazioni peggiorative rispetto a quelle esistenti. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'Art.28 del D.P.R. 495/92 per i casi in esso previsti.

Per le distanze dalla strada nel caso l'intervento ricada fuori dai centri abitati, valgono le disposizioni di cui all' Art.26 del D.P.R. 495/92.

Gli edifici esistenti, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, possono ampliare il volume esistente, sino alla concorrenza massima ammessa dalla densità territoriale pertinente i comparti in questione.

2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2

In queste zone l'intervento edilizio ed urbanistico è subordinato alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata (P.d.L.).

Nelle zone C1 sono ammesse tipologie di tipo isolato, in linea, a schiera ed a blocco.

Ai fini edilizi ed urbanistici, i comparti C2 sono disciplinati dai seguenti parametri:

a) superficie territoriale di intervento

Se non diversamente disciplinato dalla grafia di piano, è prescritta una superficie territoriale minima di intervento pari a quella evidenziata nella tavola di progetto e coincidente con i comparti attuativi; il Consiglio Comunale può ridurre l'area di intervento, anche successivamente all'approvazione del P.R.G., purché il nuovo ambito sia organicamente e funzionalmente inserito nell'immediato contesto e con le modalità previste dall'art.16 della L.R. n.61/85 in concomitanza con la L.R n.47/93;

b) superficie fondiaria minima

non dovrà essere inferiore a mq. 800; nel caso tuttavia esistano alla data di adozione del P.R.G. particelle fondiarie di superficie minore a quella precedentemente citata, da attestare con apposito certificato dei Servizi tecnici ed Erariali, ma non inferiore a mq. 600, è ammessa l'edificazione nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici e edilizi. Nel caso venga meno la condizione precedentemente espressa, è da escludere l'edificabilità dei lotti in questione;

c) densità territoriale massima

all'interno dei comparti C2 non dovrà essere superata, in sede esecutiva, una densità pari a quella indicata nella tav. 14 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO con un utilizzo minimo dell'indice non inferiore al 75%;

d) superficie massima coperta

la superficie coperta massima lorda ammessa non dovrà essere superiore al 30% del lotto fondiario;

e) altezza massima

sono ammessi 3 piani fuori terra e l'altezza non dovrà essere superiore a mt.9,50.

Nei comparti C2 – 57 e C2 – 58 sono ammessi tre piani fuori terra e l'altezza non dovrà essere superiore a mt.10,00 ;

- f) distanza dai confini e dai fabbricati
 dovrà essere rispettata una distanza minima di mt.5,00 dai confini e mt.10,00 tra i fabbricati con pareti finestrate; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Nel caso di demolizione con ricostruzione è ammessa l'edificazione del nuovo edificio o di parti di edificio a distanze inferiori a quelle precedentemente citate purché di pari altezza e sul sedime esistente e non sopravanzi rispetto alla linea di confine; inoltre, distanze inferiori a quelle fissate dal D.M. 1444/1968 sono ammesse solo in sede di strumento urbanistico attuativo corredato di previsioni planovolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne con funzione esclusiva di distribuzione ai lotti; in sede di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche è ammessa una distanza dai confini con le zone destinate a standard, misurata a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale dei volumi aggettanti dal filo del fabbricato, pari a mt.2,00;
- g) distanza dalla strada
 valgono le norme di cui all'Art.9 D.M. 02.04.1968, n. 1444, nonché quanto previsto dal D.P.R. 495/92;
- h) per gli edifici esistenti, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, possono ampliare il volume esistente, sino alla concorrenza massima ammessa dalla densità territoriale pertinente i comparti in questione.
- i) non sono ammesse costruzioni accessorie isolate con l'esclusione di eventuali impianti tecnologici a servizio di una pluralità di edifici o che per le loro caratteristiche sono incompatibili con le caratteristiche residenziali.
- l) nel Comparto C2-58 deve essere destinata a servizi (verde e parcheggio) una fascia sul lato est dello spessore di mt.40 per tutto il fronte, tramite il piano attuativo che interessi con progettazione unitaria i comparti C2-57, C2-58 e D1-9;
- m) l'area compresa all'interno del comparto C2-57 e C2-58 e individuata con il comparto F3-105 può essere computata quale superficie territoriale del comparto C2-57 ma va utilizzata a tutti gli effetti come verde pubblico.
- n) il comparto C2 51 in sede di Variante al PRG denominata "Tecnica", viene ampliato determinando una maggiore superficie dello stesso senza che tale aumento si riperquota sull'edificabilità realizzabile, che dovrà rimanere inalterata rispetto alla previsione dello strumento urbanistico generale precedente alla Variante citata.

La trasformazione d'uso degli annessi rustici esistenti alla data di approvazione della "Variante S.Illario" e compresi nelle zone C ricadenti all'interno dell'area interessata dalla Variante S.Illario, è subordinata alla presentazione di apposita indagine agronomica redatta da tecnico del settore laureato, che attesti che tali annessi non sono più funzionali alla conduzione del fondo e alla costituzione di un vincolo registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, sui terreni costituenti il fondo relativo all'annesso rustico di non edificazione fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla edificazione degli annessi di cui si chiede la trasformazione d'uso, così come stabilita nel successivo articolo 19.

L'eventuale vincolo di destinazione d'uso sugli annessi rustici esistenti e per i quali le presenti norme consentono il cambio d'uso si intende decaduto ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 6 della legge regionale 24/84.

INSERIMENTO NEL CONTESTO PAESISTICO AMBIENTALE

I piani attuativi e i progetti degli interventi soggetti a concessione edilizia ricadenti nelle aree C1 e C2 comprese nell'area interessata dalla "Variante S.Illario", devono prevedere un'adeguata sistemazione degli scoperti atta a migliorare l'inserimento dell'intervento nell'ambiente circostante:

- a) le recinzioni verso le zone a destinazione agricola devono essere realizzati in rete metallica, con adossate essenze arboree ed arbustive autoctone;
- b) almeno il 40% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata in caso di nuova edificazione di lotti liberi;

c) il fronte prospiciente le strade di interesse storico deve essere opportunamente riqualificato.

La progettazione degli interventi deve attenersi alle indicazioni contenute nelle allegate schede "Ambiti di riqualificazione urbana" riferite alle zone C1 e C2 comprese nell'ambito della VPRG PALAV SUD S. Ilario non ancora attuate (art. 21 B del PALAV) e ad alcune nuove zone residenziali ricadenti in ambito di interesse paesaggistico ed ambientale (art.21 a) del PALAV) finalizzate al recupero di ambiti degradati e al soddisfacimento di limitate esigenze di sviluppo dei centri abitati migliorando l'inserimento di tali ambiti nel contesto paesaggistico considerato.

CAPO III
ZONE PRODUTTIVE

ART. 11 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

Ai fini dell'applicazione del presente articolo le zone omogenee D vengono divise in:

- 1) Z.T.O. D1 - Industria, artigianato di produzione.
- 2) Z.T.O. D2 - Zone miste commerciali, direzionali e per attività artigianali di servizio
- 3) Z.T.O. D3 - Zone destinate ad attrezzature ricettive quali villaggi turistici, campeggi, porti turistici, alberghi, ecc.; zone con strutture ricettive di rispetto ambientale; zone miste turistiche, commerciali, direzionali;
- 5) Z.T.O. D5 – Valli da Pesca;
- 6) Z.T.O. D6 - Attrezzature portuali - Porto di S.Leonardo.

Le Tavole di Progetto indicano, per ognuna delle zone citate al 1° comma, quali siano di completamento, soggette ad intervento diretto, e quali soggette a strumento urbanistico attuativo.

1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.1 DI COMPLETAMENTO

La principale destinazione è ad attività artigianali ed industriali a carattere produttivo, nonché depositi e magazzini funzionali all'attività produttiva.

Sono ammessi uffici, servizi e laboratori pertinenti all'esercizio dell'attività produttiva.

Sono inoltre ammesse attività commerciali all'ingrosso compresi magazzini e depositi, sia nei settori alimentari che extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi con l'esclusione di attività commerciali al dettaglio. Possono essere previsti insediamenti di attività di supporto e di servizio quali autofficine per l'assistenza ai mezzi di trasporto, di distribuzione di carburante e di parcheggio nonché centri di terziario direzionale.

Per l'immobile individuato con il numero 69 nella cartografia allegata alla variante parziale al piano n.2, facente parte del "comparto D1.1-9" oltre agli usi sopra descritti è ammesso anche il commercio al dettaglio e l'uso direzionale terziario con l'obbligo di individuare gli standard – pari a 1,= mq/mq (per commercio e direzionalità) su area idonea come qualità e posizione tramite il previsto piano attuativo unitario.

In queste zone il piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) superficie coperta
50% massimo della superficie fondiaria corrispondente;
- b) distacco dai confini di proprietà, dalle strade esistenti e di progetto
se non diversamente disciplinato in grafia del piano dovrà essere maggiore o uguale a mt.5,00;
per le distanze dalla strada valgono inoltre le norme di cui al D.P.R. 495/92
- c) distacco tra edifici
non dovrà essere minore di mt.10,00; nel caso vi siano costruzioni esistenti poste sui confini, valgono inoltre le norme di cui agli Artt.873 e seguenti del codice civile;
- d) altezza massima degli edifici
di norma non dovrà essere superiore a mt.8,00; tuttavia per particolari e motivate esigenze produttive sono ammesse altezze superiori;
- e) il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde alberato da ricavarsi in un unico spazio.

- f) le superfici di eventuali locali sotterranei, o seminterrati fino alla concorrenza di 0,25 mq. per ogni mq. di SU non sono conteggiate ai fini del calcolo della SU se destinati a depositi e autorimesse;
- g) per ogni attività e/o unità produttiva locale è ammessa la realizzazione di un alloggio per il conduttore e/o il custode avente una SU non superiore a 95 mq. da determinarsi con i criteri stabiliti dalla 457/178.

Per gli insediamenti a carattere industriale e direzionale la superficie da destinare a standard deve essere riferito a quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 61/85 e dalla normativa di settore.

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale la superficie da destinare a standard non può essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D1.2 DI NUOVA FORMAZIONE

La principale destinazione è ad attività artigianali ed industriali a carattere produttivo, nonché depositi e magazzini funzionali all'attività produttiva.

Sono ammessi uffici, servizi elaboratori pertinenti all'esercizio dell'attività produttiva.

Sono inoltre ammesse attività commerciali all'ingrosso compresi magazzini e depositi, sia nei settori alimentari che extra alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto ed i relativi uffici, mense ed altri servizi con l'esclusione di attività commerciali al dettaglio. Possono essere previsti insediamenti di attività di supporto e di servizio quali autofficine per l'assistenza ai mezzi di trasporto, di distribuzione di carburante e di parcheggio nonché centri di terziario direzionale.

In queste zone il piano si attua attraverso la formazione di uno strumento urbanistico attuativo applicando i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) superfici a standard
in riferimento alla L.R. 61/85, Art.25, comma 10, la superficie da destinare a standard non può essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% opere di urbanizzazione secondaria;
- b) superficie fondiaria minima
non dovrà essere inferiore a mq. 2.000;
- c) distacco dai confini di proprietà
se non diversamente disciplinato dalle Tavole di Progetto, dovrà essere maggiore o uguale a mt.5,00;
- d) distanza dalla strada
non dovrà essere inferiore a mt.10,00 se non diversamente indicato dalle Tavole di Progetto ,
nonché dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. 495/92;
- e) distacco tra edifici
non dovrà essere minore di mt.10,00;
- f) superficie coperta
nel caso di interventi isolati non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria corrispondente;
- g) altezza massima degli edifici
di norma non dovrà essere superiore a mt.8,00; tuttavia per particolari e motivate esigenze produttive sono ammesse altezze superiori;

- h) superficie verde
il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde alberato da ricavarsi in un unico spazio di forma compatta.
- i) locali interrati e/o seminterrati
le superfici di eventuali locali sotterranei, o seminterrati fino alla concorrenza di 0,25 mq. per ogni mq. di SU non sono conteggiate ai fini del calcolo della SU se destinati a depositi e autorimesse;
- l) edifici ad uso residenziale
per ogni attività e/o unità produttiva è ammessa la realizzazione di un alloggio per il conduttore e/o il custode avente una SU non superiore a 95 mq. da determinarsi con i criteri stabiliti dalla 457/178.

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale la superficie da destinare a standard non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

3 - COMPARTO D1.2-3 "ZONE PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE E TERZIARIE A NORD DI ORIAGO"

Le aree evidenziate nelle Tavole di Progetto come D1.2-3 sono suscettibili di trasformazione urbanistica e edilizia solo previa formazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato di cui all'Art.12 della L.R. n.61/85.

Il progetto di sistemazione dell'area dovrà prevedere il recupero ambientale del sito nonché l'indicazione relativa alle soluzioni da adottarsi al fine del collegamento dell'area stessa alle reti infrastrutturali esistenti.

Lo strumento attuativo, nell'ambito della destinazione produttiva e terziaria ammesse dovrà disciplinare compiutamente gli interventi precisando i limiti degli interventi stessi e le relative norme tecniche di attuazione precisando che comunque nelle stesse dovranno essere inseriti i seguenti parametri:

- a) superficie coperta
non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria;
- b) distanza dai confini
nel caso di edifici isolati dovrà essere pari a mt.5,00 ridotta a mt.0 nel caso di edifici addossati;
- c) altezza massima
di norma non dovrà essere superiore a mt.8,00; tuttavia per particolari e motivate esigenze produttive sono ammesse altezze superiori;
- d) distanza dalle strade
minimo mt.10,00, se non diversamente indicato dalle Tavole di Progetto
- e) distacco tra edifici
non dovrà essere minore di mt.10,00;

INSERIMENTO NEL CONTESTO PAESISTICO AMBIENTALE

I piani attuativi e i progetti degli interventi soggetti a concessione edilizia ricadenti nelle aree D1 comprese nell'area interessata dalla "Variante S.Ilario", devono prevedere un'adeguata sistemazione degli scoperti atta a migliorare l'inserimento dell'intervento nell'ambiente circostante:

- a) le recinzioni verso le zone a destinazione agricola devono essere realizzati in rete metallica, con adossate essenze arboree ed arbustive autoctone;

- b) almeno il 40% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata in caso di nuova edificazione di lotti liberi;
- c) il fronte prospiciente le strade di interesse storico deve essere opportunamente riqualificato.

ART.11 BIS – ZONA TERRITORIALE MISTA DI “MIRA CENTRO COMPARTO D1/9 D1.1-9; C2-57; C2-58 IMMOBILE 69 DENOMINATO EX MIRA LANZA”

Una particolare puntualizzazione va fatta per l'area “ex MiraLanza” per la quale si ritiene opportuno che gli interventi di espansione vadano subordinati ad uno strumento urbanistico attuativo che comprenda l'intera area produttiva ed in particolare modo il recupero ambientale di una adeguata fascia lungo il Brenta. L'area di espansione produttiva a ridosso dell'area “Ex MiraLanza” va subordinata ad un unico intervento urbanistico preventivo, per tutte le aree oggetto della variante n.2 approvata con deliberazione G.R. n.2376 del 27/4/95, e cioè i comparti C2-57,C2-58,69, D1.1-9 perimetrati nella tavola 13.1.A2, in quanto deve essere confermata l'operazione di disciplinare – sia pure a tempi lunghi, senza eliminazione di posti di lavoro, senza prevedere abbattimenti traumatici – la liberazione del Naviglio dalle industrie oggi esistenti per il tratto prospiciente il compendio ex Mira Lanza.

L'unico strumento attuativo dovrà pertanto temporizzare la realizzazione dei diversi interventi residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, nel senso di legare ad ogni nuovo intervento la liberazione dai fabbricati produttivi di un tratto di fascia ricompresa tra il Naviglio e la Seriola, di modo che alla fine delle operazioni di ristrutturazione e di nuova costruzione la riqualificazione del Naviglio – per il tratto suddetto- sia completata.

Inoltre, deve essere mantenuta libera da costruzioni una fascia dello spessore di almeno 60 metri fronte canale, da destinare a servizi con sole architetture di terra, mentre la proposta residenza deve attestarsi più a sud.

La Seriola deve venire restituita al pubblico uso, con una fascia di verde pubblico ai lati; sul fronte canale almeno una fascia dello spessore di metri 30 (dei mt.60 predetti)deve essere destinata esclusivamente a verde pubblico mentre per la residua fascia l'eventuale parcheggio deve comunque essere alberato.

L'Intervento Urbanistico Preventivo deve particolarmente farsi carico della sistemazione degli spazi coperti fronte canale, dell'adeguamento alle tipologie tipiche della zona, del colore degli edifici, risolvendo la viabilità alle diverse scale, tenendo presente il rapporto con l'edificazione al di là del canale e ponendo l'elemento “ponte” come direttrice di collegamento.

Nel comparto D1.1-9 l'area compresa tra Via Matteotti ed il limite non aedificandi, dal momento dell'adozione del presente testo di norme, non potrà più essere interessata ad interventi edilizi ad esclusione di quelli di manutenzione.

L'area a destinazione produttiva collocata a sud del limite non aedificandi è da considerarsi edificabile solo previa stesura dello strumento urbanistico attuativo unitario che interessi l'intero comparto D1.1-9 nonché i comparti C2-57; C2-58 immobile 69 secondo indirizzi che, rispetto alla realizzazione di volumetrie e/o impianti nell'area Sud, prevedano il disimpegno delle aree lungo il naviglio Brenta ed il loro recupero dal punto di vista ambientale, con le modalità in precedenza indicate.

In sede di approvazione del citato strumento attuativo dovrà essere prevista anche una convenzione che stabilisca l'uso e la destinazione dell'area compresa tra Via Matteotti ed il limite non aedificandi.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia; eventuali ampliamenti di edifici esistenti saranno possibili solo se conseguenti a necessari processi di adeguamento tecnologico Per tali interventi valgono le norme delle zone D1.1 di completamento.

Per gli interventi che saranno previsti dallo strumento urbanistico attuativo unitario relativamente al comparto D1.1-9 valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) superficie coperta
50% massimo della superficie fondiaria corrispondente. Nel computo della superficie non è compreso il sedime di volumi tecnici quali serbatoi, condotti, ed altri simili attrezzature e apparecchiature;
- b) distacco dai confini di proprietà
dovrà essere rispettato il previsto limite non aedificandi. Ove questo non sia previsto il distacco minimo dovrà essere pari a mt.10,00;
- c) distanza dalla strada
minimi mt.10,00 salvo distanze maggiori per il rispetto del limite non aedificandi ove previsto;
- d) distanza edifici
non dovrà essere minore di mt.10,00 per gli edifici di nuova costruzione. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti all'interno dell'area di proprietà è ammessa una distanza minima di mt.5,00;
- e) altezza massima degli edifici
non potrà essere superiore a mt.12,00. Tuttavia per particolari e motivate esigenze produttive saranno ammesse altezze superiori. Non entra a far parte dell'altezza dell'edificio quanto segue:
 - ciminiere e camini;
 - apparecchiature speciali connesse alla funzionalità dello stabilimento e dell'impianto produttivo;
- f) nel caso vengano previsti insediamenti di tipo commerciale e/o direzionale, oltre alla dotazione richiesta dal comma 10, punto 2, dell'articolo 25 della L.R. 61/85 dovranno essere previsti anche:
 - mq. 8, per ogni 100 mq, di S.U., da destinare a parcheggio privato;
 - il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde alberato da ricavarsi in un unico spazio di forma compatta;
- g) è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile non superiore a 95 mq da determinarsi con i criteri stabiliti dalla L. 457/78.

Per l'immobile individuato con il numero 69 nella grafica di piano è ammesso l'intervento edilizio diretto che preveda la ristrutturazione con il cambio di destinazione d'uso da industriale a quelle previste al presente articolo punto 1). In ogni caso, ovvero il cambio di destinazione d'uso, la superficie da destinare a servizi prevista dal comma 10°, punto 2, dell'Art.25 della L.R. n.61/85 nonché della lettera f) delle norme relative al comparto D1.1_9, potrà essere ricavata in area esterna al comparto D1.1-9.

In particolare l'area a servizi pari a 1,0 mq/mq della superficie a commercio e direzionalità deve essere individuata su area idonea come qualità e posizione mediante lo strumento urbanistico attuativo unitario.

Lo strumento urbanistico attuativo unitario relativo ai comparti D1.1-9, C2-57; C2-58 immobile 69 potrà essere approvato solo dopo che sia stata prevista dal Piano Regolatore Generale la viabilità di accesso all'area con una strada posta a sud che risolva il collegamento dell'area industriale con la viabilità principale, in modo tale da escludere l'accesso di mezzi pesanti a nord di via Matteotti.

Nella progettazione dell'accesso a sud, dalla Romea, vanno rispettate le condizioni poste dal Presidente della G.R. con nota n.52.32520 in data 6.3.1992.

L'attuazione della detta strada deve avvenire contestualmente all'attuazione dello strumento urbanistico attuativo unitario.

Viene altresì inserita l'indicazione secondo cui va valutata con ogni attenzione la soluzione di potenziare la linea ferroviaria per lo smistamento delle merci.

Inoltre, l'area per la sosta-camion deve essere piantumata, con una cintura alberata tutta attorno, e con alberature all'interno e destinata a parcheggio auto per almeno 1/3 al lato ovest e con barriere antirumore verso gli edifici residenziali esistenti (vi sono 10/15 case unifamiliari).

La sezione stradale della bretella di collegamento tra la strada proveniente dalla Romea e i due innesti sulla Riviera Matteotti deve essere opportunamente ridotta e qualificata in modo da evitare un accesso forte sulla stessa via.

Infine si prescrive che lo strumento urbanistico attuativo unitario debba farsi carico delle risposte di natura ambientale, e cioè delle misure da assumere nei confronti dell'inquinamento del suolo (eventualmente da bonificare) dei rumori (da schermare) delle esalazioni (da abbattere).

ART. 12 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D2

Tali zone sono destinate all'insediamento di attività commerciali al dettaglio, direzionali, laboratori ed attività artigianali di servizio, nonché delle eventuali strutture di interesse collettivo di servizio della zona omogenea D2 e a Parco Commerciale "MIRA SOLE". Le attività commerciali sono intese al dettaglio quando sono costituite da un insieme di diversi esercizi commerciali, di tipo alimentare ed extra alimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, ecc. e comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, di supporto e di magazzino, nonché gli spazi tecnici necessari allo svolgimento dell'attività.

Le attività artigianali di servizio comprendono tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane. Sono comprese in queste attività anche i servizi per l'industria, uffici di import export, di gestione industriale ed in genere il terziario operante nella produzione di servizi alle imprese. Fanno parte di queste categorie gli spazi destinati in senso stretto alle citate attività, gli spazi di supporto e di servizio, mense ed altri eventuali servizi.

Per attività direzionali si intendono gli uffici destinati ad attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale sia pubbliche che private. Fanno parte di questa categoria gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

Il Parco Commerciale, denominato "Mira Sole", è costituito da un'aggregazione di almeno tre esercizi commerciali la cui superficie complessiva superi i limiti delle medie strutture (di 2.500 mq.) e situata in spazi unitari ed omogenei. *-delibera di Giunta Comunale n° 239 del 13.12.2005 di individuazione di un unico Parco Commerciale in località Mira Taglio, Via dante Alighieri.*

Nelle zone D2, laddove le Tavole di Progetto non indicano l'obbligo di uno strumento urbanistico attuativo preventivo, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (Zona D2.1 di completamento).

1.1 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D2.1 DI COMPLETAMENTO

Fermo restando quanto disposto dai primi tre commi del presente articolo in queste zone il piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) densità territoriale
non superiore a 12.000 mc./ha con un limite massimo di copertura non superiore al 40% della superficie territoriale riferito all'ambito della singola zona omogenea considerata;
- b) distacco dai confini di proprietà
non dovrà essere minore di mt.5,00;
- c) distacco tra edifici
non dovrà essere minore di mt.10,00; nel caso vi siano costruzioni esistenti poste sui confini, valgono le norme di cui agli Artt.873 e seguenti del Codice Civile;
- d) altezza massima degli edifici
non superiore a mt.7,50;
- c) distanze dalle strade
valgono le norme del D.M. 2/4/68 n. 1444, **nonché** quanto previsto dal D.P.R. 495/92;
- e) Superficie da destinare a standard
non può essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

1.2 - PARCO COMMERCIALE DI MIRA TAGLIO IN VIA DANTE ALIGHIERI

Ogni modifica relativa al Parco Commerciale esistente è regolata dalle norme di cui all'art. 18 della legge regionale 13 agosto 2004 (BUR n° 81/20004) di seguito riportate:

1. Le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, come definiti all'articolo 10, devono essere localizzati in aree e/o edifici previsti allo scopo dagli strumenti urbanistici generali in zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o per parchi commerciali.
2. I comuni possono individuare, in sede di formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli vigenti, aree e/o edifici a destinazione commerciale anche in zone territoriali omogenee di tipo A, purché sussistano i presupposti di cui al comma 5.
3. La localizzazione di cui ai commi 1 e 2 costituisce il presupposto urbanistico per il rilascio dell'autorizzazione commerciale alla nuova apertura, all'ampliamento o al trasferimento di grandi strutture di vendita o dei parchi commerciali.
4. Le varianti parziali finalizzate alla individuazione delle grandi strutture o dei parchi commerciali su aree già previste a specifica destinazione commerciale, zone D, dagli strumenti urbanistici vigenti sono approvate con la procedura prevista ai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 come sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 5 maggio 1998, n. 21 .
5. I comuni stabiliscono la quantità massima di superfici di grandi strutture di vendita insediabili nei centri, nelle aree o edifici aventi valore storico, di archeologia industriale, anche incentivando l'utilizzo degli edifici destinati in passato a funzioni non più compatibili o dismesse.
6. L'individuazione delle suddette aree e/o edifici è subordinata alla verifica di compatibilità dei seguenti parametri urbanistici:
 - a) accessibilità viaria con particolare riferimento all'analisi della rete stradale e di penetrazione all'area opportunamente disimpegnata dalle infrastrutture viarie di scorrimento e funzionalmente collegata al sistema di parcheggi di supporto, come specificato all'articolo 19;
 - b) eventuale presenza in adiacenza dell'area a destinazione commerciale di un sistema di trasporto pubblico urbano e extraurbano;
 - c) definizione dei contenuti principali da attribuire all'area individuata per la localizzazione delle grandi strutture o dei parchi commerciali in relazione all'effetto che si vuole determinare nel settore urbano interessato e alla congruità e integrazione con le condizioni al contorno territoriale esistente;
 - d) disponibilità di aree da destinare a parcheggio e a servizi nella misura determinata dall'articolo 16 in rapporto alle varie tipologie urbanistiche della zona e della attività da insediare.
7. Tutte le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 8000 sono assoggettati alla valutazione di impatto ambientale (VIA). Qualora le suddette tipologie di vendita siano annesse o collegate ad attività di intrattenimento, come definite all'articolo 8, comma 1, lettera h), a pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande o ad attività artigianali, situati nel medesimo spazio unitario e omogeneo, la procedura di VIA va riferita all'insieme delle attività.
8. Tutte le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali con superficie di vendita compresa tra i mq. 4000 e mq. 8000, con esclusione degli ampliamenti inferiori al 10 per cento, sono assoggettati alla procedura di verifica di cui all'articolo 7 della legge regionale 26 marzo 1999, n. 10 "Disciplina dei contenuti e delle procedure di valutazione ambientale" e successive modifiche e integrazioni, qualora le suddette tipologie di vendita siano annesse o collegate ad attività di intrattenimento, come definite all'articolo 8, comma 1, lettera h), a pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e

bevande o ad attività artigianali, situati nel medesimo spazio unitario ed omogeneo; alla medesima procedura sono assoggettate le grandi strutture come individuate dall'articolo 7, comma 3.

9. Alle grandi strutture di vendita ed ai parchi commerciali di cui al comma 7 si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d) ed e) della L.R. 26 marzo 1999, n. 10 .

10. Sono comunque fatte salve le norme di cui al capo VIII riferite ai centri storici.

2 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D2.2 DI NUOVA FORMAZIONE

Fermo restando quanto disposto dai primi tre commi del presente articolo, in queste zone il piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) superficie territoriale minima di intervento
pari a quella evidenziata nei grafici del progetto;
- b) densità territoriale
non superiore a 12.000 mc./ha per le zone di nuovo impianto con un limite massimo di copertura non superiore al 40% della superficie territoriale;
- c) altezza massima
non superiore a mt.7,50;

Le norme tecniche di attuazione dello strumento attuativo dovranno disciplinare le quote massime per ogni destinazione d'uso ammessa nonché gli altri parametri urbanistici e edilizi e le relative prescrizioni.

La superficie da destinare a standard non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

3 - COMPARTO D2.2-6

L'area classificata D2.2.-6 nelle Tavole di Progetto è interessata alla formazione di un piano attuativo finalizzato al recupero urbanistico e edilizio del patrimonio edilizio esistente.

Nella formazione del Piano di Recupero è ammesso l'aumento del volume esistente fino a un massimo del 40% dell'esistente.

Sono ammesse destinazioni d'uso produttive integrate da attività terziarie e commerciali da disciplinare in sede di normativa tecnica attuativa.

Le norme tecniche del Piano di Recupero dovranno disciplinare le quote massime per ogni destinazione d'uso annessa nonché gli altri parametri urbanistici e edilizi e le relative prescrizioni.

L'altezza massima non dovrà superare mt.3,50.

ART. 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3

Tali zone sono destinate alla realizzazione di alberghi e pubblici esercizi, nonché altre strutture ricettive a carattere collettivo ivi compresa la realizzazione di darsene che possono essere integrate anche da attività commerciali e pubblici esercizi e da quei servizi accessori complementari.

Sono inoltre consentiti magazzini, depositi, uffici e servizi strettamente necessari alle attività delle attrezzature di cui sopra.

Il P.R.G. in queste zone si attua o per concessione diretta nelle aree di completamento o con strumento urbanistico attuativo in quelle di nuova formazione.

Le aree risultanti libere dall'edificazione e dagli impianti pertinenti le attività, dovranno essere opportunamente piantumate utilizzando specie autoctone nonché destinate a parcheggi alberati con specie ad alto fusto da dimensionare in base agli standard previsti dalla normativa vigente.

Oltre al rispetto delle norme previste nel presente articolo, nelle zone ad attrezzature ricettive valgono, per quanto compatibili con l'edificazione, anche le norme e le prescrizioni contenute agli Artt.21, 22, 23 del Titolo riguardante la tutela ambientale.

Le Zone D3 si suddividono in :

- zone D3.1 ZONE DESTINATE A STRUTTURE RICETTIVE A CARATTERE COLLETTIVO E AD ALBERGHI (L.R.27 giugno 1997 n.26)
- zone D3.2 ZONE AD ATTREZZATURE RICETTIVE CON RISPETTO AMBIENTALE (L.R.27 giugno 1997 n.26 e L.R.3 luglio 1984 n.31)
- zone D3.3 ATTREZZATURE RICREATIVE, *RICETTIVE* E DI SERVIZIO A BASSO IMPATTO AMBIENTALE;

1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3.1

In queste zone valgono i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) nelle aree di nuova formazione ed in quelle all'interno delle zone urbane per le quali si chiede il cambiamento di destinazione d'uso, ogni intervento edilizio ed urbanistico é subordinato alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.d.L., P.P.), nelle altre aree é consentito l'intervento diretto;
- b) le aree da destinare a standard non dovranno essere inferiori a quelle previste dall'Art.25 della L.R. n.61/85;
- c) la superficie massima coperta non dovrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria corrispondente;
- d) il limite massimo di altezza viene fissato in a due piani fuori terra più il sottotetto abitabile;
- e) la superficie fondiaria minima di intervento non dovrà essere inferiore a 1.500 mq.;
- f) nel caso di interventi su aree con edifici esistenti, per le distanze dai confini e dai fabbricati valgono le norme di cui all'Art.9, punto 1), lett. b), distanze inferiori a quelle fissate dal D.M. 1444/1968 sono ammesse solo in sede di strumento urbanistico attuativo corredato di previsioni planovolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne con funzione esclusiva di distribuzione ai lotti; in sede di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche é ammessa una

distanza dai confini con le zone destinate a standard, misurata a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale dei volumi aggettanti dal filo del fabbricato, pari a mt.2,00;

g) nell'ambito di quanto disposto dal 1° comma del presente articolo le norme tecniche di attuazione dello strumento attuativo dovranno disciplinare le quote massime per ogni destinazione d'uso ammessa nonché gli altri parametri urbanistici e edilizi e le relative prescrizioni.

h) distanze dalle strade

valgono le norme del D.M. 2/4/68 n. 1444, nonché quanto previsto dal D.P.R. 495/92;

2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3.2

In tali zone devono essere utilizzate tipologie edilizie e modalità costruttive e di intervento, capaci di inserirsi nel contesto storico e ambientale.

Gli elementi di valore storico ed ambientale presenti nell'area di intervento, (vegetazione, arginature, corsi d'acqua, manufatti e percorsi di interesse storico e ambientale) vincolati dal PRG e da rilevare in sede redazione dei piani attuativi, dovranno essere opportunamente salvaguardati e valorizzati.

Il P.R.G. in queste zone si attua mediante strumento urbanistico attuativo su una superficie minima d'intervento soggetto a progettazione unitaria così come individuata nelle Tavole di Progetto.

Il piano attuativo nelle seguenti zone dovrà attenersi ai seguenti vincoli e prescrizioni:

a) la superficie coperta massima non dovrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria corrispondente;

b) il limite massimo di altezza viene fissato a due piani fuori terra più il sottotetto abitabile;

c) la densità fondiaria massima non dovrà essere superiore a 0,7 mc./mq.;

d) per le distanze dai confini e dai fabbricati, nel caso di interventi su aree con edifici esistenti, per le distanze dai confini e dai fabbricati valgono le norme di cui all'Art.9, punto 1), lett. b), distanze inferiori a quelle fissate dal D.M. 1444/1968 sono ammesse solo in sede di strumento urbanistico attuativo corredato di previsioni planovolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne con funzione esclusiva di distribuzione ai lotti; in sede di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche è ammessa una distanza dai confini con le zone destinate a standard, misurata a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale dei volumi aggettanti dal filo del fabbricato, pari a mt.2,00;

e) distanze dalle strade

valgono le norme del D.M. 2/4/68 n. 1444, nonché quanto previsto dal D.P.R. 495/92;

Le aree dovranno essere piantumate con specie ad alto fusto utilizzando specie autoctone nonché a parcheggi alberati per l'esecuzione dei quali dovrà essere escluso il conglomerato bituminoso per le pavimentazioni.

Oltre al rispetto delle norme previste nel presente articolo, nelle zone ad attrezzature ricettive con rispetto ambientale valgono anche le prescrizioni contenute al titolo riguardante la tutela ambientale e paesaggistica.

3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D3.3

Le zone ad attrezzature ricreative, ricettive e di servizio a basso impatto ambientale sono destinate alla creazione di una rete di servizi turistici comprendente varie attività di tipo ricreativo e sportivo, didattico-culturale quali parchi tematici, impianti sportivi all'aperto, maneggi, diportismo, percorsi naturalistici, con connessi servizi logistici e ricettivi.

Le zone D3.3 "Attrezzature ricreative e di servizio a basso impatto ambientale", sono comprese negli ambiti delle "Aree strategiche per lo sviluppo del Parco" e devono rispettare i parametri dimensionali, le specifiche indicazioni e prescrizioni previste per tali aree contenute nelle schede allegate alle presenti norme per farne parte integrante.

ART. 13 bis - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D4

Queste zone territoriali si caratterizzano per la presenza di attività economiche varie. La destinazione d'uso prevista per queste Z.T.O. sono quelle ricomprese tra quelle previste nella zona D1 D2 D3 con l'esclusione delle attività inquinanti.

Le modalità di intervento sono gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata. La definizione e quantificazione delle diverse tipologie di attività sarà definita con lo strumento attuativo, che ne determinerà la localizzazione, la distribuzione planovolumetrica e la dotazione di aree e servizi nel rispetto di quanto previsto negli eventuali progetti norma.

Per alcune di queste zone è prevista una soluzione compositiva normata da apposito progetto norma. Nei progetti norma hanno valore prescrittivi le quantità a servizi previsti e quantificati, nonché prescrizioni particolari decritti nelle norme.

1 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D4.1

In questa zona per attività economiche varie è prevista la realizzazione di quanto normato nella zona D₁, D₂ e D₃ con l'esclusione di attività inquinanti.

I parametri relativi all'altezza dei fabbricati ed ai distacchi fra gli edifici potranno essere variati con il P.U.A. in ragione di particolari esigenze delle destinazioni d'uso da insediare e/o delle soluzioni planivolumetriche, a condizione che lo stesso abbia valenza planivolumetrica.

Progetto Norma 110:

1. Ha l'obbligo di realizzare e cedere quanto previsto nelle voci parcheggio e verde pubblico, oltre alla costruzione della rotatoria sulla SS. 309 Romea e alla sistemazione della viabilità di accesso;
2. La realizzazione della rotatoria sulla Romea e l'adeguamento della strada comunale d'accesso all'area produttiva devono essere realizzate prima dell'attivazione dell'insediamento;
3. Deve essere adeguata la capacità depurativa in loco o realizzato un sistema fognario connesso al depuratore di Fusina;
4. Deve essere prevista la creazione di una fascia di mitigazione ambientale di metri 10 lungo il lato della rotatoria interessata dall'art. 21 lett. a del P.A.L.A.V. con piantumazione di essenze arboree e arbustive di specie autoctona.

Progetto Norma 111:

1. Ha l'obbligo di cedere l'area e concorrere alla realizzazione della rotatoria sulla SP81 oltre a quanto prescritto nelle carature urbanistiche relativamente alla superficie a parcheggio e a verde pubblico;
2. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere accompagnati da studi sull'accessibilità con particolare riferimento all'analisi della rete stradale e di penetrazione all'area e che questa sia opportunamente disimpegnata dalle infrastrutture viarie di scorrimento.

2 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D4.2: ZONA PER ATTIVITA' ECONOMICHE VARIE

In questa zona territoriale omogenea valgono le norme delle zone D2, D3 con il limite del 35% di superficie coperta oltre a quanto di seguito descritto:

- a) Destinazioni d'uso: l'eventuale piano interrato è destinato a garage, posti macchina coperti o magazzini e depositi. Il piano terra e gli eventuali piani superiori sono destinati ad attività artigianali, commerciali, a terziario diffuso, attività ricettive direzionali ed uffici.
- b) Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione.
- c) I proprietari del comparto ex D1.2-3, rimaste in disponibilità degli stessi al netto delle aree oggetto di esproprio o di occupazione in comodato d'uso per la realizzazione di opere pubbliche, potranno realizzare degli interventi edilizi previsti nel presente articolo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - *L'Indice di utilizzo (I.U.T.)** potrà essere pari a 1,5 della superficie dell'intero comparto ex D1.2-3;

- *Il rapporto di copertura massimo* è del 35% della superficie fondiaria;
 - *il volume massimo realizzabile* è quello previsto nello strumento urbanistico vigente.
- d) In queste aree per le attività commerciali e terziarie valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- Altezza massima = PT + 2(due) (ml. 14,00). Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della popolazione o della commercializzazione dei prodotti;
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.
- e) In queste aree per le attività ricettive e direzionali valgono le seguenti prescrizioni:
- Altezza massima = PT + 7(sette) (ml. 32,00). Da definire con lo Strumento Urbanistico Attuativo;
 - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.
- f) Distanza minima dai confini del lotto = m.l 5,00 oppure a confine;
- g) Distanza minima dalla strada di servizio = ml. 7,50;
- h) La sistemazione dell'area scoperta deve rispettare le seguenti indicazioni:
- almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1^a e 2^a grandezza nelle quantità minima di uno ogni 30,00 mq della superficie a verde. La piantumazione delle essenze arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di agibilità.
 - All'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
 - Per gli edifici destinati ad attività ricettiva alberghiera è obbligatorio ricavare appositi spazi a parcheggio ad uso privato negli edifici e nelle pertinenze degli stessi nella misura non inferiore ad un posto macchina per ogni camera; i parcheggi ricavati nelle aree scoperte devono essere realizzati con materiale permeabile. Qualora si debbano insediare grandi o medie strutture di vendita come individuato nell'art. 14 e 15 della L.R. 13 Agosto 2004 n°15, le aree a servizi devono avere comunque una superficie minima complessiva non inferiore a quanto prescritto all'art.16 sulla citata Legge.
- i) L'intervento attuativo di iniziativa privata deve interessare l'intero comparto anche se la sua attuazione può avvenire per stralci funzionali.

Indice di utilizzo territoriale (I.U.T. = S.L./S.T.) è la superficie lorda di pavimento massima costruibile per mq di superficie territoriale interessata dall'intervento.

Superficie lorda di pavimento (S.L.) si intende la superficie coperta di ogni piano edificato fuori terra. La superficie lorda non comprende la superficie dei piani interrati o semi interrati sporgenti dalla quota 0 (zero) del terreno non oltre ml. 1,00 misurati dall'estradosso del solaio.

Superficie territoriale (S.T.) si intende la superficie contenuta nei comparti D1. 2-3 così come precedentemente definito dal P.R.G. nel testo antecedente all'Accordo di Programma dell'8 Settembre 1999, comprendendo nel calcolo le aree oggetto del nuovo Svincolo Autostradale sulla A4 previsto dal progetto SFMR.

ART. 14 – ATTIVITA' ECONOMICHE DA CONFERMARE

Sono state individuate negli elaborati grafici di progetto le attività da confermare per le quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione o ampliamento, assoggettati a disciplina particolareggiata e convenzionamento.

Le schede urbanistiche contenenti la disciplina particolareggiata di cui al comma precedente sono contenute nell'apposito allegato 3 alle N.T.A., il cui valore prescrittivo è di seguito precisato: hanno valore prescrittivo le indicazioni quantitative contenute in ogni scheda (Superficie coperta, volume residenziale, superficie lorda di pavimento commerciale o artigianale, volume commerciale o artigianale, altezza massima, servizi pubblici) nonché la destinazione d'uso dell'edificio oggetto di intervento e il perimetro di massimo inviluppo; la localizzazione dei parcheggi, delle aree a verde e della piazzola d'ingresso, contenuta nella stessa scheda di progetto è solo indicativa così come l'indicazione planivolumetrica: serve unicamente a suggerire soluzioni e non a prescriverle.

Gli interventi relativi alle attività commerciali, come disciplinate da ciascuna scheda devono garantire le quantità minime di aree a servizi pubblici di cui all'art.25 della L.R. 61/85 riferite al complesso delle attività commerciali, a carico del soggetto attuatore, sono realizzabili anche come vincolo di destinazione ad uso pubblico; di questi almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio. Devono altresì essere garantiti gli standard di cui all'art. 13 della L.R. 37/99 riferite al complesso dell'attività oggetto di intervento. Tali servizi pubblici possono essere ricavati entro il lotto di pertinenza o in aree immediatamente contermini o separate da una sede stradale, nel rispetto di quanto prescritto dal penultimo comma dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Per le attività artigianali devono essere realizzate a carico del soggetto attuatore le seguenti quantità minime di aree a servizi pubblici:

- standard primari (parcheggi), almeno pari al 5% della superficie fondiaria;
- standard secondari (verde), almeno pari al 5% della superficie fondiaria.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione nonché il cambio di destinazione d'uso sono ammessi unicamente quando sono esplicitamente previsti nella specifica scheda di progetto.

Gli interventi edilizi relativi alle aree ed agli edifici compresi negli ambiti di cui al primo comma del presente articolo sono soggetti a convenzionamento, che regolamerà, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti, anche i limiti temporali relativi al vincolo di destinazione d'uso ed alla non alienabilità del bene, con un minimo di dieci anni.

Per tutti gli insediamenti che si affacciano sulla S.S. 309 "Romea", l'Amministrazione Comunale potrà richiedere ulteriori interventi sulle aree prospicienti la viabilità per consentire la riqualificazione dell'intero corridoio viario, da attuarsi con successiva strumentazione urbanistica in adeguamento alle direttive di cui all' art.47 del PALAV. In attesa dello studio richiesto non sono ammessi nuovi accessi lungo la S.S. 309 "Romea".

Per tutti gli insediamenti che ricadono all'interno delle aree disciplinate dall'art 21 lettera b) del PALAV, si richiama il rispetto di quanto prescritto dallo stesso articolo, condizionando comunque gli interventi alla corretta composizione planivolumetrica degli edifici, che dovrà pure prevedere la riqualificazione dell'esistente, nonché la messa a dimora di una congrua fascia di alberature ad alto fusto lungo il perimetro dell'area di pertinenza. Inoltre per le schede nn°. 7, 8, 47, 52, 55 e 58 che riguardano aree urbane con esigui spazi scoperti, in luogo della prescritta messa a dimora di alberature, dovrà essere attuata un'adeguata sistemazione delle opere scoperte.

Per tutti gli insediamenti ubicati nelle zone A e B, che ricadono all'interno dei "Percorsi di valore storico monumentale" definiti dall'art. 33 del PALAV, si richiama il rispetto di quanto prescritto dallo stesso articolo, condizionando comunque gli interventi ad un corretto inserimento ambientale, che tenga conto delle tipologie edilizie appartenenti al sistema storico, delle caratteristiche costruttive nonché dei materiali utilizzati.

ART. 15 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D5 - VALLI DA PESCA

Le valli da pesca costituiscono un complesso unitario sotto il profilo dei valori storico culturali, paesistici, ambientali e produttivi.

In tali zone così come individuate nelle tavole di progetto del PRG, sono consentite le attività produttive tradizionali di acquacoltura estensiva (vallicoltura); è ammesso inoltre l'esercizio dell'acquacoltura integrata utilizzando la catena alimentare naturale con riguardo particolare alla salvaguardia della qualità delle acque, e tale comunque da garantire, previa presentazione di adeguata documentazione tecnica, il pieno assorbimento degli scarichi organici nella valle cui ineriscono e tali da non alterare l'assetto biologico dell'ambito vallivo.

La superficie impegnata dalle vasche di allevamento compresi i capanni per la pesca non può superare:

- lo 0,3 per le valli al di sotto di 100 ettari;
- lo 0,1% per le parti eccedenti i 100 ettari e fino a 400 ettari;
- lo 0,05% per le parti eccedenti i 400 ettari.

Nella concessione edilizia deve essere individuata la porzione di territorio vallivo vincolata ai fini della realizzazione dei manufatti e delle opere di cui al precedente comma; il vincolo è trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari e su apposito registro fondiario con allegata planimetria presso il Comune

Per i manufatti e le opere esistenti alla data di approvazione del PALAV, il vincolo di cui al comma precedente si intende esteso sulla valle da pesca fino alla concorrenza dell'estensione necessaria alla loro dimensione. Sono comunque fatti salvi i manufatti e le opere esistenti alla data di approvazione del PALAV.

I vincoli di cui ai precedenti commi sono ridotti o eliminati a seguito di eventuale demolizione o di eventuale mutamento dell'uso, parziale o totale, dei manufatti interessati.

I predetti manufatti ove di nuova realizzazione, devono essere localizzati nelle vicinanze del punto di accesso carraio alla valle da pesca.

In tale zona devono essere tutelati gli specchi d'acqua dolce, i canneti, le barene e le velme, le formazioni arboree ed arbustive poste lungo gli argini e le aree perilagunari ed in genere le singolari presenze floristiche.

Sono in particolare vietati:

il danneggiamento e la modifica della distribuzione e dei tipi di essenze arboree ed arbustive e della flora spontanea igrofila e/o alofila delle specie vegetali tipiche delle zone salmastre, con particolare riferimento agli interventi arrecanti danno o disturbo alle emergenze faunistiche;

l'introduzione di esemplari di specie floristiche non comprese negli allegati sussidi operativi e riferiti alle specie vegetali tipiche delle zone salmastre, e non compatibili con la biocenosi dei luoghi;

Per la realizzazione o il ripristino di apparati frangivento è ammesso unicamente l'uso di tamerici o cannucciati, essendo preclusa l'utilizzazione di qualsiasi sistema o materiale non tradizionale.

Gli esistenti tracciati dei canali tagliavalle e sbregavalle e delle fosse circondarie, nonché della percorribilità carrabile arginale esistente, devono essere mantenuti, essendo preclusa la realizzazione di nuovi tracciati, se non per il ripristino di antichi tracciati e previa presentazione di opportuna documentazione e indagine storica.

Nell'ambito del presente articolo possono essere mantenuti, ripristinati o realizzati argini appartenenti ad una delle seguenti categorie:

- argini tra terre emerse e specchio vallivo;
- argini tra specchio vallivo e laguna, per i quali valgono i disposti di cui all'articolo 3 lettera d) della legge 16 aprile 1973, n.171, come integrata dagli indirizzi per la formazione del piano comprensoriale di Venezia e del suo entroterra", approvati dal Consiglio dei Ministri in data 27 marzo 1975;
- argini di valle tra diversi bacini vallivi, per cui vale il medesimo obbligo di cui al punto precedente;

Tali argini possono essere realizzati o ripristinati solamente ove rispondano alle seguenti caratteristiche:

- a) siano costruiti in rilevato terroso;
- b) la pendenza massima non superi il 60% rispetto al piano orizzontale su entrambi i lati;
- c) la protezione dell'unghia sia effettuata mediante infissione di pali in legno;
- d) non superino, compresa la costipatura, la quota massima di mt. 2,00 sul livello medio del mare;
- e) i rivestimenti antiersivi siano effettuati con massi lapidei di pezzatura piccolo media fino ad un'altezza massima di m 1,30 sul livello del mare;
- f) siano piantumati lateralmente solo utilizzando specie vegetali tipiche delle zone salmastre;

Negli ambiti di cui al presente articolo le vasche, le peschiere, le baicolere, di cui sia ammessa la realizzazione e/o il ripristino, devono essere costruite in terra.

Nelle superfici di terra, denominate mazzuoli separanti le vasche delle peschiere, devono essere messi a dimora, con funzioni frangivento, esclusivamente arbusti di tamerice o di altre essenze vegetali tradizionali; ove le dimensioni dei mazzuoli lo consentano è ammessa in essi l'orticoltura, purchè secondo i metodi della coltivazione biologica.

La realizzazione o il ripristino di cavane è ammessa ove strettamente funzionale al ricovero delle imbarcazioni necessarie all'esercizio dell'attività acquacolturale. Esse devono essere realizzate su palafitte realizzate in legno o mattoni e coperte con strutture in legno rivestite in canne palustri o coppi.

Per gli eventuali casoni di valle o altri edifici esistenti, non classificati con grado di protezione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione con il mantenimento dell'impianto planivolumetrico originario.

Tali interventi dovranno garantire un corretto inserimento nell'ambito storico, in particolare devono essere utilizzati unicamente materiali tradizionali quali il legno, i mattoni in cotto, la pietra d'Istria.

Sono ammessi scavi, movimenti di terra ed altre opere strettamente connesse con l'esercizio della vallicoltura, purché le opere effettuate siano reversibili.

Le infrastrutture a rete vanno interrate.

Sono vietati interventi di bonifica.

ART. 16 - Z.T.O. D6 - ATTREZZATURE PORTUALI - PORTO DI S. LEONARDO

Nelle aree occupate, dalle installazioni al servizio del terminal petrolifero di S.Leonardo, fino all'attuazione del comma 2 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n.139, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti al mantenimento delle condizioni di sicurezza e di esercizio degli impianti e dei manufatti esistenti, nonché gli interventi di adeguamento tecnologico degli attuali impianti, anche mediante limitati spostamenti logistici, sempre che siano garantite la protezione e la sicurezza dell'ambiente lagunare, e comunque finalizzati ad un miglioramento complessivo della qualità ambientale.

ART. 17 - Z.TO "D1 COMPARTO N. 3" ZONE PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE E TERZIARIE A NORD DI ORIAGO (**STRALCIATO**).

ART. 18 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI ADOTTATI ED IN CORSO DI
ATTUAZIONE - **(STRALCIATO)**.

CAPO IV
ZONE AGRICOLE

ART. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Nelle zone classificate zone territoriali omogenee E ogni intervento resta disciplinato dalla L.R. 5/3/1985, n. 24, dalla L.R. n.61/85 e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento alle modifiche introdotte dalle disposizioni contenute nell'art.1, c.8° della L.R.35/2002, nonché dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In queste zone si perseguono le finalità fissate dall'Art.1 della L.R. n.24/85 e valgono le definizioni dell'Art.2 della stessa legge.

Nel territorio comunale classificato come zone "E" sono individuate le seguenti sottozone:

- E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili sia per scopi agricolo-produttivi che per scopi residenziali.
- E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

La normativa da applicare nelle diverse sottozone è la seguente:

1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E2

Entro tali zone sono ammessi gli interventi previsti dagli Artt. 3, 4, 6 – di cui il comma 7° con le modalità previste dall'art. 14 delle NTA - e 7 della L.R. n.24/85 con limitazioni di seguito indicate nel presente articolo; le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree immediatamente contigue ad eventuali edifici preesistenti e, in ogni caso, entro ambiti che garantiscano la massima tutela delle zone in questione.

Non sono ammessi gli interventi previsti all'Art.5 della citata L.R. n.24/85.

Ai fini della determinazione della superficie lorda di pavimento degli annessi rustici di cui al 1° comma dell'Art.6 L.R. n.24/85 vengono fissati i seguenti parametri:

- a) per aziende con ampiezza del fondo rustico fino a 5 Ha il limite massimo del rapporto di copertura è ridotto all'1%;
- b) per aziende con ampiezze del fondo rustico compreso tra 5,00 e 10,00 ha. il limite massimo del rapporto di copertura non dovrà essere superiore allo 0.8%; nel caso l'ampiezza del fondo non permetta la realizzazione della superficie coperta di cui al precedente punto a), la superficie minima coperta ammessa è pari a quella del citato punto a);
- c) per aziende con ampiezza del fondo rustico compresa tra 10,00 e 20,00 ha. il limite massimo del rapporto di copertura non dovrà essere superiore allo 0,6%; nel caso l'ampiezza del fondo non permetta la realizzazione della superficie coperta di cui al precedente punto b), la superficie minima coperta ammessa è pari a quella del citato punto b);
- d) per aziende con ampiezza del fondo rustico superiore a 20,00 ha., il limite massimo del rapporto di copertura non dovrà essere superiore a quello derivante dal precedente punto c) con un limite massimo di copertura non superiore a 1.500 mq.; per le classi intermedie tra i due valori si adotta un rapporto di copertura pari allo 0,5%.

Per quanto previsto nelle precedenti lettere a), b), c), e d), relativamente al rapporto di copertura totale lorda realizzabile è ammessa una superficie coperta lorda superiore a quella determinata dalla L.R. n.24/85 solo ed unicamente su apposita certificazione dell'IPA attestante che tali limiti debbono essere superati per inderogabili necessità produttive.

I progetti relativi agli annessi rustici dovranno essere corredati da apposita relazione che dimostri la convenienza economica e la connessione con le specifiche esigenze del fondo.

Ai fini dell'edificazione nelle zone E2 vengono fissati i seguenti parametri:

- a) densità edilizia fondiaria
dovrà essere conforme a quanto disposto dalla L.R. 24/85;
- b) superficie minima del fondo rustico
non dovrà essere inferiore a quanto disposto dagli Artt.3 e 7 ultimo comma della L.R. n.24/85;
- c) altezza massima fuori terra
non dovrà essere superiore a mt.7,00 con le modalità di misurazione previste dal R.E.; per gli annessi rustici è ammessa la medesima altezza; nel caso di interventi pertinenti attività agroindustriali, insediamenti produttivi agricoli, impianti e servizi tecnologici a servizio delle aziende agricole, sono ammesse altezze superiori solo per motivate esigenze produttive;
- d) distanze dai confini e dai fabbricati
 - per tutti gli interventi edilizi residenziali e per gli annessi rustici non destinati all'allevamento valgono le norme previste dall'Art.9 punto 1) lett. b) delle presenti N.T.A.;
 - per gli annessi rustici destinati all'allevamento aziendale di qualsiasi natura e specie e per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le norme previste dalla D.P.G.R. del 22/12/1989 n.7949, e dal Regolamento Edilizio per la parte relativa agli impianti a servizio dell'agricoltura.
- e) distanze dalle strade
Al di fuori dei centri abitati valgono le norme del D.L. n.285 del 30/4/92, dal D.P.R. n.495 del 16/12/92 e successive modifiche e integrazioni secondo la classificazione del tipo di strada, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85 e gli interventi di cui all'Art.7 della L.R. n.24/85. All'interno dei centri abitati deve essere rispettata una distanza dalla strada di mt.10,00, l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85, non deve comportare avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E3

In queste zone sono consentiti gli interventi previsti dagli Artt.3, 4, 5, 6 – di cui il comma 7° con le modalità contenute nell'art. 14 delle presenti NTA - e 7 della L.R. n.24/85. Ai fini dell'edificazione nelle zone E3 vengono fissati i seguenti parametri:

- a) densità edilizia fondiaria: dovrà essere conforme a quanto disposto dalla L.R. 24/85;
- b) superficie minima del fondo rustico: non dovrà essere inferiore a quanto disposto dagli Artt.3, 5 e 7 ultimo comma della L.R. n.24/85;
- c) altezza massima fuori terra: non dovrà essere superiore a mt.7,00 riferiti alla linea di gronda e con le modalità di misurazione previste dal R.E.; per gli annessi rustici è ammessa la medesima altezza: nel caso di interventi pertinenti attività agroindustriali, insediamenti produttivi agricoli, impianti e servizi tecnologici a servizio delle aziende agricole, sono ammesse altezze superiori solo per motivate esigenze produttive;
- d) distanze dai confini e dai fabbricati: ai fini della determinazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati valgono le norme di cui al punto d) della zona E2;
- e) distanza dalle strade:
Al di fuori dei centri abitati valgono le norme del D.L. n.285 del 30/4/92, dal D.P.R. n.495 del 16/12/92 e successive modifiche e integrazioni secondo la classificazione del tipo di strada, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85 e gli interventi di cui all'Art.7 della L.R. n.24/85. All'interno dei centri abitati deve essere rispettata una distanza dalla strada di mt.10,00, l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi

dell'Art.4 della LR. N.24/85, non deve comportare avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

2.BIS ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E3.1 - TRASFERIMENTO VOLUME OGGETTO DI ESPROPRIO SUL MAPP. 392 DEL FG. 8

Nella zona agricola E3.1 con una superficie complessiva di mq. 2040, individuata catastalmente al Fg. 8 mapp. 392 del Comune di Mira, è possibile l'edificazione di un fabbricato residenziale di complessivi mc. 715,66 derivanti da un edificio esistente sul terreno individuato al Fg. 1 mapp. 309 del Comune di Mira oggetto di esproprio per la realizzazione del Passante Autostradale di Mestre.

Restano fermi tutti gli altri parametri previsti per la zona territoriale E3.

Il nuovo fabbricato previsto al Fg. 8 mapp. 392 dovrà rispettare, inoltre, le norme del successivo art. 23bis.

2.TER ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E3.1 - TRASFERIMENTO VOLUME OGGETTO DI ESPROPRIO SUL MAPP. 12 DEL FG. 8 -

Nella zona agricola E3.1 con una superficie complessiva di mq. 3000, individuata catastalmente al Fg. 8 mapp. 12 del Comune di Mira, è possibile l'edificazione di un fabbricato residenziale di complessivi mc. 800,00 derivanti da un edificio esistente sul terreno individuato al Fg. 10 mapp. 965 del Comune di Spinea oggetto di esproprio per la realizzazione del Passante Autostradale di Mestre.

Restano fermi tutti gli altri parametri previsti per la zona territoriale E3.

Il nuovo fabbricato previsto al Fg. 8 mapp. 12 dovrà rispettare, inoltre, le norme del successivo art. 23bis.

3 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E4

Nelle zone agricole classificate E4, ai fini degli interventi urbanistici e edilizi, valgono le seguenti norme:

- a) superficie minima di intervento
la superficie fondiaria minima non dovrà essere minore a mq. 1.000; nel caso tuttavia esistano lotti in cui è possibile l'edificazione nel rispetto di tutti gli altri parametri, è ammessa una superficie fondiaria minima di 800 mq.; se tale superficie minima non viene raggiunta è da escludere l'uso edificatorio dell'area;
- b) densità fondiaria
non dovrà essere superiore a quanto disposto dalla tav. 14 con un utilizzo minimo dell'indice del 75%;
- c) altezza massima fuori terra
sono ammessi due piani fuori terra. In ogni caso non è ammesso il supero della media delle altezze degli edifici contermini principali con esclusione dei corpi accessori;
- d) distanze dai confini e dai fabbricati
ai fini della determinazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati ad uso residenziale valgono le norme di cui all'Art.9, punto 1, lett. b) del presente testo normativo;
- e) distanze dalle strade
valgono le norme di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, assimilando la zona E4 alla zona omogenea B di completamento
- f) edifici esistenti
nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con esclusione di quella di cui al punto a),

possono ampliare il volume esistente sino alla concorrenza della densità fondiaria pertinente i comparti in questione, e comunque fino a 800 mc.

g) è altresì ammessa la costruzione di eventuali locali accessori anche in corpi di fabbrica staccati, destinati al ricovero di piccoli attrezzi agricoli, con l'esclusione di qualsiasi allevamento, con una superficie massima coperta di 50 mq. e con un solo piano fuori terra, purché siano rispettati complessivamente gli indici di cui alla precedente lettera b); la costruzione accessoria dovrà distare almeno mt.5,00 dalla costruzione principale e rispettare tutti gli altri parametri di zona.

4 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E2.1 "PAESAGGIO RURALE TUTELATO"

Le zone territoriali omogenee E2.1 Paesaggio Rurale Tutelato individuate nelle Tavole di progetto sono zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva che si caratterizzano per i particolari valori ambientali presenti o per la particolare posizione di vicinanza ad aree di interesse storico ed ambientale e sono pertanto assoggettate a specifiche norme.

In tali zone sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, 4, e 7 della L.R n.24/85 ivi compresi gli ampliamenti per usi agrituristici nel rispetto della legge regionale 18 luglio 1991, n.15.

L'edificazione consentita ai sensi dell'Art.3 della L.R. n. 24/85 deve essere realizzata nelle zone agricole E2, E2.2 e E3 rientranti nel fondo rustico o all'interno dell'ambito territoriale degli edifici soggetti a particolari interventi di tutela purché sia parte integrante del fondo rustico e purché la superficie coperta complessiva non superi il 50% dell'ambito individuato. In tali casi il progetto dovrà prevedere un organico inserimento delle nuove volumetrie nel contesto garantendo la salvaguardia e valorizzazione degli edifici con grado di protezione e proponendo soluzioni compositive tipiche degli aggregati rurali storici.

Non è ammessa in la costruzione di edifici per allevamenti intensivi o "insediamenti produttivi" né l'ampliamento di quelli esistenti.

E' consentito inoltre la realizzazione di annessi rustici e l'ampliamento di annessi rustici ed allevamenti non industriali esistenti secondo le norme dell'Art.6 della L.R. n.24/85 con il limite massimo di copertura del fondo dell'1% ed un limite massimo di mq.600, conteggiando anche gli annessi rustici esistenti.

Le serre fisse sono equiparate a tutti gli effetti ad annessi rustici.

Le serre mobili e realizzate in strutture leggere non sono considerate annessi rustici ma sono soggette ad autorizzazione relativa.

Nelle zone E2.1 devono essere rispettati i seguenti parametri:

a) distanze dai confini e dai fabbricati
le norme previste dall'art.9 punto 1) lett.b) delle presenti N.T.A.;

b) distanze dalle strade
Al di fuori dei centri abitati valgono le norme del D.L. n.285 del 30/4/92, dal D.P.R. n.495 del 16/12/92 e successive modifiche e integrazioni secondo la classificazione del tipo di strada, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85 purché non comporti avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e gli interventi di cui all'Art.7 della L.R. n.24/85. All'interno dei centri abitati deve essere rispettata una distanza dalla strada di mt.10,00, l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. n.24/85, non deve comportare avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

c) Altezza

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a ml.7,00 riferiti alla linea di gronda. Nel caso di ampliamenti di annessi rustici sono ammesse altezze superiori per

motivate esigenze produttive o per rispetto delle tipologie tradizionali di annessi rustici presenti nella zona da documentare.

Per gli annessi rustici destinati all'allevamento aziendale o "insediamento civile" valgono le norme previste dalla D.G.R. del 22.12.1989 n.7949, in attuazione del comma V° ed in sostituzione dei commi III° e IV° dell'art.6 della L.R. 24/85.

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione del fondo di pertinenza dell'azienda che dovrà prevedere la messa a dimora nell'ambito della proprietà del richiedente contigua al lotto di pertinenza dell'intervento di specie autoctone utilizzando preferibilmente le aree in fregio a viabilità, percorsi rurali o fossati qualora non fosse indicata la localizzazione di siepi e/o alberature nelle Tavole di Progetto, secondo le specifiche indicazioni e prescrizioni riportate nei Sussidi Operativi.

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da una tavola di analisi in cui sia adeguatamente rilevato lo stato degli spazi scoperti del lotto in cui insiste il fabbricato oggetto di intervento indicando gli elementi vegetazionali, le pavimentazioni, le recinzioni, i corsi d'acqua, i manufatti esistenti e da una tavola di progetto in cui siano indicate le sistemazioni esterne che devono garantire la salvaguardia degli elementi di interesse storico e ambientale presenti quali recinzioni, mure di cinta, cancellate, ponti di accesso, edicole, paracarri, antiche pavimentazioni, fontane, chiaviche, elementi di arredo, alberature, ecc., alla rimozione degli elementi di degrado e incongrui e attenersi alle seguenti prescrizioni.

Nella zona E2.1 devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) i lati del lotto oggetto di intervento rivolti verso aree libere da edificazioni dovranno essere recintati esclusivamente in rete metallica sostenuta da pali in legno;

b) è possibile la piantumazione solo di specie autoctone della zona rurale da specificare nel di progetto delle sistemazioni esterne

c) sono consentite pavimentazioni solo in materiali naturali e tradizionali posati su sabbia;

d) sono vietati i tombinamenti dei fossati e delle scoline, delle seriole e dei canali consortili.

e) in caso di costruzione o restauro di manufatti quali ponti, chiuse e recinzioni devono essere utilizzati materiali e tipologie proprie delle zone rurali quali mattoni in cotto, pietra d'istria o marmi consimilari, legno, ferro.

f) è vietata l'asfaltatura delle strade bianche comprese in tali zone che potranno essere sistemate unicamente utilizzando materiali permeabili.

g) non sono consentite modificazioni delle peculiari caratteristiche morfologiche dei terreni, con particolare riferimento alla zona dei dossi delle Giare

h) è vietata la posa di nuovi pali o tralicci per nuove linee aeree delle reti elettriche o telefoniche che dovranno essere interrate.

i) è vietata la costruzione di nuove recinzioni. Sono consentite, in funzione strettamente residenziale, recinzioni da realizzarsi esclusivamente in rete accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite a specie autoctone.

l) i serbatoi esterni per il gas metano o GPL dovranno essere collocati al di sotto del piano campagna

m) non è ammessa la realizzazione di interrati in aree libere dall'edificazione

n) non è consentita l'apertura di nuove cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto.

o) non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti.

Nei fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PRG, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione o che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, potranno essere autorizzati solo lavori d'ordinaria e straordinaria manutenzione così come descritti dall'art.3 delle presenti N.T.A.. o interventi conformi alle previsioni della presente zona.

5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E2.2 "PAESAGGIO RURALE DA RIQUALIFICARE"

Le zone territoriale omogenee denominate Paesaggio Rurale da riqualificare individuate nelle Tavole di Progetto sono zone agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva che si caratterizzano per un impoverimento vegetazionale dovuto alla monocultura estensiva in atto e per un limitato interesse paesaggistico e sono pertanto assoggettate a specifiche norme.

In tali zone sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, 4, e 7 della L.R n.24/85 ivi compresi gli ampliamenti per usi agrituristici nel rispetto della legge regionale 18 luglio 1991, n.15.

Non è ammessa in la costruzione di edifici per allevamenti intensivi o "insediamenti produttivi" né l'ampliamento di quelli esistenti.

E' consentita inoltre la costruzione e l'ampliamento d'annessi rustici ed allevamenti non industriali esistenti secondo le norme dell'art.6 della legge regionale 24/85 secondo i seguenti parametri:

a) per aziende con ampiezza del fondo rustico fino a 5 ha il limite massimo del rapporto di copertura è ridotto al 1%;

b) per aziende con ampiezza del fondo compreso tra 5 e 10 ha il limite massimo del rapporto di copertura non dovrà essere superiore allo 0,8%; con un massimo di 750 mq

c) per le aziende con ampiezza del fondo rustico compresa tra 10 e 20 ettari il limite massimo di copertura non dovrà essere superiore allo 0,6, con un massimo di 1000 mq.

d) per le aziende con ampiezza del fondo superiore a 25 ha il limite massimo di copertura non dovrà essere superiore allo 0,6 con un massimo di 1500 mq.

Le serre fisse sono equiparate a tutti gli effetti ad annessi rustici.

Le serre mobili e realizzate in strutture leggere non sono considerate annessi rustici ma sono soggette ad autorizzazione relativa.

Nelle zone E2.2 devono essere rispettati i seguenti parametri:

a) distanze dai confini e dai fabbricati
le norme previste dall'art.9 punto 1) lett.b) delle presenti N.T.A.;

b) distanze dalle strade

Al di fuori dei centri abitati valgono le norme del D.L. n.285 del 30/4/92, dal D.P.R. n.495 del 16/12/92 e successive modifiche e integrazioni secondo la classificazione del tipo di strada, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85 purché non comporti avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e gli interventi di cui all'Art.7 della L.R. n.24/85. All'interno dei centri abitati deve essere rispettata una distanza dalla strada di mt.10,00, l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. n.24/85, non deve comportare avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

c) altezza

L'altezza massima dei fabbricati non dovrà essere superiore a ml.7,00 riferiti alla linea di gronda. Nel caso di ampliamenti di annessi rustici sono ammesse altezze superiori per motivate esigenze

produttive o per rispetto delle tipologie tradizionali di annessi rustici presenti nella zona da documentare.

Per gli annessi rustici destinati all'allevamento aziendale o "insediamento civile" valgono le norme previste dalla D.G.R. del 22.12.1989 n.7949, in attuazione del comma V° ed in sostituzione dei commi III° e IV° dell'art.6 della L.R. 24/85. La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione del fondo di pertinenza dell'azienda che dovrà prevedere la messa a dimora nell'ambito della proprietà del richiedente contigua al lotto di pertinenza dell'intervento di specie autoctone utilizzando preferibilmente le aree in fregio a viabilità, percorsi rurali o fossati qualora non fosse indicata la localizzazione di siepi e/o alberature nelle Tavole di Progetto secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nei sussidi operativi.

Nella zona E2.2 devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) i lati del lotto oggetto di intervento rivolti verso aree libere da edificazioni dovranno essere recintati esclusivamente in rete metallica accompagnate dalla posa in aderenza di siepi costituite a specie autoctone.
- b) è possibile la piantumazione solo di specie autoctone della zona rurale da specificare nelle tavole di progetto delle sistemazioni esterne
- c) sono vietati i tombinamenti dei fossati, delle Seriole e dei canali consortili.
- d) è vietata l'asfaltatura delle strade bianche comprese in tali zone che potranno essere sistemate unicamente utilizzando materiali permeabili.
- e) non è consentita l'apertura di nuove cave o discariche e di attività di deposito e rottamazione anche all'aperto.

Nei fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PRG, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione o che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, potranno essere autorizzati solo lavori d'ordinaria e straordinaria manutenzione così come descritti dall'art.3 delle presenti N.T.A.. o interventi conformi alle previsioni della presente zona.

NORME DI CARATTERE GENERALE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

1 - PRINCIPALI CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DEGLI EDIFICI

- Coperture:
gli edifici devono avere coperture a due falde o a padiglione con pendenza compresa tra il 30% e il 40%: il solo materiale relativo al manto di copertura ammesso è il laterizio a colorazione naturale (tegola a canale o coppo)
- Portici, balconi, logge e terrazze:
I portici devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, o prolungando o raccordando la loro copertura con quella dell'edificio principale la loro profondità non potrà essere superiore all'altezza dell'intradosso della chiave di volta dell'arco, ovvero dell'architrave di sostegno del solaio; i balconi sono ammessi unicamente in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione: non sono ammesse terrazze a sbalzo;
- Serramenti:
i serramenti e gli oscuri devono essere di legno; non sono ammessi avvolgibili, controfinestre in metallo esterne
- Materiali esterni:
il materiale esterno da usare deve essere l'intonaco colorato o con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi o altri materiali. E' consentito l'utilizzo di murature faccia a vista.
- Cornice di gronda e gronda
la cornice di gronda potrà sporgere dalle murature di non oltre cm.40 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete, o con mattoni con sporgenza graduale o con altre sagomature. La cornice di gronda dei timpani dovrà essere di forma tradizionale e potrà sporgere dalle murature di non oltre cm.25. Nel caso di cornice di gronda con modiglioni a vista in legno questa potrà sporgere dalle murature non oltre cm.60. le grondaie dovranno essere unicamente a sezione semicircolare ed essere a vista, i pluviali a sezione circolare; è vietato l'uso della plastica
- Deroghe
sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopraelencati per gli edifici esistenti che presentino una loro precisa morfologia e caratteri.

2 - DISCARICHE DI PROGETTO

Fermo restando quanto disposto dalla normativa statale e regionale in materia, l'Amministrazione Comunale, previa variante allo strumento urbanistico generale può localizzare all'interno delle zone E con la sola esclusione delle zone di tutela del paesaggio agrario, delle aree da adibire a discarica.

2.1. - RECUPERO DI DISCARICHE ABBANDONATE

Sono comunque compatibili con tutte le destinazioni di piano purché il relativo progetto di recupero e risanamento sia stato con le modalità di cui al punto 2 precedente.

3 - AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti in zona E2 ed E3 collocati nelle fasce di rispetto stradale e fluviale sono consentiti gli interventi di cui agli Artt.4 e 7 della L.R. n.24/85 e per quanto riguarda i parametri edilizi per l'edificazione, sono validi quelli della zona in cui è ubicato il fabbricato.

L'ampliamento fino a un massimo di 800 mc. di cui dall'Art.4 della L.R. n.24/85, è consentito per tutte le residenze stabilmente abitate da almeno sette anni esistenti per effetto della costruzione a seguito di regolare provvedimento concessorio o autorizzativo o comunque nel tempo legittimato.

Ai fini della applicazione della presente norma, per residenza si intende l'unità immobiliare a tale scopo destinata e compresa in fabbricati tipologicamente riconducibili alla edificazione tradizionale della zona agricola quali: edifici unifamiliari, bifamiliari, a schiera anche formatesi nel tempo.

E' altresì ammessa la ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti con aumento delle unità immobiliari.

La ristrutturazione edilizia potrà prevedere anche l'ampliamento nel limite max di mc. 800 ognuna, delle residenze esistenti prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando che tale ampliamento si intende concesso per una sola volta. A tale scopo la ditta richiedente dovrà presentare prima del rilascio della concessione edilizia una impegnativa unilaterale registrata e trascritta con la quale si impegna a non richiedere ulteriori ampliamenti alle residenze che si formano dopo l'intervento di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari.

Nel caso di ampliamenti in aderenza dovrà essere mantenuta la quota di cornice di gronda nell'edificio esistente, ovvero la modifica dell'altezza dovrà riguardare l'intero fabbricato.

La demolizione con ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o per cause di pubblica incolumità dovrà essere comprovata da perizia statica asseverata e giurata da tecnici abilitati.

Per ricostruzione in loco si intende all'interno del fondo di proprietà e del medesimo aggregato abitativo.

Per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 e quelli con grado di protezione 1 e 2 in zona agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, con cambio della destinazione d'uso ammesso nei termini dell'art. 6 delle presenti norme, a condizione che non siano deformati la tipologia e gli elementi costitutivi dell'edificio e non vi sia ampliamento del volume originario. Per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 è ammessa anche la ristrutturazione. Sono fatte salve eventuali norme puntuali sui singoli edifici derivanti da schedature specifiche per gli edifici storico-testimoniali.

CAPO V
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE TIPO "F"
PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED
IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE
SPAZI AD USO PUBBLICO ED ATTIVITA COLLETTIVE
VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART.20 - SPAZI AD USO PUBBLICO ED ATTIVITA' COLLETTIVE

In queste zone il piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo o per intervento edilizio diretto.

Nelle zone ove è previsto lo strumento urbanistico attuativo, così individuate dalle Tavole di Progetto, in attesa della loro utilizzazione nei modi e nelle forme previste dal P.R.G. è ammessa la normale gestione dei fondi ai fini culturali.

Non sono ammessi, per altro, discariche, depositi d'auto, attività industriali, artigianali di produzione o scarichi di relitti di qualsiasi specie e tipo.

Sugli edifici esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione come definite al precedente Art.3; gli interventi possono essere autorizzati solo per costruzioni ad uso residenziale e solo ai fini di assicurare l'igiene, la sicurezza e l'abitabilità agli utenti dell'edificio.

Per gli interventi previsti al comma precedente, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il concessionario si impegni a rinunciare, in caso di esproprio, al maggior valore che l'immobile assume a seguito delle opere manutentive.

1 – SA “AREE PER L'ISTRUZIONE”

Sono destinate a sede di attrezzature scolastiche ed il P.R.G. viene attuato mediante intervento edilizio diretto o intervento urbanistico attuativo.

Le aree scoperte, oltre alle eventuali attrezzature sportive dovranno essere sistemate a verde con specie d'alto fusto nonché a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione d'uso.

Per l'edificazione in queste aree valgono le norme di cui al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche e integrazioni.

Sono assimilate alle attrezzature di cui sopra anche tutte quelle a gestione privata.

2 - SB “AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE”

Tali zone sono destinate esclusivamente a sede di servizi pubblici o di interesse comune, funzionali e necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili sia dall'Amministrazione Comunale che da altri enti pubblici mediante strumento urbanistico attuativo o intervento edilizio diretto.

Le attrezzature realizzabili all'interno delle zone individuate come SB e precisate in grafia di piano sono le seguenti:

- a) centri civici, uffici di quartiere e sedi decentrate dell'amministrazione locale; sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico amministrativa delle frazioni, organi decentrati dell'amministrazione pubblica (P.T., P.S., etc.) servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi sanitari, etc.; edifici per il culto ed opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi, assistenziali, attrezzature per attività culturali, ricreative, sportive, etc.
- b) servizi sanitari di gestione pubblica quali poliambulatori, farmacie, canile sanitario/rifugio consortile, etc.
- c) eventuali residenze temporanee per particolari esigenze di pubblica utilità.

Sono ammessi, oltre a interventi da parte del Comune, anche interventi da realizzarsi da parte di privati, enti e associazioni sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune, previa approvazione del Consiglio Comunale.

L'area individuata in grafia di piano come Z.T.O. SB/(ex Forte Poerio) è destinata alla realizzazione di strutture ricettive, fermo restando che la stessa non potrà essere interessata da alcuna nuova edificazione. Sono comunque ammessi gli interventi consentiti nella zona omogenea SB "Attrezzature di interesse comune" con le carature di seguito indicate previo parere vincolante della competente Soprintendenza.

In tutti i casi di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti, dovranno essere osservati i seguenti parametri edilizi:

- superficie coperta: max 20% della superficie fondiaria ;
- altezza: max mt.9,50

L'area individuata in grafia di piano come Z.T.O. Sb-105 in località via Boldani è destinata alla realizzazione di un "Centro per Servizi per persone anziane non autosufficienti e altri servizi connessi".

In tale ambito dovranno essere osservati i seguenti parametri edilizi:

- superficie coperta: max 40%
- numero piani fuori terra: max n°3
- altezza: altezza interpiano utile massimo mt. 3,0, esclusi cavetti tecnici a soffitto e strutture orizzontali. E' fatta salva l'altezza massima mt.4,0, escluso cavetti tecnici a soffitto e strutture orizzontali, per i locali di cui all'art.99 comma 3 del Regolamento Edilizio;
- standard a parcheggio a servizio dell'attività: è prescritta la dotazione di parcheggi nella misura non inferiore a 1mq/10 mc di costruzione ai sensi L.122/89 e comunque prevedendo in fase di convenzione almeno 120 posti auto;
- destinazioni d'uso ammesse: Centro per Servizi per persone anziane non autosufficienti e altri servizi di carattere socio sanitario e sociale, previsti dalla L.R. 22/2002 e dalle delibere di Giunta Regionale ad essa successive e collegate. Sono altresì ammessi nella misura massima del 5% della superficie netta di pavimento attività di tipo commerciale/direzionale connesse all'attività principale;
- Prescrizioni particolari: vedi scheda puntuale n°101 VPRG PRUSST.

L'area individuata in grafia di piano come Z.T.O. Sb-106 in località via Oberdan è destinata alla realizzazione del "Nuovo Distretto Socio-Sanitario unico della Riviera del Brenta".

In tale ambito dovranno essere osservati i seguenti parametri edilizi:

- superficie coperta: max 40% della superficie fondiaria;
- altezza: max mt. 9,50

3 – SC "AREE DESTINATE A PARCO, GIOCO E SPORTS"

Nelle zone SC sono ammessi parchi pubblici, aree attrezzate per il gioco libero e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione.

Nell'attuazione delle predette aree le attrezzature sportive e ricreative debbono essere commisurate alle esigenze degli abitanti della frazione in cui sono inserite o, se necessario, di quelli limitrofi.

Nella grafia di piano sono individuate le aree destinate totalmente ad impianti sportivi e quelle destinate prevalentemente a parcheggi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco libero, il riposo e la ricreazione.

Sono ammessi, oltre che interventi da parte del Comune anche interventi da realizzarsi da parte di privati, enti ed associazioni sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune, previa approvazione del Consiglio Comunale.

L'intervento da parte dei privati è ammesso purché sia garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature sportive previste.

Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri edilizi:

- superficie coperta: max 20% della superficie fondiaria
- altezza: max mt.9,50

4 - VERDE PRIVATO DI VICINATO

Le aree così individuate dalla grafia di progetto sono destinate alla formazione di spazi destinati a verde privato di vicinato.

Tali aree, sono considerate, a tutti gli effetti inedificabili e soggette alle norme di cui al Capo VI° Protezione ed interventi sull'ambiente.

Ai fini della realizzazione degli interventi ammessi, le zone a verde privato di vicinato sono assimilabili alle Z.T.O. SC di servitù ad uso pubblico.

Pertanto per la loro attuazione dovrà essere predisposta un'apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà interessate, da registrare trascrivere nei pubblici registri, che regoli le modalità d'uso, gestione ed indennizzo delle aree asservite alle presenti norme.

5 - AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI

Le aree individuate dal numero 95 in grafia di piano sono destinate a parcheggio pubblico.

I parcheggi dovranno essere dimensionati in base alla normativa vigente ed alle effettive esigenze del servizio ad uso pubblico cui sono destinati.

Il Consiglio Comunale, può deliberare di ammettere enti associazioni o privati alla realizzazione di parcheggi pubblici sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e comune, dove siano garantiti il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché le modalità ed i tempi di realizzazione e d'uso dei parcheggi, sulla base di quanto stabilito dalla Legge 122/89.

Si prescrive, inoltre, che ogni 100 mq. Di parcheggio effettivo, escluse le aree di manovra, 30 mq. Siano destinati a verde alberato nel caso di parcheggi per autoveicoli leggeri e 40 mq. Di verde ogni 100 mq. Effettivi di parcheggio per autoveicoli pesanti.

Le alberature da impiegarsi per la piantumazione delle aree verdi pertinenti i parcheggi dovranno essere scelte in modo da garantire, in una prima fase, un rapido accrescimento prevedendo, quindi, un'equa distribuzione, nella posa a dimora, tra specie a rapido sviluppo e specie a più lunga crescita.

Le alberature dovranno essere poste a dimora con un'idonea protezione dagli autoveicoli e, in funzione della specie piantumata, dovranno essere convenientemente dimensionate le aiuole pertinenti alle alberature.

Si prescrive, inoltre, che i posti di sosta immediatamente vicini alle aiuole, abbiano pavimentazioni atte a permettere il percolamento dell'acqua; sono pertanto vietati pavimenti impermeabili.

In tali aree possono essere realizzati dei parcheggi interrati da realizzarsi da parte delle rispettive proprietà interessate destinati a sopperire alla carenza di autorimesse in dotazione dei residenti e delle attività economiche presenti nel comparto interessato all'intervento.

La realizzazione dei parcheggi può avvenire per intervento edilizio diretto previa convenzione con la Pubblica Amministrazione che disciplina:

- a) le modalità di esecuzione delle opere;
- b) i prezzi di cessione e gli eventuali canoni di locazione
- c) la quota da riservare ai privati e quella ceduta gratuitamente al Comune;
- d) i limiti di aggiornamento dei prezzi e dei canoni.

Le autorimesse saranno realizzate secondo criteri di massimo sfruttamento spaziale (è ammessa la costruzione, completamente sotto il piano campagna, fino a mt.0,50 dai confini di altre proprietà) e prevedendo unicamente la realizzazione di posti macchina.

6 - ZONE PER SEDI VIARIE E DI RISPETTO STRADALE

Queste zone sono destinate alla conservazione all'ampliamento o alla creazione delle infrastrutture per il traffico e la sosta dei veicoli motorizzati, delle biciclette e dei pedoni.

Nelle Tavole di Progetto le zone per la viabilità sono suddivise in

- a) Viabilità di progetto
- b) Viabilità esistente

Per le aree libere pubbliche o soggette a servitù ad uso pubblico sono prescritti il restauro e la conservazione degli elementi di arredo urbano e/o architettonici isolati esistenti quali fontane, pozzi, edicole sacre, nicchie, esedre, muri lapidi, ecc., facenti parte integrante del disegno della città.

Le aree relitte poste ai margini delle strade vanno opportunamente piantumate con specie autoctone.

7 - PARCO DI S.ILARIO

Tali zone sono destinate alla realizzazione del "Parco di S.Ilario".

Tale Parco è costituito da un insieme articolato di sottozone con destinazioni e caratteri particolari e pertanto subordinate a norme specifiche. Tali sottozone sono:

F7.2 – Parco di S.Ilario: Zone umide e canneti

F7.4 – Parco di S.Ilario: Verde pubblico a basso impatto ambientale

F7.5 – Parco di S.Ilario: zone soggette a bonifica e riqualificazione ambientale

F7.6 – Parco di S.Ilario: Oasi naturalistiche

F7.7 – Parco di S.Ilario: Laguna viva

F7.8 – Parco di S.Ilario: Barene

Tutte le zone F7 sono comprese negli ambiti delle "Aree strategiche per lo sviluppo del Parco" e pertanto dovranno essere rispettate le specifiche indicazioni e prescrizioni previste per tali ambiti e contenute nelle relative schede allegare alle presenti norme per farne parte integrante.

Le zone F7 sono destinate alla realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse generale.

L'Amministrazione può convenire, previo stipula di convenzione, l'esecuzione e la gestione degli interventi previsti da parte di privati e loro associazioni, anche parzialmente, a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona.

F7.2 – Parco di Sant'Ilario: Zone umide e canneti

Le zone denominate “Zone umide e canneti” così come individuate nelle tavole di progetto, sono destinate alla conservazione o ripristino di particolari habitat tipici delle zone perilagunari rientranti nella più ampia definizione del DPR n,448 del 13/3/76.

Le zone denominate “ Zone umide e canneti” potranno essere destinate ad attività di vallicoltura estensiva (Valli aperte a serraglia) a carattere sperimentale, ad attività di studio, ricerca e sperimentazione scientifica relative ai problemi dell’habitat lagunare, ad attività ricreative-didattiche, a funzioni di fitodepurazione delle acque idriche superficiali, comunque in forme compatibili e rispettose dell’ambiente e degli equilibri lagunari e con modalità d'intervento di tipo tradizionale ed ecocompatibili.

Tali zone sono comprese negli ambiti delle “Aree strategiche per lo sviluppo del parco” e pertanto dovranno essere rispettate le specifiche indicazioni e prescrizioni previste per tali ambiti e contenute nelle *relative* schede allegate alle presenti norme per farne parte integrante.

La realizzazione degli interventi previsti e consentiti in tali zone è subordinata a progettazione unitaria relativa alle singole “zone umide e canneti” così come individuate nelle tavole di progetto del PRG, secondo le indicazioni del piano attuativo relativo all’ambito relativo.

Le zone denominate “zone umide e canneti”, ad eccezione d'interventi volti al ripristino dei casoni andati demoliti la cui ricostruzione deve essere prevista e normata nelle schede *delle Aree strategiche per lo sviluppo del parco* allegate alle presenti norme, sono inedificabili.

E’ consentita l’installazione di manufatti al servizio delle aree verdi di supporto alle attività, di sorveglianza e manutenzione e alle attività consentite nelle presenti zone (piccoli depositi attrezzi, punti d'osservazione, cavane per ricovero imbarcazioni, infrastrutture per l’acquacoltura, piccoli chioschi aperti con funzioni d’informazione, riparo) purché realizzate con materiali e tecniche tradizionali dell’ambiente della Laguna Veneta.

I progetti relativi alle zone umide e canneti sono subordinati all’ottenimento dei pareri, dei nulla osta delle autorizzazioni degli enti competenti con particolare riferimento al MMAA, al Genio Civile Regionale e al Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta per quanto di ognuna competenza per quanto riguarda il controllo degli effetti idraulici ed ambientali.

Negli argini e nelle terre emerse potranno essere individuati percorsi pedonali, equestri e ciclabili con esclusione di quelli carrabili.

In particolare per quanto riguarda la realizzazione di valli da pesca a carattere dimostrativo/sperimentale, le peschiere e baicolere dovranno essere eseguite esclusivamente in terra.

Gli argini tra terre emerse o Laguna e specchio vallivo o lacustre dovranno:

- essere costruiti in rilevato terroso
- avere una pendenza massima pari al 60%
- non superare la quota massima di metri 2 sul livello del medio mare
- prevedere la protezione dell’unghia mediante infissione di pali in legno
- essere consolidati con l’impianto di specie autoctone e tradizionali quali il rovo, il pruno spinoso, il biancospino, il tamerice e la spincervine.

E’ vietata l’introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni negative dell’ecosistema che s’intende tutelare o ripristinare.

Sono consentite la tradizionale attività del taglio della canna, e quelle di manutenzione legate alla fitodepurazione, con esclusione del periodo di riproduzione della fauna stanziale e di passo.

I piani di recupero dovranno allegare uno specifico regolamento che preveda le modalità di manutenzione e la sorveglianza della zona e definisca le modalità di visita e le attività consentite in tali zone al fine di garantire il rispetto della flora e della fauna insediata.

F7.4 – Parco di Sant’Ilario: Verde pubblico a basso impatto ambientale

Le zone denominate “ Parco di Sant’Ilario: Verde pubblico a basso impatto ambientale” così come individuate nelle tavole di progetto del PRG, sono destinate al ripristino o al restauro di particolari ambienti naturali mediante sistemazioni a prato, a brughiera e con piantumazioni arboree ed arbustive adatte alle caratteristiche climatiche e pedologiche dei luoghi anche allo scopo didattico per osservarne le peculiarità e diversità, con la funzione di migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche del territorio e permettere una fruizione per attività motorie, di svago e di riposo, tipiche dei parchi urbani.

Sono vietate le nuove edificazioni, il deposito di materiali e l’impermeabilizzazione del terreno.

All’interno della zona possono essere predisposti, sentieri pedonali, manufatti al servizio delle aree verdi di supporto alle attività consentite quali punti d’osservazione, piccoli chioschi aperti con funzioni d’informazione, sosta, riparo, picnic, servizi igienici, tettoie aperte, panchine, tavoli, segnaletica, giochi, purché realizzate con materiali e tecniche tradizionali dell’ambiente rurale.

E’ vietata la realizzazione di strade carrabili, salvo di quelle strettamente necessarie alla manutenzione e sicurezza.

Le zone “Parco di Sant’Ilario: Verde pubblico a basso impatto ambientale” sono comprese negli ambiti delle “Aree strategiche per lo sviluppo del parco” e pertanto dovranno essere rispettate le specifiche indicazioni e prescrizioni previste per tali ambiti e contenute nelle *relative* schede allegate alle presenti norme per farne parte integrante.

La realizzazione degli interventi previsti e consentiti in tali zone è subordinata a progettazione unitaria relativa alle singole “ Verde pubblico a basso impatto ambientale” così come individuate nelle tavole di progetto del PRG, secondo le indicazioni del piano attuativo relativo all’ambito relativo.

F7.5 – Parco di Sant’Ilario: zone soggette a bonifica e riqualificazione ambientale

Le zone denominate “ Parco di S. Ilario: zone soggette a bonifica e riqualificazione ambientale”, così come individuate nelle tavole di progetto del PRG, riguardanti due discariche industriali dismesse e una zona utilizzata ad impianti per la distribuzione del gasmetano, sono destinate ad interventi di riqualificazione e/o bonifica finalizzati al recupero delle aree nel contesto ambientale ed ad una loro fruizione per attività ricreative all’aperto.

Sono vietate:

- a) nuove edificazioni;
- b) il deposito di materiali;
- c) interventi d’impermeabilizzazione del terreno;
- d) movimenti di terreno e scavi con l’esclusione di quelli destinati alla bonifica e riqualificazione ambientale;

Gli interventi di bonifica ambientale dovranno attenersi alle indicazioni e prescrizioni delle autorità competenti.

Gli interventi di riqualificazione ambientale dovranno essere attuati attraverso l’utilizzo di specie vegetali autoctone ed eventuali movimenti di terreno. All’interno delle zone, una volta bonificate, possono essere predisposti sentieri per uso scientifico e didattico naturalistico e installati manufatti al servizio delle aree verdi finalizzati alla manutenzione, alla vigilanza e a supporto alle attività consentite quali punti d’osservazione, approdi, cavane, piccoli chioschi aperti con funzioni

d'informazione, sosta, riparo, picnic, servizi igienici, piccoli depositi attrezzi tettoie aperte, panchine, tavoli, segnaletica, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali.

Gli interventi di bonifica ambientale dovranno attenersi alle indicazioni e prescrizioni delle autorità competenti.

F7.6 – Parco di S.Illario: Oasi naturalistiche

Le zone denominate “ Parco di S.Illario: Oasi naturalistiche”, così come individuate nelle tavole di progetto del PRG, riguardano le “casce di colmata A,B,D-E” presenti nell’ambito lagunare, sono destinate ad interventi di riqualificazione e restauro ambientale con la funzione di governare i processi di rinaturalizzazione in atto, impedire l’impaludamento delle aree marginali, garantire il ricambio e l’ossigenazione delle acque, ripristinare, attraverso l’escavo, i principali canali che insistevano sull’area prima della formazione delle casce di colmata al fine di consentire l’espansione delle maree e permettere una fruizione regolamentata per attività scientifiche, didattiche, escursionistiche e ricreative.

Sono vietate:

- a) nuove edificazioni;
- b) il deposito di materiali;
- c) interventi d’impermeabilizzazione del terreno;
- d) movimenti di terreno e scavi con l’esclusione di quelli destinati alla riqualificazione e al restauro ambientale di cui al primo comma del presente punto
- e) introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni negative dell’ecosistema
- f) raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea ai sensi della legge regionale 15 novembre 1974, n.53 e successive modifiche e integrazioni.

All’interno della zona possono essere predisposti sentieri per uso scientifico e didattico naturalistico e installati manufatti al servizio delle aree verdi finalizzati alla manutenzione, alla vigilanza e a supporto alle attività consentite quali punti d’osservazione, approdi, cavane, piccoli chioschi aperti con funzioni d’informazione, sosta, riparo, picnic, servizi igienici, piccoli depositi attrezzi tettoie aperte, panchine, tavoli, segnaletica, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali dell’ambiente lagunare.

La zona “Parco di S.Illario: Oasi naturalistica” è compresa negli ambiti delle “Aree strategiche per lo sviluppo del Parco” n.1 e pertanto dovranno essere rispettate le specifiche indicazioni e prescrizioni previste per tali ambiti e contenute nella relativa scheda allegata alle presenti norme per farne parte integrante.

E’ fatto salvo quanto disposto per la Cassa di colmata A dalla legge 29 novembre 1984, n.798.

F7.7 – Parco di S.Illario: Laguna viva e canali lagunari

Le zone denominate “ Parco di S.Illario: Laguna viva” e canali lagunari, così come individuate nelle tavole di progetto del PRG, riguardanti le aree lagunari non emerse costituite dai canali lagunari, laghi lagunari e specchi d’acqua, sono destinate ad interventi di conservazione, tutela, rivitalizzazione e ripristino dell’ambiente lagunare inteso come patrimonio naturalistico, archeologico storico e ambientale, rivolti all’eliminazione del processo di degrado in atto.

In tali zone è consentita l’attività di pesca, itticultura e mitilicoltura autorizzate dalle autorità competenti, e purché le eventuali strutture siano realizzate con forme e materiali tradizionali ed ecocompatibili che non devono comunque alterare la morfologia dei canali ne causare impedimenti alla circolazione delle acque e al transito delle imbarcazioni. Per gli impianti d’itticultura e mitilicoltura dismessi è prescritto il ripristino dei luoghi da effettuarsi da parte del concessionario.

La navigazione è disciplinata dalle autorità competenti.

Sono vietati interventi di bonifica fatti salvi quelli finalizzati al recupero paesistico ambientale di eventuali discariche esistenti.

Sono consentite operazioni di ripristino degli ambienti lagunari e/o manutenzione dei canali a fini idraulici, di vivificazione della Laguna e di percorribilità, anche mediante l'estrazione di fanghi, i quali potranno essere utilizzati, compatibilmente con le loro caratteristiche qualitative, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, anche ai fini del ripristino dei sistemi lagunari erosi e secondo quanto stabilito dall'articolo 4, comma 6, legge 360/91. Sono altresì consentiti interventi connessi a ricerche e studi di natura archeologica autorizzati dagli enti competenti.

Non è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche aeree.

La navigazione a motore nei tratti fuori canale è consentita esclusivamente per scopi di vigilanza, soccorso, manutenzione delle infrastrutture esistenti, tutela e ricerca o di pesca professionale.

E' vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macroalghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettono in pericolo l'equilibrio ambientale.

E' vietata la pesca a strascico e con turbosoffianti, nonché l'introduzione di nuove specie animali e vegetali non autoctone che comportino alterazione degli equilibri ecologici presenti.

F7.8 – “Parco di S. Ilario: Barene”

Le zone denominate “ Parco di S. Ilario: Barene”, così come individuate nelle tavole di progetto del PRG, sono destinate ad interventi di conservazione e ripristino delle caratteristiche fisico-morfologiche e ambientali del sistema delle zone intertidali della laguna definite barene e velme, finalizzati alla limitazione del fenomeno dell'erosione con materiali compatibili con l'ecosistema e con tipologie di intervento rispettose degli aspetti ambientali.

Sono vietati interventi di bonifica e colmata nonché movimenti di terra, scavi, depositi e discariche di materiali, fatti salvi gli interventi per la manutenzione e realizzazione delle reti di pubblico interesse nonché le opere di sistemazione, difesa idraulica e di mantenimento o miglioramento del ricambio e deflusso delle acque, da realizzarsi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

E' vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea ai sensi della legge regionale 15 novembre 1974 n.53 e successive modifiche e integrazioni.

La raccolta di invertebrati marini è consentita dagli enti competenti purché nel rispetto dei valori ecologici ambientali presenti e senza manomettere le restanti forme di vita dei fondali.

La formazione di nuove barene è consentita sulla base degli obiettivi idraulici da perseguire, tenendo conto della morfologia storica lagunare; i bordi di contenimento vanno realizzati mediante l'uso di materiali biodegradabili ed ecocompatibili e che ne consentano la reversibilità.

E' vietata l'introduzione di nuove specie non autoctone che comportino alterazione degli equilibri ecologici presenti.

Non è consentita la navigazione a motore al di fuori dei canali.

8- AREA SOGGETTA A MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE

Nell'area individuata con apposita grafia nelle tavole del PRG non potranno essere eseguiti interventi edificatori di alcun genere, tanto meno a carattere residenziale;

- non potranno essere realizzate aree a verde pubblico (terreni conformi alla Tabella 1, Allegato 5, Titolo IV Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 colonna B);

- qualsiasi intervento sull'area di capping che implichi la realizzazione di scavi dovrà prevedere la ricostituzione degli strati di capping secondo le sezioni di Progetto; in particolare eventuali danni al telo in HDPE alla base del pacchetto dovranno essere ripristinati mediante fornitura e posa in opera di materiali dalle medesime caratteristiche tecniche, collaudando l'intervento prima della copertura degli stessi;
- gli interventi di sfalcio e manutenzione del manto erboso sopra il capping dovranno essere eseguiti con utensili a mano (tipo decespugliatori o tosaerba di piccole dimensioni);

qualsiasi intervento che dovesse essere realizzato all'interno dell'Area MIS dovrà essere preliminarmente autorizzato dall'Amministrazione Comunale che potrà individuare eventuali ulteriori vincoli sull'area (realizzazione di una recinzione perimetrale dotata di adeguato accesso carraio).

ART. 20 bis - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

1 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Nelle zone A,B,C,D,F e nelle zone E4, comprese all'interno dei centri abitati, qualora non siano indicate nelle presenti N.T.A. e Tavole di Progetto, particolari limitazioni (limite non edificandi) o deroghe, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall'articolo 9 del D.M. n.1444 del 2/4/68, che corrispondono a:

- mt.5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore a mt.7,00
- mt.7,50 per le strade di larghezza compresa tra mt.7,00 e mt.15,00
- mt.10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a mt.15,00

è comunque consentito l'ampliamento di edifici esistenti purché non sopravanzino rispetto all'origine del vincolo

Al di fuori dei centri abitati valgono le norme del D.L. n.285 del 30/4/92, dal D.P.R. n.495 del 16/12/92 e successive modifiche e integrazioni secondo la classificazione del tipo di strada, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della L.R. N.24/85 e gli interventi di cui all'Art.7 della L.R. n.24/85.

Nelle zone E2 e E3 all'interno dei centri abitati deve essere rispettata una distanza dalla strada di mt.10,00, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della L.R. N.24/85 e gli interventi di cui all'art.7 della L.R.24/85

E' consentito, inoltre, l'ampliamento di edifici ad uso residenziale ubicati nelle fasce di rispetto stradale, escluse le zone E, e nelle area di tutela ambientale nella misura del 20% del volume esistente da realizzarsi secondo le modalità dell'Art. 36 delle presenti N.T.A. in conformità a quanto disposto dall'Art.27 della L.R. n.61/85.

All'interno delle fasce di rispetto cui ai commi precedente, se non diversamente indicato dalle presenti N.T.A. per ambiti e/o zone particolari, potranno essere realizzate sedi viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei cicli, motocicli e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni ed infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.) aree di parcheggio con i relativi servizi.

In particolare potranno essere realizzati impianti per la distribuzione del carburante al servizio della circolazione veicolare. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato, ecc.) anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi di ristoro, servizi igienici, ecc. ed avranno carattere precario ai sensi di quanto stabilito dall'11° comma dell'Art.27 della L.R. n.61/85, nonché dal D.L. n.285 del 30/4/92 e dal DLGS n.32 del 11/2/98.

Tutte le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- edifici ad un piano senza soppalco
- distacco minimo dai confini a mt.5,00 (cinque)
- distacco minimo degli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti mt.10,00 (dieci)
- superficie coperta massima 25% della superficie fondiaria.

2 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

Ai sensi dell'11° comma dell'Art.27 della L.R. n.61/85 e dell'Art.49 del DPR n.753 del 11/7/80, la distanza minima di qualsiasi manufatto dalle ferrovie è fissata in mt.30,00 fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o sopravvenuti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'Art.60 della medesima legge.

E' consentito, inoltre, l'ampliamento di edifici ad uso residenziale ubicati nelle fasce di rispetto ferroviario, escluse le zone E, e nelle area di tutela ambientale nella misura del 20% del volume esistente da realizzarsi secondo le modalità dell'Art. 36 delle presenti N.T.A. in conformità a quanto disposto dall'Art.27 della L.R. n.61/85.

3 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Ai sensi della L.n.1265 del 27/7/34 e successive modifiche e integrazioni la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in mt.200 fatte salve minori distanze stabilite con appositi decreti dell'autorità competente.

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c e d dell'art.31 della Legge 457/78, purché non vi sia avanzamento dell'edificio rispetto all'origine del vincolo.

4 - SERVITU' MILITARE

All'interno delle aree sottoposte a servitù militare non è ammessa alcuna nuova costruzione.

Sono inoltre ammessi gli interventi consentiti dalle presenti N.T.A. di cui all'Art.4 della L.R. n.24/85 e dal seguente art.36.

5 - FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

Nelle zone E la costruzione di eventuali fabbricati consentiti dalle relative norme deve rispettare una distanza minima dai corsi d'acqua demaniali e consorziali di ml. 20,00 nonché quanto indicato nelle tavole di progetto. In tutti i casi la distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini è pari a ml. 10,00; distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo avere ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casi è di ml. 4,00.

Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di ml.4,00 al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguire dagli enti competenti.

~~6 - CONI VISUALI~~

~~Fatte salve le prescrizioni di zona, nelle aree evidenziate in grafia di piano dal simbolo "Coni visuali" non è ammessa alcuna nuova edificazione fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed eventuali ampliamenti da realizzarsi ai sensi dell'Art.36 delle presenti N.T.A.~~

7 - LIMITE NON AEDIFICANDI

Nelle zone interessate in grafia di piano dal limite non aedificandi non è ammessa alcuna costruzione tra l'origine del vincolo e la linea a punto e tratto che determina l'area soggetta a limitazione d'uso; in queste aree, è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti sulla base delle norme delle zone omogenee ove è inserito e a condizione che non si sopravanzi verso l'origine del vincolo rispetto all'edificio esistente.

CAPO VI
PROTEZIONE ED INTERVENTI SULL'AMBIENTE

ART. 21 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DAGLI INQUINAMENTI

Il P.R.G. persegue obiettivi di protezione del territorio comunale da ogni forma di inquinamento, compromissione e degrado ambientale ai sensi della normativa statale e regionale vigente che verrà di seguito emanata.

Tali obiettivi di protezione riguardano in particolare:

- 1) inquinamento da emissioni aeriformi e da rumore;
- 2) inquinamento da scarichi liquidi.

1 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DA EMISSIONI AERIFORMI E DA RUMORE

In tutto il territorio comunale le attività di qualsiasi tipo che producano emissioni aeriformi in atmosfera derivanti da attività produttiva, devono rispettare ed attenersi rigorosamente alle normative nazionali e regionali in materia vigenti.

Tali attività devono, comunque, essere dotate di idonei sistemi di abbattimento in modo da far rientrare le emissioni stesse nei più ristretti limiti che la tecnica e lo stato di conoscenza oggi permette.

Contestualmente alla domanda di concessione edilizia per tali attività è d'obbligo la presentazione del progetto esecutivo inerente la depurazione delle emissioni aeriformi con le modalità previste dalle normative nazionali e regionali in materia vigenti.

Al fine di conseguire i predetti obiettivi il Comune può richiedere, per particolari impianti, la V.I.A..

2 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DA SCARICHI LIQUIDI

In tutto il territorio comunale la disciplina riguardante gli scarichi liquidi di qualsiasi tipo e forma è regolata dalle normative comunali nazionali e regionali in materia vigenti.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di qualsiasi tipo e natura e dalle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi provenienti da insediamenti o complessi produttivi e/o residenziali con recapito in acque superficiali, fognatura pubblica, sul suolo e sottosuolo, sono obbligati alla richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico ai sensi della Legge 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico, sono considerati "insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in una determinata area, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi terminali, e nella quale si svolgano prevalentemente con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni".

Sono pertanto tenuti alla richiesta della prescritta autorizzazione allo scarico anche tutti gli impianti produttivi localizzati nel territorio agricolo che svolgono attività di manipolazione e trasformazione dei prodotti, attività zootecniche, attività di servizio e complementari che diano luogo a scarichi di processo.

Le attività zootecniche sono obbligate alla richiesta di autorizzazione quando danno luogo a scarichi di processo non assimilabili a quelli degli insediamenti civili; tale accertamento è di competenza del Settore Igiene Pubblica.

ART. 22 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

Qualsiasi domanda di concessione edilizia dovrà essere corredata da copia della domanda di autorizzazione allo scarico presentata agli uffici competenti.

La concessione edilizia è rilasciata sotto la condizione che, al momento dell'attivazione, gli scarichi siano conformi a quanto previsto dall'autorizzazione.

Per l'esame delle domande e per la valutazione delle stesse il comune si avvale degli organi competenti .

Lo scarico delle acque reflue nei collettori consorziali è soggetto al rilascio da parte del consorzio di bonifica competente della specifica concessione prevista dalla LR 1/91.

ART. 23 - TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

Il P.R.G. tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali del territorio.

Ai fini della tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi rilevante e notevole valore ambientale, i corsi d'acqua, le zone umide e le zone d'acqua nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curate e conservate secondo il criterio della naturalità tenuto conto delle caratteristiche del clima.

Le alberature di valore paesaggistico monumentale così come individuate ai sensi delle leggi 1089/39, 1497/39 dal P.R.G., nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione e le relative aree di pertinenza sono da considerarsi inedificabili, fatta salva la possibilità di computare la superficie fondiaria ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici, nei casi e secondo le modalità stabilite dal presente testo di norme. Nelle aree di pertinenza è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale od arrecare danno alle alberature stesse.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente si prescrive che l'area di pertinenza dovrà ricavarsi maggiorando di mt.1,50. il raggio della chioma a maturità come definito dalla seguente tabella.

Per alberi ad alto fusto si intendono individui che a maturità hanno un'altezza superiore a mt.10,00, a basso fusto individui che a maturità hanno un'altezza inferiore a mt.10,00.

Sono escluse dalle zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto di rottami ed altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole salvo nelle zone appositamente riservate con successivi provvedimenti.

Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dall'Amministrazione Pubblica; nel caso le discariche in parola siano da localizzarsi in zona agricola, l'Art.19 relativo alle zone agricole disciplina la modalità di attuazione ed esecuzione della discarica.

In tutte queste aree sono ammessi gli interventi da realizzarsi ai sensi della L.R. 24/85.

Nel territorio comunale sono individuati tre ambiti di paesaggio, aventi caratteristiche ambientali e paesaggistiche omogenee, i cui limiti geografici sono definiti nella "Cartografia di individuazione degli ambiti di paesaggio" e sono riportati anche all'interno dell'allegato 2 alle N.T.A.: Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico:

- Ambito di paesaggio A (area agricola Nord Naviglio Brenta);
- Ambito di paesaggio B (Corridoio del Naviglio Brenta);
- Ambito di paesaggio C (area agricola Sud Naviglio Brenta);

Nelle zone agricole comprese all'interno degli ambiti di paesaggio A (area agricola Nord Naviglio Brenta), B (Corridoio del Naviglio Brenta), C (area agricola Sud Naviglio Brenta) di cui al comma precedente gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a concessione o autorizzazione ovvero a dichiarazione di inizio attività, nonché gli interventi di trasformazione fondiaria soggetti a concessione o autorizzazione (comprese le opere per il drenaggio e la subirrigazione finalizzate alla trasformazione fondiaria), devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive pari a n. 10 unità arboree equivalenti per ettaro di superficie interessata dall'intervento, determinate secondo le modalità previste nel Prospetto n. 1: parametri di ricostruzione del verde agrario dell'allegato 2 alle N.T.A.(Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico). Le eventuali carenze relative alla dotazione del verde esistente, verificate confrontando le essenze arboree ed arbustive esistenti con la dotazione minima richiesta, dovranno essere recuperate mediante una nuova piantumazione che utilizzi le tipologie d'impianto esistenti ovvero introduca nuove strutture verdi, compatibili con la tipologia del paesaggio.

Le essenze arboree ed arbustive di cui al precedente comma dovranno essere scelte di norma tra quelle previste nell'allegato 2 alle N.T.A. (Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico), ovvero contenute in un piano di recupero ambientale, e messe a dimora in relazione alle Unità Morfologiche ed alle Strutture Verdi ammesse in ciascun ambito e tipiche del paesaggio locale. In particolare dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nei seguenti capitoli dei Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico:

- a) Prospetto n. 2: unità morfologiche, che indica per ciascun ambito di paesaggio le unità morfologiche e gli elementi vegetali ammessi;
- b) Prospetto n. 3: schemi tecnici di riferimento per la piantumazione, che seleziona le specie arboree ed arbustive in relazione alla tipologia compositiva delle stesse, assegnando ad ogni figura compositiva un numero circoscritto di essenze; stabilisce il passo ottimale da utilizzare nel mettere a dimora le essenze arboree o arbustive in relazione alla loro tipologia compositiva e definisce le dimensioni minime delle essenze in relazione alle strutture verdi in cui vengono utilizzate.

L'utilizzo di essenze arboree o arbustive diverse da quelle di cui al comma precedente dovrà essere adeguatamente motivato, sia in relazione al carattere tipico e locale essenze stesse, che della loro tipologia compositiva.

La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità nel caso di opere soggette a concessione edilizia, oppure entro un anno dal rilascio dell'istanza di autorizzazione ovvero dalla dichiarazione di inizio attività. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dal rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

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 rifezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi di invaso (vasche, stagni, ecc.).

Di norma nelle zone agricole e in quelle di tutela, 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.

Entro mt. 200 dall'oasi L.I.P.U. "Cuccubello" non sono ammesse nuove edificazioni.

Le aree di tutela ambientale del territorio hanno la seguente articolazione:

1 - AREE DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO (STRALCIATO)

2 - SISTEMI DI AREE DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE ex Art.21 P.A.L.A.V.

In attuazione a quanto disposto dall'Art.21 delle norme e direttive del P.A.L.A.V., che si intende allegato al presente testo, nelle aree così evidenziate nella grafia di progetto della tav. 13.4 "Sistema ambientale", valgono le norme del presente Art.23 per le parti interessate all'articolazione dello stesso con esclusione delle zone A, B, C, D e F.

Nelle fasce di gronda lagunare, fluviali e nelle aree di recente bonifica entro la conterminazione lagunare, valgono le norme di cui all'Art.19 delle N.T.A. del P.R.G.

3 - TRACCIATI CON VALENZA STORICO AMBIENTALE DA VALORIZZARE E STRADE DI INTERESSE STORICO

La tav. 13.4, di progetto, individua i percorsi ed i tracciati storici di penetrazione nel territorio.

I percorsi e le aree immediatamente contermini sono così normati:

- a) in una fascia di mt.30 a partire dal ciglio della strada, se non diversamente disciplinato dalla grafia di piano non è ammessa alcuna nuova edificazione, fatti salvi gli interventi di cui all'Art.4 della L.R n.24/85;
- b) sono vietati tutti i movimenti di terra finalizzati a variazioni planimetriche ed altimetriche dei percorsi per i quali sono ammesse solo opere di manutenzione del corpo stradale e delle relative pertinenze;
- c) non è ammessa la posa in opera di tralicci e pali per reti tecnologiche e nelle fasce di cui al precedente punto a);
- d) non è ammesso il tombamento dei fossi, canali di sgrondo, scoline, etc. pertinenti al corpo stradale; sono ammessi unicamente gli accessi pertinenti ai passi carrai con uno sviluppo non superiore a mt.6,00; i manufatti da impiegarsi dovranno essere compatibili con la sezione idraulica ed avere caratteristiche formali ed architettoniche tali da non essere in contrasto con l'immediato contesto;
- e) lungo i percorsi storici e nelle fasce di cui al precedente punto a) è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie, cartelli pubblicitari stradali ecc. quelli eventualmente esistenti dovranno essere rimossi alla scadenza della concessione; è ammessa l'installazione di cartelli indicatori e segnali stradali di tipo unificato
- f) alberate, masse arboree, alberi e siepi isolate dovranno essere conservate ed integrate, lungo tutto il tracciato individuato nella planimetria di progetto secondo il criterio della naturalità, l'integrazione arborea e vegetale dovrà essere prevista unicamente all'interno di specie tipiche del Querceto Carpineto padano.
- g) i percorsi ed i tracciati storici dovranno essere interessati dalla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, interessando a tale scopo anche le aree di cui alla precedente lettera f);
- h) recinzioni: sono escluse le recinzioni in muratura eseguite in opera o con elementi prefabbricati in calcestruzzo, nonché le recinzioni in ferro lavorato; eventuali siepi sono ammesse usando unicamente le specie autoctone

Le strade di interesse storico individuate nella "Variante S.Ilario", sono così normate:

- a) non sono ammessi allargamenti e spostamenti della sede stradale;
- b) i progetti relativi ai nodi stradali che interferiscono con le strade di interesse storico dovranno individuare soluzioni atte a evidenziare la continuità del percorso delle strade di interesse storico (alberature, pavimentazioni, ecc.);

c) non sono ammesse nuove tombature dei fossati laterali;

d) ai margini e nelle fasce laterali per una profondità di ml.30, non è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche aeree;

I ponti di accesso carraio lungo le strade di interesse storico e i tracciati di valenza storico ambientale dovranno avere uno sviluppo non superiore ai 6 metri, essere realizzati con l'impiego di materiali e manufatti compatibili con la sezione idraulica ed avere caratteristiche formali ed architettoniche tali da non essere in contrasto con il contesto storico e ambientale.

Nei tratti extraurbani, le banchine delle strade di interesse storico dovranno essere sistemate a prato ed eventualmente alberate. Le eventuali piste ciclabili, o percorsi pedonali dovranno essere realizzati oltre il fossato o la banchina posta ai lati delle strade e posti alla quota campagna dei terreni circostanti ed essere pavimentati in materiali naturali e permeabili.

Nei tratti urbani oltre al recupero degli elementi caratterizzanti l'identità storica della strada (edicole, ponti, alberature, fontane, ecc.) dovranno essere utilizzati criteri di progettazione per la moderazione della velocità al fine di garantire la sicurezza dei pedoni, il rispetto della legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche, e la riqualificazione urbana;

Le nuove recinzioni, lungo le strade di interesse storico, nei tratti extraurbani, dovranno essere realizzate unicamente in rete metallica con addossata siepe di recinzione di specie autoctone.

4 - ALBERATE E MASSE ARBOREE SIEPI E FILARI

Ferma restando la tutela assoluta delle alberate e masse arboree così come individuata nella tavola di progetto 13.4 si prescrive quanto segue:

a) dovranno essere evitati i tagli a "raso"

b) per piantumazioni o colture da legno le superfici dovranno essere mantenute a tale destinazione; su queste superfici vale la prescrizione di cui alla precedente lett. a) dovranno essere effettuati dei tagli graduati prevedendo il contemporaneo reimpianto al fine di non alterare la massa arborea nel suo complesso;

c) per strade piantumate con specie da produzione valgono le norme di cui alle precedenti lett. a) e b);

d) i tagli di legna su ceppaie collocate lungo vie alberate o vie d'acqua, fossi, scoline, canali consortili, ecc., dovranno essere turnati evitando anche in questo caso i tagli "a raso";

e) dove possibile saranno ricostruite le siepi a divisione della proprietà, le alberate a ceppaia, a capitozza e ad alto fusto utilizzando le specie autoctone.

Le siepi e i filari esistenti individuati nella Variante S.Ilario devono essere conservati.

Le siepi e i filari di progetto individuati nella "Variante S.Ilario" devono essere realizzati secondo le indicazioni dell'allegato "Sussidi operativi Ambiti del paesaggio".

5 - PONTI, OPERE E MANUFATTI IDRAULICI

I manufatti individuati nella tav. n. 13.4 nonché quelli facenti parte integrante dei tracciati con valenza storico ambientale di cui al precedente punto 3 e quelli individuati nella VPRG PALAV SUD S.ILARIO sono soggetti alle seguenti norme e prescrizioni:

- a) fermo restando il divieto di procedere alla loro demolizione, tali opere sono soggette a lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo come definito all'Art.3 del presente testo normativo;
- b) l'esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera a) è subordinata al rispetto dei materiali originali e/o ripristino degli stessi, nonché delle tecniche costruttive originarie.

6 - SITO ARCHEOLOGICO

I siti archeologici indicati nelle tavole di progetto 13.4 e nelle Tavole di progetto della Variante S. Ilario, richiedono, per la diversità stessa dei siti, differenti modalità di tutela e salvaguardia che devono prendere in considerazione la natura del sito, l'estensione e l'oggetto del vincolo, lo stato di conservazione e le caratteristiche dei manufatti superstiti e l'opportunità di adibire determinate aree a parco e/o riserva archeologica.

Prima di dare corso a ad opere che prevedono opere di scavo per un raggio di 300 m dal punto centrale della segnalazione "Vincolo archeologico" così come indicata nelle tavole di progetto del PRG, dovrà essere comunicata, a cura del proprietario, alla competente Soprintendenza la natura dei lavori da eseguirsi;

Qualora nel corso di lavori avvengano ritrovamenti archeologici è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori, farne denuncia, entro 24 ore, al Sindaco e alla competente Sovrintendenza e sospendere i lavori.

I lavori potranno riprendere previa autorizzazione del Sindaco, sentita la competente Sovrintendenza, o entro i successivi 30 giorni, in caso di silenzio della competente sovrintendenza.

7 – CAVANE

Negli ambiti denominati "Cavane", così come individuate nelle Tavole di progetto del PRG, è consentita la realizzazione di attrezzature di attracco e ricovero di piccole imbarcazioni per il diporto, denominate "cavane", e le attrezzature per l'alaggio delle imbarcazioni secondo tipologie e materiali tradizionali.

La costruzione di nuovi manufatti non deve in alcun modo pregiudicare il libero afflusso delle acque ed ottenere le prescritte autorizzazioni e concessioni delle autorità competenti.

Le cavane dovranno essere realizzate secondo le indicazioni tipologiche e modalità costruttive indicate nei sussidi operativi del PALAV e della VPRG PALAV SUD.

Nelle aree comprese negli ambiti denominati "cavane" e poste a ridosso degli argini di conterminazione lagunare, possono essere realizzati degli spazi sistemati a verde e parcheggio.

I progetti di sistemazione devono considerare l'intera zona delimitata da ogni ambito indicato nelle tavole di PRG, o stralci funzionali significativi, garantire la permeabilità dei terreni, gli accessi pedonali agli argini e prevedere una adeguata piantumazione di alberature di specie autoctona.

In tali aree è consentita la realizzazione di piccoli depositi-attrezzi, servizi igienici, con altezza massima di 3,5 ml misurata all'intersezione tra la parete perimetrale e la falda di copertura di modeste dimensioni *come indicato nell'allegato Sussidio Operativo nella misura di 1 magazzino ogni 100 cavane (2 posti barca) a Giare; per la località Dogaletto sono previsti n.3 magazzini di cui uno a est della scheda 17 A, uno a est e uno a ovest della località "Cagnamagra". Nell'ambito delle cavane della località Giare, la realizzazione di nuove cavane è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.*

I manufatti di cui al comma precedente potranno essere realizzati unicamente in legno e con l'utilizzo di tecniche costruttive e tipologie tradizionali.

Per gli edifici esistenti nell'ambito denominato cavane sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione di cui all'Art.3 delle presenti N.T.A., e gli ampliamenti di cui all'Art.4 della L.R. n.24/85.

8 - RIVIERA DEL BRENTA E ANTICHE VIE D'ACQUA

La delimitazione di queste aree è individuata nelle tavole 13.4 "SISTEMA AMBIENTALE" in scala 1:10.000 lungo il corso del Naviglio del Brenta e del Taglio Nuovissimo.

Il presente testo normativo e le relative indicazioni cartografiche sono formulate in conformità alle direttive prescrizioni e vincoli dell'Art.18 del "Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana".

Esse costituiscono altresì un primo livello di definizione del "Progetto Parco del Brenta" come proposto nell'ambito del "Progetto preliminare di P.R.G.C." adottato con delibera. C.C. n. 237 del 25.03.85.

Nell'ambito delle aree definite al primo comma del presente articolo valgono le seguenti norme:

- a) edifici esistenti: sono previsti tutti quegli interventi contemplati dal presente testo di norme e dalla grafia di progetto;
- b) arredo urbano ed elementi architettonici isolati
è prescritta la conservazione ed il restauro sia degli elementi di arredo urbano che degli elementi architettonici isolati esistenti di interesse storico artistico (fontane ponti, edicole sacre, nicchie, esedre, muri, lapidi, antichi numeri civici, ecc.);

9 - PARCHI E GIARDINI STORICI

I parchi o giardini storici di pertinenza di ville o edifici storici vincolati ai sensi della legge 1089/39, 1497/39 o dal PRG o relitti degli stessi, sono destinate ad interventi di conservazione e tutela che saranno autorizzati previa presentazione di progetto di restauro.

Qualsiasi intervento di alterazione dello stato dei luoghi ad eccezione della manutenzione ordinaria è soggetto a preventiva autorizzazione.

10 – ZONE DI TUTELA AMBIENTALE

Le aree di tutela ambientale così come evidenziate nella grafia delle Tavole di progetto hanno funzione di barriera e protezione a tutela della residenza rispetto agli usi delle zone contermini quando queste possono presentare elementi di incompatibilità con la residenza stessa e rispetto a diverse zone della residenza.

Per queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa alcuna nuova edificazione ad eccezione dell'ampliamento di edifici ad uso residenziale nella misura del 20% del volume esistente da realizzarsi secondo le modalità dell'Art. 36 delle presenti N.T.A. in conformità a quanto disposto dall'Art.27 della L.R. n.61/85 e della ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nelle modalità previste dall'art. 3.3 – Ristrutturazione delle presenti NTA, per inderogabili motivi statici o per cause di pubblica incolumità, comprovata da perizia statica asseverata e giurata da tecnici abilitati e della ristrutturazione con possibilità di cambio d'uso, ammettendo gli usi previsti dall'Art.6 delle presenti norme, con l'esclusione dell'artigianato di servizio e a condizione che non vengano deformati la tipologia e gli elementi costitutivi dell'edificio
- le aree libere sia coltivate sia incolte dovranno essere mantenute secondo le prescrizioni previste al successivo Art.24;

- in queste aree ai fini produttivi agricoli non è ammesso l'uso di insetticidi, diserbanti ed altri trattamenti che possano arrecare disturbo al carattere prettamente residenziale delle zone adiacenti;
- l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla piantumazione di specie vegetali (alberate siepi), da eseguirsi ai sensi dell'Art.24 delle presenti N.T.A., previa stipula di una convenzione con le proprietà interessate;
- sono vietate la discarica e il deposito di materiali di qualsiasi natura con esclusione di quelli finalizzati al ripristino ambientale dell'area.

11 - RISERVA NATURALE (Oasi faunistica)

L'area così individuata è destinata alla creazione di un'oasi faunistica e, pertanto, valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- a) dovranno essere favorite le colture agricole limitando l'uso di diserbanti ed insetticidi;
- b) dovranno essere ripristinate le alberature e le siepi lungo tutti gli argini ricadenti all'interno dell'area seguendo le indicazioni di cui al precedente punto 3;

12 - FASCE SOGGETTE AD INQUINAMENTO DA GAS DI SCARICO

Nelle fasce di mt.30,00 su tutti e due i lati delle strade interessate, autostrada A4, S.S. n.309 Romea, S.S. n.11, misurate dai limiti di proprietà della piattaforma stradale e soggette ad elevati volumi di traffico ed inquinamento derivante dal gas di scarico, valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- a) dovranno essere evitate tutte le colture orticole e di ogni altro prodotto ad uso alimentare soggetto a consumo diretto;
- b) dovrà essere prevista la piantumazione di specie resistenti all'inquinamento e con effetto di barriera antirumore;
- d) Nelle aree interessate alla realizzazione delle fasce, in sede di rilascio della concessione edilizia gli oneri derivanti dall'applicazione delle suesposte prescrizioni possono essere scomputabili dal contributo di concessione.

13 – PERCORSI PEDONALI

Anche se non espressamente citato si applicano le norme di cui al successivo Art.24.

14 - AREA SOGGETTA A RECUPERO AMBIENTALE

In queste zone sono vietate tutte le alterazioni o modificazioni del tracciato e delle caratteristiche morfologiche e paesistiche delle infrastrutture territoriali.

In queste aree si applicano, in particolare le seguenti prescrizioni:

- a) sono imposti il rispetto ed il mantenimento delle alberature esistenti (siepi di recinzione, alberate viali alberati, parchi, nuclei arborei, ecc.) nell'ambito della tradizionale conduzione dei fondi;
- b) è obbligatoria la conservazione delle steli, delle edicole, delle cappelle, ecc.;
- c) sono ammessi gli interventi di cui alla L.R. n.24/85 con l'esclusione degli interventi di cui agli Artt.5 e 6 della stessa legge.

15 - AREE STRATEGICHE PER LO SVILUPPO DEL PARCO

Gli ambiti denominati “Aree Strategiche per lo Sviluppo del Parco” individuate nelle tavole di progetto comprendono zone a diversa destinazione di tipo ricettivo, ricreativo, sportivo, socio-culturale che richiedono una progettazione unitaria e sono pertanto soggette a strumentazione urbanistica attuativa.

Il PRG definisce con specifiche schede allegate alle presente norme per farne parte integrante particolari prescrizioni e vincoli che dovranno essere osservati nella predisposizione dei piani attuativi e indica degli indirizzi e criteri di progettazione.

Le aree strategiche per lo sviluppo del Parco sono

1R Parco della Laguna

2R Sacca Pisani

3R Canale delle Lepri

4R Portesine

5R Parco della Seriola

6R via Pallada

7R Villa Foscari

8R Dogaletto

9R Bastiette

~~10R Macchinon~~

11R Parco delle Giare

12R Ca' Giare.

Le aree soggette a piano di recupero sono considerate zone di degrado ai sensi della legge 457/78.

Per la redazione dei P.d.R. di iniziativa pubblica o privata è necessario attenersi alle indicazioni di specifiche schede R allegate e parte integrante delle presenti N.T.A.

L'applicabilità delle indicazioni del P.d.R. riferite a territori e/o beni (ivi inclusi gli specchi acquei) appartenenti al Demanio oppure al patrimonio indisponibile dello Stato sono subordinate a specifiche intese con le competenti Amministrazioni Statali e Regionali interessate. L'approvazione dei progetti e degli interventi concernenti i beni medesimi deve essere assentita dalle Amministrazioni stesse.

Laddove non indicato diversamente nelle relative schede allegate all'interno degli ambiti delle Aree strategiche per lo sviluppo del parco, l'altezza massima consentita è di ml.6,00.

16 – PISTA CICLABILE VARIANTE S.ILARIO

Le piste ciclabili così come individuati nelle tavole di progetto della “Variante S. Ilario” costituiscono un sistema organico e continuo di percorsi predisposti per il traffico esclusivo delle biciclette, che mettono in rete le principali emergenze naturalistiche e ambientali presenti nel territorio e i servizi di supporto al suo sviluppo turistico, oltre che alle esigenze di collegamento dei residenti.

Le piste ciclabili dovranno essere realizzate con criteri di continuità e connessione dell'intera rete, completamente separate dalla restante viabilità, bidirezionali e avere la dimensione minima di ml. 2.50. Nei tratti in cui non fosse possibile attenersi a tali indicazioni necessario installare opportuna segnaletica verticale e orizzontale.

Dal ciglio delle piste ciclabili per una profondità di ml.3 non potranno essere concesse o autorizzate nuove edificazioni, ne' il percorso potrà essere intersecato da nuove strade o accessi carrai ad esclusione di quelli funzionali alla riorganizzazione di quelli esistenti.

Le piste ciclabili qualora si sviluppino lungo strade carraie dovranno essere separate dal sedime stradale carraio da elementi fisici naturali quali siepi, fossati, elementi divisorii, quote diverse.

Gli attraversamenti stradali dovranno essere opportunamente segnalati sia orizzontalmente sia verticalmente.

Gli attraversamenti dei corsi d'acqua saranno realizzati con passerelle appoggiate sulle rive.

Le piste ciclabili sono realizzate dal Comune, o dai privati con obbligo di cessione o vincolo di servitù pubblica nell'ambito di interventi convenzionati.

In fase progettuale verranno attivate le opportune forme di collaborazione e di autorizzazione con gli enti preposti alla gestione dei corsi d'acqua interessati.

Al fine di mitigare la percezione visiva dell'asse stradale e delle attività economiche che vi si affacciano dalla campagna si prescrive che gli interventi relativi agli opifici vengano assoggettati a una ridefinizione paesistica del bordo verso campagna con grandi frangivento disposti all'esterno delle recinzioni nonché interventi di mitigazione visiva con sistemi arborei verso l'affaccio della Romea.

Analogamente gli interventi in zona agricola con affaccio sulla SS 309 Romea dovranno realizzare una quinta arborea di mitigazione visiva delle infrastrutture viarie secondo i "Sussidi operativi relativi agli interventi di restauro paesistico" allegato 2 delle N.T.A.

17 - RETE DI ADDUZIONE DELLE SERIOLE E CANALI CONSORTILI

La rete storica di adduzione delle acque detta delle Seriole e i canali consortili così come individuati nelle tavole di progetto della "Variante S.Illario" nonché in quelle di progetto relative all'intero territorio comunale, gli ambiti fluviali da riqualificare come individuati nelle medesime tavole sono assoggettati alla seguenti prescrizioni:

- a) è vietato il tombinamento, la riduzione della pendenza e la cementificazione degli argini e delle rive delle Seriole e dei canali Consortili;
- b) le rive e gli argini delle Seriole devono mantenere la copertura erbacea;
- c) i manufatti di interesse storico quali ponti, chiuse, recinzioni salti d'acqua, ancorché non individuati nelle tavole di progetto del PRG, posti lungo le Seriole e i canali consortili, non possono essere demoliti e devono essere restaurati;
- d) nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, ancorché non individuati nelle tavole di progetto del PRG, posti lungo le Seriole, devono essere utilizzati materiali e tipologie tradizionali quali i mattoni in cotto, la pietra d'Istria (o marmi consimiliari) e legno evitando l'uso di tubazioni in cemento.
- e) in caso di interventi su lotti prospicienti e le rive e gli argini dei Canali consortili e delle Seriole dovrà essere mantenuta la pendenza e la copertura erbacea delle rive.

L'edificazione ammessa nelle zone E2.1 e E2.2 dovrà rispettare il distacco di ml. 10 dalle Seriole e dai canali consortili da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali o dal ciglio in caso di mancanza di arginatura. Sono consentite distanze inferiori qualora si tratti di ampliamento di edificio esistente purché l'ampliamento non sopravvanti verso i predetti corsi d'acqua.

I progetti degli interventi di sistemazione ed eventuale allargamento dei canali consortili di cui al presente punto:

a) dovranno prevedere la messa a dimore di specie che favoriscono la fitodepurazione delle acque superficiali, su almeno una sponda del canale;

b) non potranno prevedere la cementificazioni delle rive e degli argini e dovranno consentire la risalita delle sponde;

c) dovranno garantire la realizzabilità dei percorsi ciclabili previsti lungo i canali consortili e indicati nelle Tavole di progetto del PRG.

18 - CANALI NAVIGABILI INTERNI

Il Naviglio Brenta, il Canale delle Lepri, il Bondante di Sotto e il tratto realizzato dell'Idrovia sono i corsi d'acqua interni in cui è consentita la navigazione delle imbarcazioni compatibili con la profondità dei fondali e secondo le modalità stabilite dalle autorità competenti.

Gli argini e le rive dei canali di cui al primo comma del presente punto non potranno essere cementificati e la protezione dell'unghia dovrà essere effettuata mediante infissione di pali in legno.

Al fine di favorire la percorribilità sui corsi d'acqua di cui al primo comma sono consentiti gli interventi di scavo dei fondali e di sistemazione degli argini autorizzati o effettuati direttamente dagli enti competenti.

I ponti e i manufatti di nuova costruzione non devono ostacolare la percorribilità fluviali di tali corsi d'acqua.

Lungo i corsi d'acqua del presente punto potranno essere realizzati gli approdi e i sistemi di allaggio purché autorizzati dagli enti competenti da realizzarsi con uso di tecniche e materiali tradizionali.

19 - CIPPI DI CONTERMINAZIONE LAGUNARE E MANUFATTI IDRAULICI STORICI

I Cippi di Conterminazione lagunare e i manufatti idraulici storici individuati nelle tavole di progetto non possono essere demoliti né spostati e sono soggetti ad interventi di manutenzione e restauro conservativo. I progetti di sistemazione delle aree in cui insistono i cippi di conterminazione lagunare devono assicurare il mantenimento o il ripristino del contesto ambientale originario.

20 - INSEGNE E CARTELLI INDICATORI

Nell'area del Territorio di S.Ilario non è consentita l'installazione di cartelli pubblicitari con esclusione dei cartelli indicatori di pubblici servizi e attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate vicinanze, da realizzarsi in conformità alle indicazioni del codice della Strada.

Le insegne delle varie attività economiche e dei servizi presenti nell'area dovranno essere realizzate con l'utilizzo di materiali tradizionali (ferro battuto, legno, rame) e illuminate indirettamente o dipinte sulle facciate degli edifici. Le insegne dovranno essere addossate al muro dell'edificio o poste "a bandiera" ed essere poste comunque nello spazio tra gli architravi dei fori del piano terra e i davanzali dei fori del primo piano.

Nel caso di insegne collocate negli ambiti dei complessi di interesse storico culturale e paesaggistico ambientale potranno essere proposte collocazioni diverse, anche staccate dall'edificio, ferme restando le prescrizioni sui materiali e più consone alla salvaguardia del contesto storico ambientale del sito.

I cartelli indicatori e informativi del Parco di S.Ilario dovranno essere posti solo a cura del Comune e conformi d un progetto informativo unitario e generale relativo all'ambito dell'area del Parco di S.Ilario da realizzarsi utilizzando supporti in legno o ferro.

21 - CONI VISUALI

Le aree comprese in un ambito delimitato dal prolungamento del simbolo del cono visuale per ml.500 a partire dal suo centro sono inedificabili. Tali aree sono però computabili a fini del conteggio della volumetria.

In tali aree sono comunque ammessi gli ampliamenti consentiti dal PRG e gli interventi che non compromettono la percezione degli elementi significativi compresi nel cono, nel rispetto delle precche devono essere realizzati in modo da non compromettere la visibilità del paesaggio tutelato.

L'eventuale messa a dimora di specie arboree deve essere preventivamente autorizzata e non compromettere la visibilità del paesaggio tutelato.

ART. 23 bis - DICIPLINA DI TUTELA AMBIENTALE PERLE ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE

1. All'interno delle zone residenziali comprese nelle aree di interesse ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal P.A.L.A.V. devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le recinzioni verso gli spazi aperti, relative ai lotti esterni agli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi, dovranno essere realizzate in rete metallica, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe, mentre all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno essere realizzate in rete metallica accompagnata da grandi frangivento disposti all'esterno, verso gli stessi spazi aperti, con le modalità previste negli *schemi tecnici di riferimento per la piantumazione*, di cui all'allegato 2 alle N.T.A. (*Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*).
- b) Almeno il 40% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata;
- c) Le aree di sosta e parcheggio dovranno essere realizzate evitando l'impermeabilizzazione del suolo, ed equipaggiate con siepi campestri ed alberate. Per stabilizzare la superficie è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso.
- d) Dovrà essere prevista un'accurata progettazione dell'architettura della luce, un abaco dei materiali da utilizzare nelle facciate e nelle pavimentazioni e negli arredi degli spazi aperti, nonché un piano del colore, rispettando le indicazioni di cui alla lettera successiva.
- e) Negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni devono essere rispettati i materiali e le modalità di intervento di cui all'art. 1 (Regole relative alle tipologie ed ai materiali) della parte prima dell'Allegato 1 alle N.T.A.: *Dizionario delle componenti architettoniche e tipologiche*.
- f) Il piano attuativo dovrà prevedere adeguati interventi di raccordo tra le aree contermini l'edificato e le zone agricole con funzione di connessione tra la campagna e la zona urbana, raccordando le quote dei terreni residenziali e rurali e prevedere nel disegno del nuovo insediamento il recupero di elementi morfologici e vegetazionali presenti significativi, quali percorsi, corsi d'acqua e alberature.

2. All'interno delle zone produttive comprese nelle aree di interesse paesistico ambientale con previsioni degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal P.A.L.A.V., ovvero all'interno degli insediamenti produttivi esistenti in zona impropria dovranno in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Le recinzioni all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi dovranno essere accompagnate da grandi frangivento disposti all'esterno, verso gli stessi spazi aperti, con le modalità previste negli *schemi tecnici di riferimento per la piantumazione*, di cui all'allegato 2 alle N.T.A. (*Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*).
- b) Almeno il 20% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde, con alberi di 1^a e 2^a grandezza, scelti tra le essenze contenute nell'allegato 2 alle N.T.A. (*Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico*).
- c) Almeno il 30% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata;
- d) Le aree di sosta e parcheggio dovranno essere realizzate evitando l'impermeabilizzazione del suolo, ed equipaggiate con siepi campestri ed alberate. Per stabilizzare la superficie è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso.

- e) Dovrà essere prevista un'accurata progettazione dell'architettura della luce, un abaco dei materiali da utilizzare nelle facciate e nelle pavimentazioni e negli arredi degli spazi aperti, nonché un piano del colore.
- f) Il piano attuativo dovrà prevedere adeguati interventi di raccordo tra le aree contermini l'edificato e le zone agricole con funzione di connessione tra la campagna e la zona urbana, raccordando le quote dei terreni residenziali e rurali e prevedere nel disegno del nuovo insediamento il recupero di elementi morfologici e vegetazionali presenti significativi, quali percorsi, corsi d'acqua e alberature.
- g) Dovrà inoltre essere verificata la compatibilità ambientale in relazione ai rumori, fumi, scarichi.

3. Qualora gli interventi previsti nella generalità degli Strumenti Urbanistici Attuativi in tutto il territorio comunale 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 stessi 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.

ART. 24 - CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DEL VERDE

L'abbattimento di alberi ad alto fusto sono considerati interventi da assentire con autorizzazione.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa sono considerati alberi ad alto fusto, individui che hanno un'altezza superiore a mt.10,00 con esclusione delle colture specializzate da legno e da frutto.

Nei casi in cui per qualsiasi motivo l'intervento di abbattimento o di variazione dello stato di consistenza delle alberature di carattere paesaggistico monumentale sia inevitabile, l'autorizzazione è assentita sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che dovrà prevedere il ripristino delle alberature con la piantumazione di specie adeguate, come di seguito descritto, nonché l'impegno del richiedente a realizzare le opere da disciplinare mediante atto d'obbligo.

In tutti i progetti presentati, che presuppongono il rilascio di una concessione, dovranno essere censite e rilevate tutte le essenze arboree legnose (alberi od arbusti) su apposita planimetria corredata da un'esauriente documentazione fotografica e si dovranno rispettare le alberature d'alto fusto esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

Entro un anno dall'approvazione del P.R.G. il Comune è tenuto ad elaborare, sotto forma di allegato tecnico alle presenti norme, un programma riguardante gli interventi sul verde e sull'arredo urbano.

1 - PARCHI E GIARDINI STORICI DI PERTINENZA DI VILLE O RELITTI DEGLI STESSI

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria ristrutturazione o restauro degli immobili deve essere integrato con un progetto esecutivo del verde, a firma di un tecnico abilitato, contenente oltre al rilievo ed al progetto grafico una relazione tecnica, un profilo storico ed un piano di assestamento e di restauro filologico del disegno del parco o del giardino nel totale rispetto delle specie vegetali originarie.

CAPO VII
ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 25 - MODALITA DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Mira si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed interventi diretti.

Le presenti N.T.A. e le Tavole di Progetto stabiliscono in quali zone la realizzazione di determinati interventi è subordinata alla approvazione di un piano attuativo.

Laddove non è indicato l'obbligo di preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono in ogni caso ritenuti ammissibili, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dalle presenti norme, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi singoli o di comparto sul patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n.457, e quelli di completamento su parte del territorio già dotate delle principali opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G. ai sensi dell'art.11 della L.R. 27 giugno 1985 n°61:

- I piani d'iniziativa pubblica comprendenti:

il Piano Particolareggiato (P.P.);

il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);

il Piano per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.);

il Piano di Recupero d'Iniziativa Pubblica (P.R.I.Pu.);

- I piani attuativi d'iniziativa privata comprendenti:

il Piano di Lottizzazione (P.d.L.);

il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);

il Piano di Recupero d'Iniziativa Privata (P.R.I.Pr.);

Sono strumenti d'attuazione diretta del P.R.G.:

- La concessione edilizia L.n°10/77, L.R. n.°61/85 e successive modifiche e integrazioni;

- L'autorizzazione edilizia L.n°10/77, L.R. n.°61/85 e successive modifiche e integrazioni;

- La relazione asseverata ai sensi dell'art.26 della L.47/85 e dell'art.76 della L.R.61/85 e successive modifiche e integrazioni;

- La denuncia inizio attività ai sensi della Legge n.662/96;

Nelle Tavole di Progetto sono individuati i perimetri degli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) vigenti. Entro il periodo di validità degli S.U.A., le destinazioni d'uso e i tipi d'intervento previsti e ammessi sono quelli disciplinati dalle Norme d'attuazione dei singoli piani attuativi e dalle convenzioni allegate.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione degli S.U.A., gli interventi sono subordinati al rispetto delle presenti norme per la relativa zona omogenea.

Se, entro il termine stabilito per l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi, sono state realizzate le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità indicate nella convenzione allegata allo S.U.A., è possibile l'intervento edilizio diretto secondo i parametri e le destinazioni consentite dalle presenti norme.

ART. 26 - ZONE SOGGETTE A PROGETTAZIONE UNITARIA

La grafia a tratteggio continuo con l'indicazione "U" cerchiata individua le zone soggette a "Progettazione unitaria" con previsioni planovolumetriche secondo i parametri di zona.

Nell'ambito di ogni zona, fermo restando l'impegno all'attuazione unitaria, è possibile l'utilizzo fondiario anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza della stessa zona, consentano la progettazione di insediamenti organici; tali frazioni dovranno essere integrate alla viabilità esistente, comprensive della quota parte di standard evitando relitti inutilizzabili.

Negli elaborati grafici di progetto sono stati individuati i perimetri dei Progetti Norma, le cui carature urbanistiche e schemi normativi ed illustrativi sono contenuti nello specifico allegato alle N.T.A.

All'interno perimetri dei Progetti Norma, gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui commi successivi.

Nello specifico allegato alle N.T.A. relativo ai Progetti Norma, hanno valore prescrittivi i punti 2. (*carature urbanistiche*), 3. (*altezza massima*), 4. (*destinazioni d'uso*), 5. (*prescrizioni particolari*); nel punto 2. (*carature urbanistiche*) la definizione esecutiva degli interventi può modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale, ovvero a quella viaria: non può in ogni caso essere incrementata la Superficie coperta massima e il volume massimo qualora indicato, né può essere ridotta la superficie destinata a verde pubblico e parcheggio. *Gli schemi illustrativi* hanno solo il compito di suggerire soluzioni compositive. Relativamente agli schemi normativi, quando previsti, ha carattere prescrittivo il perimetro di massimo inviluppo, l'altezza massima.

Nella generalità dei Piani Attuativi relativi ai Progetti Norma, è prevista la cessione al Demanio Comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie quantificate nei Progetti Norma stessi (superficie viaria, parcheggio, verde, aree attrezzate pubbliche, ecc.) nonché la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi contenute o funzionalmente connesse con l'intervento, purchè in adiacenza ovvero esplicitamente previste dal Progetto Norma stesso.

Devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui ai punti 1) e 2) del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 27.06.1985 n° 61, nonché, nel caso di insediamenti commerciali, quanto prescritto al comma 2 dell' art. 13 della L.R. 9 Agosto 1999, n° 37.

Qualora gli interventi previsti nei Progetti Norma 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 udometrico, lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà 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.

Per i Progetti Norma n° 4, 5, 6, 7, 12, 110 e 111 viene prescritto che:

- 1- Sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento 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;
- 2- I tempi di esecuzione dei lavori siano brevi, eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti flora – faunistiche presenti;
- 3- Durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;

- 4- Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessario per contenere rumore e polveri;
- 5- Sia eseguito un monitoraggio preventivo nel perimetro esterno per accertare gli attuali parametri inerenti le emissioni gassose, l'eventuale indice di rumorosità e di luminescenza nonché i parametri inerenti la falda acquifera;
- 6- Siano rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acque principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpeto fauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat
- 7- Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nel parere n. 383500/57.06 del 26.06.2006 del Distretto Idrografico di Venezia Laguna, Veneto Orientale e Coste.

Per i Progetti Norma 110 e 111 si prescrive inoltre che venga programmato un sistema di monitoraggio, dopo la realizzazione degli interventi ed eseguito periodicamente, in modo da tenere sotto controllo tutte le emissioni (fumi, rumori, gas, illuminazione, acque reflue e quelle dell'eventuale ciclo di lavorazione, etc...) affinché le stesse rimangano entro i limiti di legge

Progetto Norma 12:

Sul lato est della nuova bretella di collegamento da Via S. Antonio alla Bretella Sfmr dovrà essere realizzato sul lato est un percorso ciclo-pedonale prevedendo altresì la piantumazione di specie autoctone secondo le specifiche indicazioni e prescrizioni riportate nei Sussidi Operativi allegati al P.A.L.A.V.;

Dovrà essere realizzata una vasca di raccolta di acque meteoriche di prima pioggia che oltre a garantire la sicurezza idraulica per l'intervento in oggetto preveda una maggiore quantità di raccolta per la zona circostante pari a mc 2000;

Nell'area destinata a verde pubblico dovrà essere realizzata una piazza di almeno 500 mq;

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- a) Il fabbricato posto sul fronte sud-est verso la stazione di Mira-Buse dovrà prevedere al piano terra attività terziarie (commerciali, direzionali) e una cubatura pari a mc 4300 di Edilizia Residenziale Pubblica di cui viene prevista la cessione gratuita a favore del Comune di mc 1228 pari al 5% della cubatura privata e la restante quota in regime di edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 42/99. La cubatura prevista in cessione dovrà prevedere almeno n. 2 alloggi posti al piano terra del fabbricato, in deroga a quanto sopra indicato;
- b) Il limite di massimo inviluppo per il fabbricato di cui al punto a) indicato nello schema illustrativo è prescrittivo in deroga ai restanti parametri di piano (sup. coperta, % di permeabilità);
- c) L'altezza massima per il fabbricato di cui al punto a) dovrà essere non superiore a tre piani (mt 9.50);
- d) Per tutti gli altri fabbricati l'altezza massima dovrà essere non superiore a due piani (mt. 6.50).

L'area a sud del fabbricato di cui al punto a) dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico pertinenziale alle attività commerciali e direzionali ivi presenti;

Lo strumento urbanistico dovrà essere accompagnato da uno studio sull'impatto viabilistico dell'intervento e da una verifica successiva all'attivazione dell'intervento stesso sui flussi viabilistici prodotti.

Le presenti Norme, comprensive dell'allegato relativo ai Progetti Norma prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma delle presenti N.T.A.

ART. 27 - NORME PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE E PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I Piani di Recupero, i Piani Particolareggiati, i piani per l'Edilizia Economica e Popolare e i Piani per gli Inseidiamenti Produttivi sono regolati dalle leggi che rispettivamente li prevedono.

ART. 28 – SCHEDE PUNTUALI PRUSST

Negli elaborati grafici di progetto sono individuati i perimetri delle schede puntuali relative agli interventi ricompresi nel PRUSST Riviera del Brenta (Programma di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile della Riviera del Brenta di cui al D, Min LLPP 8/11/98) le quali indicano:

1. i parametri dimensionali dell'intervento relativi alla nuova edificazione consentita distinta per destinazione d'uso;
2. i parametri funzionali relativi al calcolo teorico degli abitanti previsti e delle stanze ricettive utili al calcolo degli standard e alla verifica del dimensionamento turistico;
3. le aree con destinazione a verde pubblico, parcheggio pubblico o servizi oggetto di cessione o convenzione;
4. la Zona Territoriale Omogenea di riferimento;
5. le categorie di intervento ammesse sugli edifici esistenti;
6. i caratteri dei nuovi insediamenti;
7. le modalità di intervento attraverso intervento edilizio diretto, convenzionato o subordinato a SUA (Strumento Urbanistico Attuativo);
8. eventuali prescrizioni particolari con particolare riferimento alla partecipazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche secondo i Criteri di Convenienza Pubblica.

Ad ogni scheda è allegato uno schema organizzativo e funzionale e uno schema illustrativo.

Lo schema illustrativo ha carattere indicativo e non prescrittivo, lo schema organizzativo e funzionale ha carattere prescrittivo. In sede di presentazione di piano attuativo o di progetto edilizio sono comunque consentite modifiche del proprio perimetro, planivolumetriche e distributive nel rispetto dei parametri dimensionali ai sensi dell'articolo 11 della LR61/85.

Per quanto riguarda l'osservanza di parametri relativi a distanze dai confini o dai fabbricati, altezze, numero di piani, rapporto di superficie coperta e quant'altro non specificato nel successivo comma, l'intervento dovrà attenersi a quanto previsto dalla normativa urbanistica/edilizia vigente/adottata all'atto del rilascio dei titoli abilitativi.

Per quanto riguarda invece i parametri dimensionali dell'intervento relativi alla capacità edificatoria, le modalità di attuazione, i caratteri dei nuovi insediamenti e particolari prescrizioni relative anche alla realizzazione di opere pubbliche in aggiunta agli standard minimi, prevale l'indicazione delle Schede Puntuali.

Se non diversamente precisato nella Scheda Puntuale i parametri dimensionali sono riferiti alla nuova capacità edificatoria consentita al netto dei volumi corrispondenti a fabbricati esistenti interessati da interventi di restauro e ristrutturazione e al lordo dei volumi dei quali è prevista la demolizione.

Le unità di misura e le categorie di intervento indicate fanno riferimento alle definizioni delle NTA vigenti, riportate nel Repertorio delle Norme urbanistiche allegato alla presente variante.

Per destinazione ricettiva si intendono le attività normate dal Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo di cui alla LR 4 novembre 2002, n.33.

Per destinazione residenziale si intendono le residenze permanenti e temporanee, urbane e rurali, individuali e collettive.

Per destinazioni terziarie si intendono le attività commerciali riferite agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita inferiori a 1.000 mq., come definite dalla LR 9 agosto 1999, n.37, i pubblici esercizi, le attività direzionali quali uffici e studi pubblici e privati, le attrezzature per lo spettacolo, i laboratori di artigianato di servizio.

Per destinazione di servizio si intendono le attività di rilevante interesse pubblico.

Le aree destinate a verde o parcheggio pubblico, qualora non sia espressamente indicato dalla scheda puntuale la loro cessione al Comune, possono rimanere in proprietà privata a condizione venga stipulata con il Comune una convenzione nella quale siano definite le modalità tecniche di utilizzo dell'area e le modalità di esercizio degli eventuali impianti con particolare riferimento alle modalità di fruizione.

Nelle aree a verde pubblico è consentita la realizzazione di strutture per il tempo libero e la pratica di attività sportive secondo i parametri indicati dalle NTA vigenti.

Nelle aree a verde privato è consentita unicamente l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, pergolati, piccole attrezzature connesse al giardinaggio quali serre e depositi attrezzi. Entro gli spazi destinati a verde pubblico e privato è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione del patrimonio arboreo ed arbustivo.

Il Criterio di Convenienza Pubblica si concretizza nella definizione e misurazione della quantità-qualità delle opere e servizi da realizzare con risorse private in aggiunta allo standard minimo di opere di urbanizzazione dovute a fronte della variazione dello strumento urbanistico definita con la presente variante urbanistica qualora indicato dalla Scheda Puntuale.

La convenienza pubblica di un intervento sotto il profilo economico si può ritenere soddisfacente quando viene acquisita dal Comune sotto forma di opere pubbliche realizzate dal privato una quota del plusvalore complessivo (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata) non inferiore al 60% ovvero qualora:

IL PLUSVALORE COMPLESSIVO (V.op + V.cp) viene assegnato in misura non inferiore al 60% al Comune e non superiore al 40% al privato

ovvero:

IL RAPPORTO TRA V.op / V.cp = > 1,5

dove

V.op (Valore opere pubbliche in aggiunta standard minimi dovuti)

V.cp (Valore convenienza privata)

V cp = T2 – T1

T2 Tornaconto in base VPRG PRUSST

T1 Tornaconto senza VPRG PRUSST

T = R – (Ca + Cc + St + O + As + U)

R Ricavo in base valore di mercato

Ca Costo area

Cc Costo costruzione opere pubbliche e private

St Spese tecniche

O Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione

As Altre spese, oneri finanziari

U Utile del Promotore (12%)

La verifica della rispondenza dei progetti al Criterio di Convenienza Pubblica deve essere effettuato dagli uffici comunali preposti in sede di convenzione assumendo come riferimento parametri omogenei di valutazione dei costi e dei ricavi.

Gli interventi previsti dalle schede puntuali PRUSST dovranno essere realizzati entro cinque anni dal rilascio del relativo permesso a costruire e i progetti dovranno essere presentati entro un anno dall'entrata in vigore della VPRG PRUSST pena la decadenza e la stessa ai sensi dell'articolo 6 della LR.23/99.

Dall'entrata in vigore della Variante PRUSST e fino al rilascio del permesso a costruire relativo agli interventi consentiti dalla scheda puntuale sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili esistenti.

La progettazione degli interventi dovrà attenersi alle indicazioni contenute per ogni intervento nella Valutazione di Compatibilità idraulica redatta ai sensi della DGR 3637 in attuazione della L.267/98 approvata dal Genio Civile regionale con nota prot.79138 del 7 febbraio 2006 e alle prescrizioni contenute nel citato parere del Genio Civile Regionale.

ART. 29 - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G.;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante planovolumetrico;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione; la larghezza utile della carreggiata dovrà raggiungere il valore minimo di mt.8,00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora il flusso veicolare previsto sia ridotto e qualora venga apposto un limite di velocità di 50 Km/h; i marciapiedi non potranno avere una larghezza inferiore a mt.1,50 e dovranno essere collocati su entrambi i lati della carreggiata.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a mt.16,00; sono ammesse altre soluzioni purché idonee a garantire una corretta manovra di inversione.

Qualora una strada serva non più di due lotti essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.

I piani di lottizzazione devono prevedere interventi atti a garantire la viabilità ciclabile e pedonale.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere isole direzionali o innesti a baionetta, segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione e, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.

Il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo ai sensi della Legge Regionale 61/85.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal P.R.G..

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di specie adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche

del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal Titolo IV del presente testo di norme.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e con gli enti erogatori dei pubblici servizi e tradotti nella convenzione.

Il Piano di Lottizzazione dovrà essere presentato completo di tutti gli elaborati, previsti dall'articolo 16 della L.R.61/85, nonché della perizia geotecnica sull'area interessata da cui si riscontrino la conformazione geologica e la portanza dei terreni e dei relativi nulla osta e/o autorizzazioni preventive degli enti competenti.

Rispetto alle previsioni di PRG, sono ammesse le varianti che non comportino (modifiche alla) riduzione della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e non incidano sul dimensionamento del P.R.G. (ai sensi dell'art.11 della L.R. n.61/85), anche prevedendo modificazione del proprio perimetro, con il limite massimo del 10 % (dieci per cento), e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste nel PRG.

ART. 30 - NORME PER LA REDAZIONE DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE O PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER ZONE A CARATTERE PRODUTTIVO

I Piani di Lottizzazione per zone a carattere produttivo e i Piani per insediamenti Produttivi devono definire la rete, nelle sezioni tipo che non dovranno essere inferiori a mt.9,75 di sede viaria effettiva, nelle caratteristiche estetiche (alberature sistemazione del verde), e nelle caratteristiche utilizzative (spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale e spazi di sosta), fissando gli allineamenti dell'edificazione ed i principali dati altimetrici di progetto; non è ammessa viabilità a fondo cieco se non ad esclusivo uso di due lotti.

Oltre alla viabilità gli strumenti attuativi citati devono delimitare con esattezza e preciso riferimento allo stato di fatto, le aree per attrezzature e servizi di pubblico interesse.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti stessi.

Il Piano di Lottizzazione dovrà essere presentato completo di tutti gli elaborati, previsti dall'articolo 16 della L.R.61/85, nonché della perizia geotecnica sull'area interessata da cui si riscontrino la conformazione geologica e la portanza dei terreni e dei relativi nulla osta e/o autorizzazioni preventive degli enti competenti.

Sono ammesse le varianti *in conformità a quanto disposto dal precedente articolo 29, ultimo comma* (che non comportino modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico e non incidano sul dimensionamento del P.R.G. ai sensi dell'art.11 della L.R. n.61/85).

Per quanto riguarda più specificatamente il Piano per gli Insediamenti Produttivi, si rimanda a quanto disposto dalla normativa statale e regionale esistente in materia.

ART. 31 - CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI PIANI DI
LOTTIZZAZIONI - **(STRALCIATO)**.

CAPO VIII
NORME PARTICOLARI TRANSITORIE E FINALI

ART. 32 - INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA

Le aree individuate nella grafia di progetto della tavola 13.3 dal simbolo G all'interno di un triangolo prima di qualsiasi trasformazione urbanistica e edilizia sono da sottoporre ad indagine geologica preventiva anche nel caso di ampliamento di edificio esistente.

La mancanza della relazione geotecnica nei casi ove è richiesta, costituisce presupposto per la sospensione del parere sull'esame della richiesta di concessione.

Le aree soggette a strumento urbanistico attuativo sia di iniziativa privata che pubblica, sono tutte vincolate all'obbligo della presentazione della perizia geotecnica.

ART. 33 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI - **(STRALCIATO)**.

ART. 34 - AREE DESTINATE ALL'ESPROPRIAZIONE - **(STRALCIATO)**.

ART. 35 SERVITU' DEI SOTTOSERVIZI CANALIZZATI O DEI SERVIZI TECNOLOGICI AEREI

Al fine di dover procedere alla posa in opera ovvero alla manutenzione di sottoservizi canalizzati, si prescrive che qualsiasi nuova costruzione sia essa sopra terra che interrata e/o qualsiasi altro manufatto da incorporare stabilmente nel terreno osservi una distanza di mt.3.00 dall'asse ideale della condotta interessata. Tale distanza è applicata sia sul lato destro che sinistro della canalizzazione, di modo che sia sempre garantita una fascia di protezione di mt.6.00; la prescrizione ha valore sia per le reti esistenti che per le reti di progetto da realizzare nell'arco di validità dello strumento urbanistico generale.

Le norme di cui al presente articolo trovano applicazione in tutti i casi di sottoservizi canalizzati o reti aeree ad uso pubblico; a cura delle autorità competenti possono essere indicate, per particolari reti distanze maggiori di quelle precedentemente citate ai sensi della normativa vigente in materia.

ART. 36 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI

Nelle zone classificate B1, B2, C1, C2, D1, D2 e D3 sono ammessi ampliamenti degli edifici ad uso residenziale e/o per altre destinazioni d'uso conformi a quelle citate nel precedente Art.6 per motivi igienico sanitari e di razionalizzazione degli alloggi anche in deroga alla densità fondiaria massima prevista dalle presenti N.T.A.

Per quanto concerne l'ampliamento questo può essere concesso per una sola volta ed è soggetto alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nei pubblici registri in modo che, anche a seguito di frazionamento fondiario, sia sempre riscontrabile la concessione edilizia riguardante l'ampliamento ed impegni l'eventuale acquirente a non richiedere un'ulteriore concessione per la quota frazionata.

L'ampliamento non potrà essere superiore a mc. 30,00 per unità immobiliare ivi comprese le tipologie di vecchio impianto, a schiera, in linea, bifamiliari, con l'esclusione delle tipologie a blocco e/o fabbricati condominiali per i quali la quota di ampliamento deve intendersi riferita all'intero volume qualsiasi sia il numero degli alloggi; gli ampliamenti di edifici esistenti, per quanto riguarda la distanza dai confini dovranno essere rispettate le norme di cui al precedente Art.9, punto 1, lett. b).

Per gli edifici che hanno usufruito dei benefici di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994 n.724, si prescrive che agli stessi non possono essere applicate le norme di cui ai commi precedenti nel caso abbiano presentato domanda di condono edilizio per incrementi di volume aventi qualsiasi destinazione e consistenza. E' ammesso un eventuale ampliamento solo ed unicamente nel caso il volume sanato abbia una consistenza minore della quantità di cui al 3° comma del presente articolo, nel qual caso è concesso un incremento sino alla concorrenza di 30 mc.. Sono inoltre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione così come definiti al precedente Art.3

Nel caso di domanda di ampliamento dovrà essere presentata copia conforme della richiesta di condono che attesti la non sussistenza della suddetta condizione.

In riferimento a quanto disposto dall'Art.29 della Legge 28/2/1985 n.47 si prescrive che gli edifici e le opere che abbiano conseguito la sanatoria ai sensi della suddetta Legge, si intendono sanate sotto il profilo delle distanze dai confini e da altri fabbricati su fondi finitimi anche nel caso non siano state rispettate le distanze di cui agli Art.873 e seguenti del Codice Civile.

ART. 37 - COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE DI PUBBLICA UTILITA'

L'ubicazione, il dimensionamento e la conformazione architettonica di costruzioni aventi particolare natura ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, centrali e centraline telefoniche, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata.

La distanza dai confini, dai fabbricati e dalle sedi stradali resta disciplinata per impianti privati dalla normativa riguardante la zona interessata.

Le costruzioni a servizio delle reti di distribuzione elettrica, gas e telefonica, ecc. ricadenti nelle zone edificate, in caso di provata impossibilità, potranno essere posizionate anche a distanze inferiori a quelle di norma prescritte.

Nelle aree che alla data di adozione del P.R.G. sono interessate da stazioni di rifornimento carburanti qualora non esistano o siano insufficienti i manufatti a servizio dell'attività, è consentita l'installazione di manufatti prefabbricati in un unico corpo, semplicemente appoggiati sul terreno con superficie utile massima non superiore a 15 mq., compresa la realizzazione dei relativi allacciamenti nonché la realizzazione di una pensilina con superficie coperta non superiore a 50 mq.

Detta installazione è sottoposta a concessione edilizia e comunque non potrà essere effettuata su aree di pubblico transito e/o al di fuori dei piazzali pavimentati pertinenti alla stazione di servizio esistente; nelle aree ricadenti nella fattispecie di cui al punto 8 del precedente Art.23 non è ammesso alcun ampliamento di impianti esistenti.

ART. 38 - RISPETTO DEGLI ALLINEAMENTI - **(STRALCIATO)**.

ART. 39 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO "INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - **(STRALCIATO)**.

ART. 40 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: INTERVENTO
URBANISTICO ATTUATIVO; PIANO DI RECUPERO - **(STRALCIATO)**.

ART. 41 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO: INTERVENTI URBANISTICI ATTUATIVI; PIANI DELLE AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) - (STRALCIATO).

ART. 42 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO CON INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'attuazione del piano mediante intervento edilizio diretto (progetto edilizio o progetto esecutivo dell'opera) consiste nell'edificazione su singoli lotti o nella realizzazione di singole opere sulle aree di pertinenza.

L'edificazione è consentita, a condizione che:

1. Siano osservati le prescrizioni e gli indici edilizie urbanistici indicati dalle norme e rispettate le prescrizioni dei regolamenti edilizio e d'igiene.
2. Sia dimostrata la disponibilità della superficie minima di intervento prescritta e, per i lotti già edificati la disponibilità dell'area di pertinenza attraverso un certificato catastale di mappa originale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione del P.R.G. sia già di pertinenza di costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona del vigente PRG.

I progetti relativi a terreni frazionati dopo l'entrata in vigore del PRG devono essere integrati dal certificato storico catastale e da un elaborato che verifichi il rispetto delle condizioni del precedente comma.

La superficie fondiaria di pertinenza deve essere contigua alle costruzioni e non frazionata da spazi pubblici e/o di uso collettivo, ad eccezione delle sedi viarie private.

La documentazione prescritta per la domanda di concessione edilizia è indicata nel Regolamento Edilizio.

ART. 43 - NORME GENERALI D'ATTUAZIONE - **(STRALCIATO)**.

ART. 44 - DEROGHE

Ove ricorrano particolari motivi di pubblica utilità, secondo i casi riportati dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. del 28/10/1967 n.3210, il Sindaco potrà concedere deroga alla presente normativa secondo le procedure previste dall'Art.80 della L.R. n.61/85.

Valgono inoltre le norme di cui alla L.S. n.13/89 per tutte le fattispecie ricadenti nell'Art.1 della citata legge nonché del decreto ministero LL.PP. 14/6/1989 n.236.

E' ammessa inoltre deroga al presente testo normativo in tutti i casi previsti dalla Legge n.118 del 30 marzo 1971 e dal relativo regolamento di attuazione concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche per quanto non in contrasto con le norme di cui al comma precedente.

**ART. 45 – ENTRATA IN VIGORE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -
(STRALCIATO).**

ART. 46 – ZONE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Le zone di riqualificazione paesaggistica sono ambiti preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale quali l'inserimento di zone umide, siepi campestri, zone boscate, percorsi naturalistici, secondo le indicazioni dell'allegato Sussidio operativo, anche a scopo didattico e ricreativo.

In tali zone sono consentiti gli interventi previsti nelle zone E2.2.

ARTICOLO 47 - QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO

- Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», Art. 2, comma 1, lett. c).

- DGR n. 668 del 15 maggio 2018, "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017".

1. Il PRG determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

2. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 63,41 ettari, e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come individuati in adeguamento alla LR 14/2017, di cui agli allegati alle presenti norme T01 e T02 denominati "Ambiti di urbanizzazione consolidata - art.2, LR14/2017", in scala 1:10.000.

3. In attesa della predisposizione del PAT ai sensi della LR 11/2004, il Comune verifica il rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PRG, attivando procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle indicazioni di PRG risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

4. Va predisposto idoneo piano di monitoraggio che verifichi dal momento di approvazione della presente variante, il saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.

5. Ai sensi dell'art. 13, comma 14, della LR 14/2017 si applica l'art. 18, commi 7 e 7 bis, della LR 11/2004 e s.m.i., e il termine quinquennale di decadenza decorre dal 24 giugno 2017 (entrata in vigore LR n. 14/2017) Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma 1, LR 14/2017.

6. Predisporre un REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO, avente indicativamente i contenuti sottoriportati, ove contabilizzare gli effetti sulla quantità massima assegnata conseguenti ad ogni variante al PI:

REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

Dati conoscitivi di origine:

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita DGR (o DDR) 668/2018	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C- D)
data	ha	ha	ha	ha
n.11 del 30/03/2021	63,41	9.904,56	1.737,81	8.166,75

1. Variante al PRG n. XX (dopo entrata in vigore della LR 14/2017)

Deliberazione di ADOZIONE n XX del XX/XX/XXXX

Deliberazione di APPROVAZIONE n XX del XX/XX/XXXX

F	G	H	I
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC	Superficie attuata
n	ZTO	ha	ha
Totale (tot)			

2. Interventi di ampliamento in zona agricola – LR 14/2019 “Veneto 2050”

L	M	N
Numero identificativo	Titolo edilizio	Superficie ampliamento
n	n. e data	ha
Totale (tot)		

3. Superfici rinaturalizzate

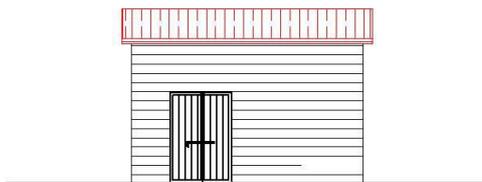
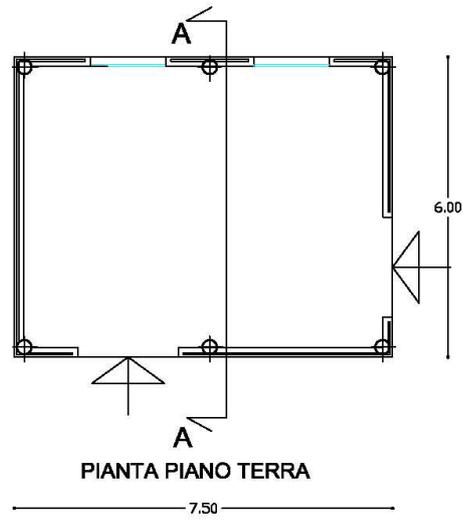
O	P
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
Identificativo	ha
Totale (tot)	

Consumo di suolo

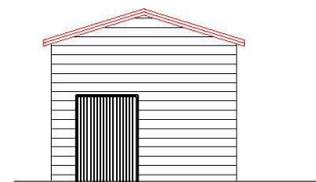
Q	R	S	T
Residuo Suolo Consumabile Previsione (B – tot H – tot N + tot P)	Residuo Suolo Consumabile Attuazione (B – tot I – tot N + tot P)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot I)	Superficie esterna agli AUC (C - S)
ha	ha	ha	ha

ALLEGATO SUSSIDI OPERATIVI VPRG PALAV SUD

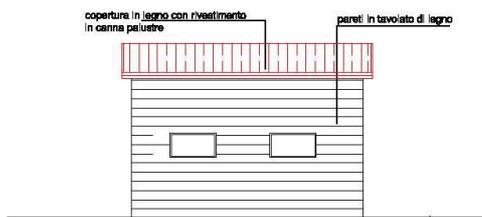
ALLEGATO SUSSIDI OPERATIVI VPRG PALAV SUD



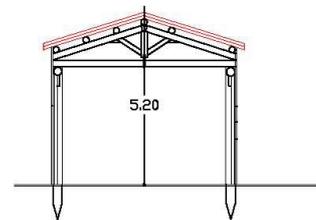
PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST E OVEST



PROSPETTO NORD



SEZIONE A-A

MAGAZZINO CAVANE
Slp max mq 45