

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 3 DEL 1 MARZO 1993  
VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA G.R. N. 2733 DEL 16 MAGGIO 1995

Adeguamento a cura del  
Servizio Pianificazione Territoriale e  
Gestione del Patrimonio Pubblico  
Ufficio Urbanistica

IL SINDACO  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Antonio Miatto

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mariarita Napolitano

### MODIFICATA DA:

VARIANTE 01/96 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 38 DEL 23.04.96 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 1049 DEL 2.04.98  
VARIANTE 02/97 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 7 DEL 28.02.97 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 89 DEL 19.01.99  
VARIANTE 03/97 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 79 DEL 30.07.98 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 2972 DEL 14.09.00  
VARIANTE 04/98 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 93 DEL 30.09.98 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 109 DEL 20.11.98  
VARIANTE 05/99 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 79 DEL 27.04.99 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 1626 DEL 11.04.00  
VARIANTE 06/00 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 32 DEL 22.05.00 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 3765 DEL 21.12.01  
VARIANTE 07/01 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 112 DEL 20.12.01 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 2123 DEL 11.07.03  
VARIANTE 08/04 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 94 DEL 19.10.04 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 3683 DEL 30.11.09  
VARIANTE 09/04 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 49 DEL 27.04.04 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 1788 DEL 16.06.09  
VARIANTE 10/03 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 117 DEL 29.12.03 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 32 DEL 16.04.04  
VARIANTE 11/01 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 80 DEL 26.09.01 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 2820 DEL 04.10.02  
VARIANTE 12/02 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 37 DEL 12.06.02 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 69 DEL 10.10.02  
VARIANTE 13/02 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 15 DEL 21.03.02 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 68 DEL 10.10.02  
VARIANTE 14/02 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 57 DEL 26.07.02 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 6 DEL 05.02.03  
VARIANTE 19/03 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 45 DEL 03.06.03 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 184 DEL 31.01.06 PRESA D'ATTO MODIFICHE D'UFFICIO CON DEL. G.C. N.168 DEL 29.06.07  
VARIANTE 20/04 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 33 DEL 16.04.04 - APPROVATA CON MODIFICHE D'UFFICIO CON DELIBERA G.R.V. N. 1045 DEL 21.04.09  
VARIANTE 21/04 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 21 DEL 23.03.04 - CONFERMATI CON MODIFICHE CON DELIBERA C.C. 52 DEL 27.04.04 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 72 DEL 30.07.04  
VARIANTE 22/04 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 6 DEL 17.01.04 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 27 DEL 05.04.04  
VARIANTE 24/04 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 9 DEL 09.03.04 - CONFERMATI CON MODIFICHE CON DELIBERA C.C. 38 DEL 22.04.04 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 85 DEL 30.09.04  
VARIANTE 28/05 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 16 DEL 26.02.05 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 61 DEL 20.07.2005  
VARIANTE 29/05 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 17 DEL 26/02/05 - APPROVATA CON DELIBERA G.R.V. N. 556 DEL 11.03.08  
VARIANTE 30/05 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 28.02.05 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 30 DEL 01.08.07  
VARIANTE 31/05 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 18 DEL 28.02.05 - CONFERMATI CON MODIFICHE CON DELIBERA C.C. 67 DEL 04.08.05 - APPROVATA CON DELIBERA N. 7 DEL 16.02.06  
DELIBERA G.C. N. 261 DEL 24.10.06 (adeguamento al voto var. n. 21/04 - 27/04 - 31/05)  
VARIANTE 32/06 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 24 DEL 18.04.06 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 65 DEL 28.11.06  
VARIANTE 35/07 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 29 DEL 01.08.07 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 47 DEL 29.11.07  
VARIANTE 36/06 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 54 DEL 28.09.06 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 5 DEL 23.03.07 - CONFERMATI CON DELIBERA C.C. N. 16 DEL 29.06.07  
VARIANTE 43/09 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 50 DEL 01.10.09 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 65 DEL 21.12.09  
VARIANTE 45/10 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 34 DEL 28.09.10 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 38 DEL 21.11.11  
VARIANTE 46/10 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 41 DEL 09.12.10 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 18 DEL 19.05.11  
VARIANTE 48/11 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 20 DEL 30.06.11 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 36 DEL 21.11.11  
VARIANTE 52/12 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 2 DEL 26.02.13 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 28 DEL 18.10.13  
VARIANTE 53/12 ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 8 DEL 05.04.13 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 17 DEL 15.07.13  
VARIANTE 56/17 ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 15 DEL 05.02.17 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 34 DEL 29.09.17  
VARIANTE 58/17 ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 15.06.2021 APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI TREVISO N. 116 DEL 24.08.2021 E RATIFICA CON DELIBERA C.C. N. 40 DEL 14.09.2021  
VARIANTE 59/17 ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 3 DEL 07.03.17 - APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 33 DEL 02.08.17  
PIRUEA EX MULINI DEL FAVERO IN VARIANTE AL PRG ADOTTATO CON DELIBERA G.C. N. 100 DEL 07.04.03 - APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 52 DEL 25.06.03, APPROVATO CON MODIFICHE D'UFFICIO CON DELIBERA G.R.V. N. 3263 DEL 23.10.03  
PIRUEA EX FASSINA-EX CARNIELLI IN VARIANTE AL PRG ADOTTATO CON DELIBERA G.C. N. 159 DEL 06.05.04 - APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 40 DEL 27.06.06, APPROVATO CON MODIFICHE D'UFFICIO CON DELIBERA G.R.V. N. 67 DEL 16.01.07 - PRESA D'ATTO MODIFICHE D'UFFICIO CON DEL. C.C. N. 39 DEL 04.12.08 E VARIANTE AL PIRUEA APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 15 DEL 22.04.09

VARIANTE SCHEDA NORMATIVA N. 14 APPROVATA CON AUTORIZZAZIONE AI SENSI D.LGS. 152/06 E L.R. 3/00 CON DELIBERA G.P.T. N. 36 DEL 09.02.09 E PRESA D'ATTO CON DELIBERA C.C. N. 29 DEL 28.05.09  
PUA "COMPARTO 7A" VARIANTE 1 ADOTTATA CON DELIBERA N. 80 DEL 28/04/2015 - APPROVATA CON DELIBERA G.C. N. 144 DEL 18/07/2017 DETERMINA DIRIGENZIALE N. 873 DEL 07.11.17 (adeguamenti a varianti 56, 59, PUA 7A Var 1, correzione cartografica via del Fante)  
VARIANTE SCHEDA NORMATIVA N. 14 APPROVATA CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI TREVISO N. 13/2019 E RATIFICA CON DELIBERA C.C. N. 2 DEL 27/02/2019  
VARIANTE 65/2022 ADEGUAMENTO AL CONSUMO DI SUOLO L.R. 14/2017: ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 32 DEL 30.09.2022 E APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 45 DEL 14.12.2022  
VARIANTE 68/2021 ADEGUAMENTO AL DISCIPLINARE TECNICO UNESCO ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 36 DEL 06.08.2021 E APPROVATA CON D.C.C. N. 13 DEL 27.05.2022  
SUAP IN VARIANTE "LE COLONIE" APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 19 DEL 23.05.2022.  
VARIANTE 74/2023 MODIFICA ALL'ART. 92 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. - ADOTTATA CON DELIBERA C.C. N. 65 DEL 23.11.2023 E APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 14 DEL 22.03.2024

## **TITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **Art. 1 - Natura e oggetto del PRG**

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il testo unico della pianificazione urbanistica e della regolamentazione urbanistico-edilizia comunale.
2. Il campo di applicazione del PRG è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art. 2.
3. Il presente strumento urbanistico è stato adeguato alla legge regionale 6 giugno 2017 n. 14 con Variante n. 65/2022

### **Art. 2 - Elementi costitutivi del PRG**

Il P.R.G. è composto dai seguenti elaborati:

Elaborati di progetto:

- a Relazione generale
- b Norme Tecniche di Attuazione  
Allegato A alle NTA: Disciplinare Tecnico UNESCO  
Allegato B alle NTA: Zonizzazione UNESCO
- 13.3 Tavv. 1/2.000 (strisciate n. 14)
- 14 Verifica del dimensionamento
- 15 Centri Storici ed edifici sparsi: planimetrie di progetto – Tavole 1:1.000:  
Nord (tavole da 1 a 14)  
Serravalle (tavole da 1 a 31)  
Ceneda (tavole da 1 a 31)  
Sud (tavole da 1 a 22)  
Schede sulle unità edilizie
- 16 Schede Normative 1/1.000 (tavv. n. 1-12, 14)  
Schede Norma “Ambiti di riqualificazione urbana” (tavv. 1, 2)
- 19 Piano Comunale per la circolazione: indirizzi generali 1/10.000
- 20 Delimitazione del centro abitato e delle infrastrutture 1/10.000
- A1-A2-A3 Tavola strutturale e stato di attuazione in adeguamento alla L.R. 14/2017

### **Art. 3 - Efficacia delle norme**

1. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone. Per ogni zona è precisata nel successivo Titolo IV la disciplina urbanistica particolare; negli interventi debbono essere rispettate le norme di tutela del successivo Titolo III nonché le definizioni e i parametri di cui all'art. 4.
2. In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore, ad eccezione di quanto previsto

dall'art. 109 delle presenti Norme.

#### **Art. 4 - Definizioni e parametri urbanistici**

##### **1. Superficie lorda (Sl)**

La somma della superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale). Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

- i porticati e le gallerie pubblici o di uso pubblico
- i portici privati rientranti non più di m. 1,50 e le logge rientranti non più di ml. 1,50.

Le misure eventualmente eccedenti tale rientro verranno computate ai fini del calcolo della superficie lorda.

- i balconi con sbalzo fino a ml. 1,50
- le autorimesse, le cantine, i locali tecnici e di servizio alla residenza interrati, anche nel caso in cui, se ubicati sotto il sedime di un edificio, emergano fino a 50 cm. dal piano naturale di campagna
- i manufatti tecnologici così come definiti nel Regolamento Edilizio, e i volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio (torri scale, ascensori, camini, abbaini e simili)

##### **2. Volume del fabbricato (V)**

E' la somma dei prodotti delle superfici lorde dei piani per le rispettive altezze, misurate da intradosso a intradosso del solaio.

Quando il solaio di copertura è inclinato l'altezza è data dalla media ponderata delle altezze.

##### **3. Superficie territoriale (St).**

Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di densità territoriale (It), si intende la superficie complessiva di un'area avente la medesima destinazione di zona. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di eventuali aree di rispetto.

##### **4. Superficie fondiaria (Sf).**

Per superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di densità fondiaria (If), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto effettiva, a cui applicare l'indice If. Nel caso di aree edificate, la Sf relativa agli edifici è quella di loro pertinenza, come definita al successivo comma 6.

##### **5. Indice di densità territoriale (It).**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile, come definito al successivo punto e la superficie territoriale (St) ed è espresso in mc/mq.

##### **6. Indice di densità fondiaria (If).**

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria (Sf), ed è espresso in mc/mq.

### 7. Superficie coperta (Sc).

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, ad esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a m.1,50, delle scale aperte e scoperte, ma compresi i portici delimitati da pilastrature , indipendentemente dalle loro dimensioni.

### 8. Rapporto di copertura.

È il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente.

### 9. Altezza (h)

E' la misura determinata dalla differenza tra la quota media del sedime della superficie coperta del fabbricato (ottenuta secondo la media ponderale del perimetro), e la quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano o porzione di piano che per le sue caratteristiche obiettive sia o possa essere reso accessibile e quindi possa essere dichiarato abitabile o agibile.

Qualora tale solaio non sia piano, andrà considerata, ai fini del calcolo dell'altezza, la quota media tra il colmo e il punto più basso del vano astrattamente abitabile o agibile (nel senso indicato sopra).

### 10. Distanze dai confini (dc)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato.

Nel caso di sopraelevazione di fabbricato preesistente a distanza dal confine inferiore a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma di PRG sulla distanza minima dal confine, ma varrà la disciplina del Codice Civile.

E' sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, da parte del proprietario confinante, da trasciversi nei registri immobiliari prima del rilascio della concessione.

### 11. Distanze tra fabbricati (df)

E' la distanza minima misurata sul piano orizzontale ed in modo ortogonale tra la superficie coperta del fabbricato preesistente e quella dell'edificio in progetto.

Tale distacco non viene in predicato nell'ipotesi di sopraelevazione di fabbricati esistenti che non determini ampliamento della superficie coperta sul lato del fabbricato che dà origine al rispetto.

### 12. Distanza dalle strade (ds)

E' la distanza minima misurata sul piano orizzontale tra il limite esterno della viabilità esistente o di progetto, compresi i marciapiedi, le banchine laterali, i fossati di scarico, ecc., e la superficie coperta del nuovo fabbricato.

La distanza dalla strada non viene in predicato nell'ipotesi di ampliamento in linea del fabbricato e cioè senza riduzione della distanza verso la strada.

Non sussiste l'obbligo del rispetto della distanza minima, salva diversa specifica disposizione delle presenti Norme di Attuazione, dalle strade private non gravate da servitù di uso pubblico.

Resta comunque la facoltà del Sindaco (sentita la C.E.) di imporre un diverso allineamento in conformità alla situazione esistente in loco.

### 13. Potenzialità edificatoria delle aree.

Gli indici riportati nelle norme sono sempre indici massimi. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio. Gli indici di densità territoriale e fondiaria rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti. L'indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile, sia in sede di redazione dei piani attuativi, sia in sede di rilascio di singole concessioni. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto dovrà essere detratto quello degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante.

Sempre a tale data deve farsi riferimento per la determinazione del lotto edificabile. Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta vincolata alla successiva non edificazione. Pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della Superficie Fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle planimetrie del P.R.G. sulle quali dopo il rilascio di ciascuna concessione e/o autorizzazione sarà individuato a cura dell'UTC il lotto o sua parte considerato di pertinenza e quindi vincolato.

Il Comune ha la facoltà di richiedere prima del rilascio della concessione e/o autorizzazione la trascrizione del vincolo di cui sopra a cura e spese del proprietario; la trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

### 14. Opere di urbanizzazione.

Ai sensi delle leggi n.847/64 e n.865/71 e della ulteriore normativa in materia, sono così definite:

#### *Opere di urbanizzazione primaria:*

- strade residenziali e marciapiedi
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

#### *Opere di urbanizzazione secondaria:*

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere.

### 15. Attività commerciali

Per *superficie di vendita* s'intende l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie

di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici amministrativi dell'azienda, servizi igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso e di deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce, spazi espositivi.

Per *superficie a destinazione commerciale* s'intende la superficie lorda complessiva dei fabbricati.

Per *area libera* s'intende la superficie scoperta del lotto compresa l'area a parcheggio, la viabilità d'accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Nella superficie di area libera va conteggiata inoltre la superficie relativa ed eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

Per *parcheggio effettivo* s'intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

L'area a parcheggio effettivo esclude la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli e depositi di varia natura.

Per *centro commerciale* si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Per infrastrutture e spazi di servizio sono da intendersi: i parcheggi e relativi spazi di manovra, gli accessi dalla viabilità pubblica o di uso pubblico, gli spazi o le strutture destinati alla distribuzione (scale mobili, ascensori, percorsi), le zone di atrio, gli spazi pedonali per la sosta coperti o scoperti, gli spazi espositivi o informativi, le zone per il carico e scarico delle merci, le aree per il deposito dei carrelli, i magazzini e depositi, gli uffici amministrativi, i servizi igienici.

Per *commercio al dettaglio* si intende in generale l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Sono dunque escluse le attività di commercio all'ingrosso, gli spacci, gli agriturismi ecc.

In applicazione della L.R. 37/99, ai fini della presente normativa, gli esercizi commerciali sono classificati in:

- esercizi di vicinato (EdV) con superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- medio-piccole strutture di vendita (MSV) alimentari con superficie di vendita compresa tra 251 e 1000 mq.;
- medio-piccole strutture di vendita (MSV) non alimentari con superficie di vendita compresa tra 251 e 1000 mq.;
- medio-grandi strutture di vendita (MSV) alimentari con superficie di vendita compresa tra 1001 e 2500 mq.;
- medio-grandi strutture di vendita (MSV) non alimentari con superficie di vendita compresa tra 1001 e 2500 mq.;
- grandi strutture di vendita (GSV) con superficie di vendita minima superiore a 2500 mq.

## **TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG**

### **Art. 5 - Attuazione del PRG**

L'attuazione del PRG ha luogo mediante:

- a - la preliminare formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica o privata
  - b - gli interventi edilizi diretti (I.D.)
  - c - i Progetti Unitari (Pr.Un.)
- nonché mediante gli strumenti di coordinamento:
- d - il Comparto

### **Art. 6 - Piani urbanistici attuativi**

1. I Piani urbanistici attuativi sono quelli come tali definiti dalla vigente legislazione.
2. I PUA previsti dal P.R.G. sono i seguenti:
  - a) Piani di iniziativa pubblica:
    - a1) Piano particolareggiato (PP)
    - a2) Piano di Recupero di iniziativa pubblica (PdRP)
    - a3) Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
    - a4) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)
    - a5) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e Piano per Insediamenti Produttivi approvati in data anteriore al P.R.G. e recepiti dalla stessa.
  - b) Piani di iniziativa privata:
    - b1) Piano di Recupero di iniziativa privata (PdRp)
    - b2) Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero o Comparti approvati in data anteriore al P.R.G. e recepiti dalla stessa
3. Nelle zone dove è prescritto il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), il rilascio del Titolo Abilitativo è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.
4. Indipendentemente dalla zona omogenea di appartenenza, per tutti gli ambiti residenziali che si attuino o si trasformino attraverso l'applicazione di uno strumento urbanistico attuativo o altro strumento urbanistico ad esso assimilabile, è ammessa la localizzazione di esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari alle seguenti condizioni:
  - siano reperiti integralmente gli standard a parcheggio dovuti;
  - sia previsto il rafforzamento della struttura urbana attraverso la dotazione di servizi e attrezzature, favorendo la creazione di luoghi centrali di aggregazione;
  - siano attuate misure di riordino del traffico veicolare provvedendo in primo luogo a non appesantire strutture esistenti, in secondo luogo a migliorarne lo scorrimento e l'accessibilità.



5. Nel caso di strumento attuativo, fuori dalle zone “A” e “A1”, che interessi una superficie di vendita commerciale complessiva di almeno 2500 mq., si dovrà prevedere, oltre alla cessione dello standard, la cessione di una quota parte della superficie commerciale, pari almeno al 2% che l’Amministrazione destinerà alle funzioni commerciali e/o culturali deboli, come ad esempio: librerie, commercio etnico, commercio di prodotti locali, gallerie d’arte, commercio del settore no-profit, ecc.

## **Art. 7 - Contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) debbono contenere tutti gli elaborati previsti dall’art. 19 della L.R. 11/04 e s.m.i..

2. Gli elaborati minimi costituenti i PUA sono i seguenti:

a) Elaborati di analisi in scala 1/500 e 1/200 nei quali vanno evidenziati:

- la situazione, la consistenza, l'analisi storica e tipologica degli edifici, dei manufatti e delle aree esistenti;
- il rilievo quotato dell'area;
- il rilievo del verde e l'indicazione delle essenze arboree esistenti;
- la documentazione fotografica dell'area e dei prospetti esterni dei singoli edifici;

b) elaborati di progetto in scala 1/500 e 1/200 nei quali vanno riportati:

- la planivolumetria dell'intervento;
- le piante dei nuovi edifici e manufatti previsti;
- i principali interventi previsti sugli edifici esistenti;
- la sistemazione delle aree scoperte;
- la progettazione di massima delle reti tecnologiche, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili;
- l'individuazione delle aree e degli immobili da destinare, previo eventuale esproprio, a servizi o attrezzature pubbliche;
- la relazione tecnica descrittiva;
- norme tecniche di attuazione che specifichino per quella zona la normativa generale del PRG;
- dimensionamento
- gli elenchi catastali relativi alle proprietà comprese nei Comparti previsti dal PUA.

3. Ai PUA di iniziativa privata, oltre agli elaborati di cui sopra, deve essere allegata la convenzione o gli atti unilaterali d’obbligo ai sensi dell’art. 19 della L.R. 11/04 e s.m.i..

## **Art. 8 - Il Comparto**

1. I Comparti sono costituiti ai sensi dell’art. 21 della L.R. 11/04 e s.m.i..

2. Nelle tavole n.13.3 e n.16 sono identificati con apposito perimetro gli ambiti sottoposti a vincolo di Comparto. In tali ambiti il progetto e gli interventi vanno estesi a tutti gli edifici e le aree libere compresi all'interno del perimetro.

3. La delimitazione di ulteriori Comparti può essere stabilita da piani attuativi, o con le procedure di cui infra.

### **Art. 9 - Piani Attuativi e Comparti recepiti dal PRG**

1. Con apposito perimetro sono indicati in cartografia i "Piani Attuativi" già autorizzati e di cui è stata avviata la realizzazione, i quali vengono confermati. Analogamente avviene per i Comparti già approvati. In tali zone valgono le prescrizioni del "Piano Attuativo" o del Comparto approvato, fermo restando la validità del PUA fino a scadenza e fermo restando l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nelle aree a standards e per la viabilità, la zona territoriale omogenea di riferimento per le zone in questione è la seguente:

P.d.L.: via Martel:	Z.T.O. C2
P.d.L.: via Celante:	Z.T.O. C2
Comparto: via Galilei:	Z.T.O. C2
Comparto: via Marchetti:	Z.T.O. C2
P.d.L.: via Rizzera:	Z.T.O. C2
PEEP: via Virgilio:	Z.T.O. C2
P.d.R.: via Da Ponte:	Z.T.O. A
P.d.R.: via Dante:	Z.T.O. A

### **Art. 10 - Intervento diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il PUA si può intervenire attraverso l'intervento diretto o con Progettazione Unitaria di cui al successivo articolo, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

2. Sugli edifici esistenti all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a PUA sono ammessi - in assenza del PdA o comparto - gli interventi di cui agli artt. 17, 18, 19, 20 e 21 delle presenti Norme e per ampliamenti, per una sola volta fino a un massimo di 70 metri cubi per edificio finalizzati ad adeguamenti igienico sanitari e/o tecnico funzionali.

3. Nel caso di interventi che comportino incremento di unità immobiliari residenziali e/o cambi d'uso dovranno essere reperite le quantità di standard necessarie a soddisfare il nuovo fabbisogno, ai sensi del successivo art. 14 delle presenti Norme.

4. In tutte le zone residenziali, nel caso di interventi edilizi che prevedano il recupero di volumi esistenti che superino la capacità edificatoria della zona e che comportino il cambio di destinazione d'uso, si dovrà procedere obbligatoriamente a PUA, purchè ogni intervento rientri nella fattispecie prevista dall'art. 23 della L.R. 61/85 e siano verificati gli standard di legge, sulla base delle destinazioni che assume il volume recuperato.

### **Art. 11 - Interventi assoggettati a obbligo di Progettazione Unitaria**

Sono individuati dal PRG, nell'ambito delle ZTO C1.1, C1.2 e C1.3, alcune aree assoggettate a obbligo di Progettazione Unitaria (Pr.Un.), in tali ambiti è obbligatoria la

presentazione di un progetto unitario, sottoscritto da tutti gli aventi titolo, mentre l'esecuzione delle opere può invece realizzarsi per stralci.

La Pr.Un. è intesa come un unico progetto edilizio e architettonico, che può estendersi su un'area totalmente libera oppure su un'area parzialmente o totalmente edificata, comprendente l'intera ZTO, ovvero una sua parte.

E perciò, pur essendo consentita in tali ambiti la presentazione di progetti singoli, è obbligatoria una concezione unitaria sotto l'aspetto formale e tipologico.

Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano le disposizioni dell'art. 21 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Gli ambiti assoggettati a obbligo di Pr.Un. hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui ai secondi commi degli articoli 15 e 16 della L.R. 61.

#### ELABORATI SPECIFICI RICHIESTI

Nell'ambito delle zone sottoposte a Pr.Un. il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una planimetria estesa all'intera area, con le seguenti indicazioni:

- viabilità, parcheggi e spazi pedonali e ciclabili;
- schema planivolumetrico con le specifiche destinazioni d'uso;
- opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, comprese quelle per lo smaltimento delle acque meteoriche.

La convenzione dovrà essere sottoscritta obbligatoriamente solo per i casi in cui viene richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 11bis - Interventi in Ambiti di Riqualificazione urbana**

1. Il PRG individua nelle Tav. A1, A2, A3 e nelle relative Tavole 13.3 del territorio comunale, gli Ambiti urbani degradati da assoggettare a interventi di riqualificazione urbana. Tali ambiti sono stati individuati a seguito di apposito bando pubblicato in data 17705/2022.

Ogni singolo intervento viene disciplinato da schede di analisi e progettuali - Schede Norma "Ambiti di riqualificazione urbana" - in conformità a quanto disposto dall'art. 6, comma 2, della L.R. 14/2017.

2. Gli interventi in tali ambiti possono essere attuati mediante:

- a. Piani Urbanistici Attuativi, ai sensi art. 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss. mm.ii.
- b. comparti, ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss. mm.ii.
- c. permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 28 bis del decreto Presidente della Repubblica n6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

3. negli ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre consentiti gli interventi edilizi e urbanistici di cui all'art. 10, comma 2, delle presenti Norme.

#### **Art. 12 - Interventi comportanti perequazione urbanistica**

1. Il PRG per alcune aree di nuovo intervento, e/o per zone sottoposte a PUA o a Pr.Un., mediante SCHEDA NORMATIVA n. 13 (art. 109 comma 5) specifica, subordina gli interventi alla realizzazione e cessione al Comune (ovvero all'asservimento ad uso

pubblico) di aree e/o di opere di urbanizzazione e per servizi di interesse generale, nella misura prevista dalle presenti NTA, ovvero superiore, come previsto dalle specifiche disposizioni di zona.

2. In conseguenza del nuovo carico insediativo derivante dall'attuazione degli interventi di cui sopra, il soggetto attuatore, al fine di assicurare compatibilità e sostenibilità dell'intervento, dovrà realizzare e/o attuare le opere strutturali e di supporto ritenute indispensabili al nuovo carico urbanistico e che saranno oggetto di apposita convenzione.

3. Il Comune, in sede di convenzionamento, stabilirà le modalità di realizzazione e/o di cessione delle opere previste, oppure della corresponsione dei costi, sulla base di progetti approvati dall'Amministrazione Comunale e secondo le procedure previste dalle disposizioni normative.

### **Art. 13 - Oneri di urbanizzazione - monetizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati attraverso apposita delibera consigliare sulla base delle vigenti disposizioni contenute negli artt. 81 e 82 della L.R. 61/85 e corrisposti al Comune all'atto del ritiro del Titolo Abilitativo, secondo le modalità previste dalla legge citata.

2. Negli interventi edilizi all'interno delle ZTO A, B1, B2, B3, C1.1, C1.2, C1.3 può essere consentita dall'Amministrazione Comunale la monetizzazione dello standard a parcheggio, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola ZTO o UMI. L'importo andrà determinato sulla base delle tabelle vigenti.

### **Art. 14 - Parcheggi**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione (compresa la sostituzione edilizia) va verificato il rispetto dello standard minimo di legge.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione con aumento del numero di unità immobiliari residenziali, cambio di destinazione d'uso, ampliamento della superficie produttiva, industriale, artigianale, commerciale, direzionale o comunque adibita ad attività terziaria, vanno attrezzate a parcheggio o autorimessa aree, possibilmente coperte, in misura corrispondente alla superficie lorda destinata all'uso specifico.

E' possibile realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terra dei fabbricati.

Dove ciò non sia possibile, il Comune può consentire, tenuto conto dello stato dei luoghi, la localizzazione di autorimesse nel limite dello standard previsto dalla legge, anche in deroga alle norme sulle distanze da confini (fino a ml 1,50), strade ed altri fabbricati (fino a ml 3,00), nonché in deroga agli indici di zona, a condizione che l'altezza media, che nel caso di copertura inclinata andrà misurata sulla media delle altezze, non superi i ml 2,40.

Il rispetto delle distanze previste nel presente comma sono derogabili solo con atto di assenso sottoscritto del confinante, regolarmente registrato negli atti di proprietà.

Le autorimesse che siano autorizzate in deroga, ai sensi del precedente comma, non rilevano ai fini del rispetto delle distanze tra fabbricati per la nuova edificazione sui fondi contigui.

Le autorimesse di cui sopra, insistenti sulla medesima area pertinenziale, dovranno essere

accorpate.

In ogni caso, nelle Z.T.O. A, la costruzione di nuove autorimesse è subordinata all'approvazione di un PdA esteso quanto meno all'intera unità di rilevamento.

2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione con ricavo di nuove unità immobiliari, gli spazi a parcheggio pertinenziale potranno essere ricavati anche nell'area esterna di pertinenza del fabbricato.

Tali parcheggi costituiranno spazi pertinenziali ai sensi degli articoli 817, 818, 819 del Codice Civile; i medesimi non potranno in alcun caso essere alienati o comunque dati in uso, a qualsiasi forma, separatamente dall'unità immobiliare e/o comunque per altre unità immobiliari diverse da quelle cui costituiscono pertinenza.

3. I parcheggi sono costituiti da:

a) parcheggi privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti).

b) parcheggi di uso pubblico: sono realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico con atto registrato e trascritto prima del rilascio della concessione edilizia e attrezzate contestualmente alle costruzioni.

c) parcheggi pubblici: sono opere di urbanizzazione cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standards urbanistici.

4. Ai fini del calcolo della dotazione minima di posti auto, la superficie lorda va calcolata al netto della superficie destinata ad autorimesse.

La dotazione minima di posti auto va determinata come segue:

a) negli edifici a destinazione residenziale:

- n.1 posto auto privato, ogni 50 mq. di superficie lorda, arrotondata per eccesso o per difetto, e comunque 1 per ogni unità immobiliare;

b) per gli spazi di uso commerciale

- n.1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda;

- n.1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 30 mq. di superficie lorda;

c) negli edifici a destinazione alberghiera:

- n.1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto macchina su due va previsto interrato;

- n.6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda destinata a bar o ristorante;

d) negli edifici a destinazione direzionale:

- n.1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda;

- n.2 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda;

e) negli edifici a destinazione pubblica:

- n.1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda;

- n.5 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda;

f) negli edifici a destinazione produttiva:

- n.1 posto auto privato ogni 200 mq. di superficie lorda;

- n.1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda;

g) negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% dello standard globale calcolato sulla base di ciascuna destinazione d'uso.

5. Negli interventi edilizi da realizzarsi all'interno del perimetro dell'insediamento storico le precedenti quantità possono essere diminuite del 30% ad eccezione del caso in cui esse costituiscono "standard" ai sensi dell'art. 25 della L.U.R.. In ogni caso qualora fosse impossibile reperire i posti auto necessari nell'area di pertinenza, è consentito asservire allo scopo aree equivalenti in altre posizioni, anche se di proprietà altrui, purché ricadenti entro un raggio di ml. 200 dall'intervento in oggetto.

6. Nell'ipotesi in cui risulti impossibile o urbanisticamente inopportuno utilizzare le aree di cui sopra, la Giunta Comunale potrà consentire la monetizzazione, secondo quanto previsto da apposita deliberazione consiliare, finalizzata alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico da parte del Comune.

Per esigenze di tutela degli edifici di interesse storico-ambientale, il Comune ha la facoltà di richiedere il reperimento dei parcheggi privati in area diversa da quella di pertinenza dell'edificio.

7. La misura minima del posto auto, da indicare in apposita planimetria, è fissata come segue:

- per gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia: mq. 15,00
- per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso: mq. 10,00.
- in caso di parcheggi o autorimesse con capacità superiore ai venti posti auto: 25 mq. comprensivi degli spazi di sosta e degli spazi di manovra.

La dotazione di standard a parcheggi può essere realizzata attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.

8. Tutte le aree destinate a parcheggio dovranno essere opportunamente arredate e alberate.

9. Nel caso di nuove costruzioni nelle ZTO B2, B3 e C1, con ricavo di nuovi alloggi si prescrivono n. 2 posti auto per ogni nuovo alloggio di dimensione superiore a mq 70, di cui almeno uno coperto.

10. Sulla base di quanto previsto all'art.13, Capo V della L.R. 37/99, vista la generale carenza di aree a parcheggio rilevata nel territorio comunale, nel caso di nuovi insediamenti di tipo commerciale, di ampliamenti di quelli esistenti e di cambi di destinazione d'uso con superficie di vendita fino a 1000 mq, deve essere reperita una quantità di parcheggio pari a:

- 0,4 mq/mq delle superficie di pavimento commerciale per le zone di completamento;
- 0,5 mq/mq delle superficie di pavimento commerciale per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1000 mq. deve essere prevista un'area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50mq/mq della superficie a destinazione commerciale. Vanno inoltre previsti i requisiti specifici di cui all'art. 97, comma 5 delle presenti norme.

La superficie a parcheggio derivante dall'applicazione del presente comma va raffrontata alle quantità indicate al precedente comma 3 e verrà conteggiata la quantità superiore tra i due diversi procedimenti di calcolo.

11. Gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita

esistenti o in fase di costruzione alla data di adozione della presente Variante sono confermate indipendentemente dalla zona di appartenenza.

In caso di cessazione dell'attività esistente e di insediamento di nuova attività dovranno essere, se necessario, adeguate le dotazioni di standard secondo le quantità minime prescritte.

12. Al fine di favorire la rivitalizzazione del sistema distributivo dei centri storici di Serravalle e Ceneda e negli edifici classificati come manufatti di archeologia industriale, è autorizzata la realizzazione di centri commerciali la cui attuazione avvenga utilizzando immobili esistenti, nel rispetto di quanto indicato nelle schede normative sulle singole unità edilizie, con una superficie di vendita massima di 4000 mq. e a condizione che almeno il 50% del numero degli esercizi abbia superficie inferiore ai limiti previsti per i negozi di vicinato.

Con una apposita convenzione tra Comune e operatore commerciale verranno regolati gli aspetti relativi all'area da destinare a parcheggio da individuare entro una distanza di 200 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa. La realizzazione dello standard a parcheggio potrà essere ridotta fino ad un massimo del 50% monetizzando la parte rimanente, oppure si potrà supplire alla carenza di parcheggi con utilizzo di soluzioni alternative quali convenzioni con parcheggi pubblici e privati esistenti, parcheggi multipiani ecc.

Dovranno inoltre essere verificati i sistemi di accesso, i percorsi veicolari, pedonali e ciclabili esistenti ed eventualmente previsti.

Negli altri centri storici e comunque nelle frazioni sparse nel territorio comunale, al fine di favorire un servizio minimo commerciale, sono autorizzabili esercizi polifunzionali, secondo le modalità previste dalla Giunta Regionale, aventi una superficie di vendita non superiore a 250 mq. Tali esercizi sono esentati dal pagamento di tutti i tributi locali per i primi due anni mentre, per gli eventuali interventi di recupero edilizio necessari, gli oneri di urbanizzazione e la quota del contributo del costo di costruzione sono ridotti del 50%.

### **Art. 15 - Programmi integrati di riqualificazione**

I programmi integrati di riqualificazione sono promossi dal Comune al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale.

Per la concreta disciplina dell'istituto si rimanda alla vigente normativa statale e regionale.

### **TITOLO III**

## **MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

#### **Art. 16 - Definizione delle categorie di intervento**

1. Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente PRG – ad esclusione di quelli all'interno delle "aree di antico impianto ed edifici di interesse architettonico" per i quali si applicano gli articoli del Titolo IV, Capitolo II delle presenti NTA - vengono classificate secondo le sotto elencate categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- ristrutturazione, comprendente:
  - risanamento conservativo
  - ristrutturazione con vincolo parziale
  - ristrutturazione totale
  - sostituzione edilizia
- nuova edificazione

2. Sia all'atto della richiesta che all'atto del rilascio del Titolo Abilitativo dovrà essere precisata la categoria di intervento di riferimento.

3. Gli interventi prescritti per ciascuna categoria di intervento sono ammessi per tutte le categorie successive, secondo l'elenco del precedente comma 1; ciò non vale per la "demolizione senza ricostruzione" e per la "nuova edificazione".

4. Per gli interventi di cui ai successivi artt. 19 e 20, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, i progetti dovranno essere integrati come segue:

- per gli interventi di cui all'art. 19, i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e dei prospetti dovranno essere eseguiti in scala non inferiore a 1/50 e dovranno essere corredati da disegni in scala maggiore riferiti a particolari architettonici e costruttivi; oltre al rilievo strutturale dovrà essere eseguito un rilievo storico-critico e dovranno essere forniti elaborati relativi all'analisi storica, fisica e strutturale dell'edificio. Dovrà inoltre essere fornito un rilievo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (alberatura, muri, pavimentazioni, ecc.). E' prescritta una documentazione fotografica degli spazi interni e delle varie fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi e costruttivi.
- Per gli interventi di cui all'art. 20, i rilievi potranno essere eseguiti alla scala 1/100. Dovrà in ogni caso essere fornita un'analisi storico-critica dell'edificio in modo da documentare esaurientemente le parti dell'edificio che occorre salvaguardare e quelle che possono essere ristrutturate o sostituite.

In tutti i casi sopra elencati dovranno inoltre essere fornite indicazioni precise in merito alle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolar modo per quanto concerne l'uso dei materiali, i consolidamenti, gli impianti tecnologici, i restauri e i ripristini delle facciate e delle coperture, le tinteggiature e gli elementi decorativi.



### **Art. 17 - Manutenzione ordinaria**

1. Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione, sostituzione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

### **Art. 18 - Manutenzione straordinaria**

1. Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali, nonché per realizzare, sostituire ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

### **Art. 19 - Restauro**

1. Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, forometria, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

2. Si precisa inoltre che per:

- Consolidamento, devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne la sostituzione.

- Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con

altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

- Ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

## **Art. 20 - Risanamento conservativo**

1. Per "risanamento conservativo" si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale.

2. Oltre a quanto ammesso nel "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni e esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti con eventuale recupero dei sottotetti secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 96, ma senza nessuna sovrapposizione della copertura stessa. Non sono ammesse modifiche di quota ai solai esistenti.

3. Le fronti devono essere restaurate nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il restauro e il consolidamento degli elementi autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti, e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche.

4. Nel caso degli edifici di tipo industriale di origine storica (mulini, cantiere, filande, ecc.) il rispetto dell'impianto tipologico, che spesso presenta vasti locali per le varie fasi di lavorazione, dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio tale organizzazione spaziale; pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza (altezza delle pareti limitata, uso di materiali trasparenti per le tamponature, anche perimetrali, eventualmente aggiunte, ecc.).

## **Art. 21 - Ristrutturazione**

1. La "Ristrutturazione con vincolo parziale" è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune

parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

2. Nel caso degli edifici di tipo industriale va tenuto presente che gli elementi architettonici e costruttivi significativi sono spesso costituiti da soluzioni tecnologiche di grande semplicità e realizzati con materiali di scarso pregio (muratura con corsi alternati in mattoni e sasso, in mattoni non stuccati; strutture di solai e coperture in legno di castagno, assenza di elementi oscuranti, ecc.). pertanto in questi casi l'interpretazione della modalità di intervento deve rispettare tali caratteristiche, garantendo la conservazione di elementi architettonici, soluzioni tecniche e materiali tipici di questi opifici.

### **Art. 22 - Ristrutturazione totale**

1. Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime e senza aumento di volume.

2. Non sono in ogni caso ammessi incrementi del volume preesistente.

3. Nel caso di edifici vetero industriali di origine storica, l'eventuale ricostruzione deve avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico e dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno degli edifici tale organizzazione spaziale.

La modalità di intervento dovrà inoltre garantire la conservazione di elementi architettonici puntuali caratterizzanti l'impianto, soluzioni tecniche, materiali tipici e disegno tipologico di facciata.

### **Art. 23 - Sostituzione edilizia**

1. La "Sostituzione edilizia" prevede la sostituzione di un organismo edilizio con altro organismo diverso per sedime e/o forma e/o volume.

2. La sostituzione è ammessa per tutti gli edifici esterni alle aree di antico impianto, salvo diversa prescrizione cartografica o normativa.

3. Per i volumi "condonati" ai sensi della legge 47/1985, e successive modifiche, il Comune avrà facoltà, tenuto conto dello stato dei luoghi, di consentire interventi di "sostituzione edilizia" anche in deroga alla normativa di zona, purchè ciò non comporti cambio di destinazione d'uso.

### **Art. 24 - Nuova edificazione**

1. Gli edifici di nuova edificazione e gli ampliamenti vanno realizzati nelle aree e secondo

gli indici parametrici individuati nella cartografia di Piano.

2. Gli edifici di nuova edificazione compresi all'interno del perimetro degli insediamenti storici sono specificamente indicati nelle tavole di piano alla scala 1/1.000 e nelle Schede Normative in scala 1/1.000, con i parametri urbanistici consentiti.

3. All'interno del perimetro di Zona A sono previste nuove volumetrie in varie località, evidenziate nella seguente tabella:

TAVOLA	QUADERNO	VOLUME NUOVA EDIFICAZIONE	SUPERFICIE NUOVA EDIFICAZIONE
TAV. C1	Serravalle 16	mc 1.050,00	mq 150,00
TAV. C1	Serravalle 21	mc 600,00	mq 100,00
TAV. C1	Serravalle 21	mc 975,00	mq 150,00
TAV. C1	Ceneda 16	mc 1.155,00	mq 165,00
TAV. C1	Ceneda 16	mc 1.932,00	mq 276,00
TAV. C1	Ceneda 16	mc 210,00	mq 35,00
TAV. C1	Ceneda 21	mc 1.800,00	mq 300,00
TAV. C1	Ceneda 23	mc 702,00	mq 117,00
TOTALE		mc 8.424,00	mq 1.293,00

**TITOLO IV**  
**DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE**  
**CAPITOLO I - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL**  
**TERRITORIO COMUNALE**

**Art. 25 - Elenco delle zone**

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree e zone omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:

- A) Aree ed edifici di antico impianto di interesse culturale ed ambientale
- B) Aree ad uso prevalentemente residenziale
  - B1 - zone edificate consolidate
  - B2 - zone edificate sature
  - B3 - zone edificate di integrazione e completamento
- C) Aree ad uso prevalentemente residenziale e di espansione
  - C1 - zone edificate di espansione, integrazione e completamento
  - C2 - zone di espansione di nuovo impianto
- D) Aree destinate alle attività economiche
  - D1 - zone produttive artigianali e industriali esistenti, sature, da dimettere e di completamento
  - D2 - zone produttive artigianali e industriali esistenti, sature, da dimettere e di completamento
  - D3 - zone produttive artigianali e industriali di espansione e di nuovo impianto
  - D4 - zone produttive miste
  - D5 - zone produttive commerciali
  - D6 - zona destinata alle attività turistiche
  - D7 - zona interportuale
  - D8 - zona soggetta a parcheggio plurifunzionale
  - D9 - zone destinate ad impianti idroelettrici.
  - E - edifici produttivi in zona impropria
- E) Aree a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive
- F) Aree per servizi ed attrezzature
  - F1 - zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico
  - F2 - zone per attrezzature scolastiche
  - F3 - zone attrezzate a parco gioco e sport
  - F4 - zona destinata ad impianti di trattamento o stoccaggio rifiuti.

## **CAPITOLO II - AREE ED EDIFICI DI ANTICO IMPIANTO DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE (ZTO A)**

### **Art. 26 - Definizione e prescrizioni di carattere generale**

1. Il presente capitolo disciplina l'attuazione del Piano Regolatore Generale per la parte dello stesso che riguarda le aree e gli edifici di antico impianto di interesse culturale e ambientale. Esso pertanto prevale su ogni altra incompatibile o comunque diversa disposizione del Piano Regolatore o di Regolamenti comunali volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.

2. Per quanto riguarda gli interventi, anche di nuova costruzione laddove previsto, realizzati all'interno della aree definite dal presente capitolo che ricadono in terreni mediocri dal punto di vista geologico, devono essere effettuate in fase progettuale le indagini di accertamento delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Dove sono previste nuove volumetrie da realizzare su terreni mediocri ed in parte scadenti costituiti da vecchi riporti antropici, l'edificabilità è possibile, ma è necessario effettuare delle verifiche geologiche e geotecniche al fine di caratterizzare al meglio i terreni di fondazione, la loro consistenza e compattazione ed eventualmente individuare interventi specifici per la realizzazione delle opere in progetto.

3. Dal punto di vista ambientale, si prescrive che nella realizzazione degli interventi:

1. sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
2. prima dell'inizio dei lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
3. 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 floro-faunistiche presenti;
4. durante la esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
5. durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
6. l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
7. nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

### **Art. 27 - Aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale**

1. Il Piano delimita nelle planimetrie in scala 1/1000 le aree di antico impianto e gli edifici di interesse architettonico e ambientale presenti all'interno del territorio comunale

comprendendo gli immobili, isolati o riuniti in complessi, che, per il loro valore, possano e debbano essere conservati. Tali ambiti sono classificati come:

**zone A** con riferimento alle aree di centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori;

**zone A1** con riferimento agli edifici, isolati o riuniti a gruppi, di interesse architettonico/ambientale:

**edifici sparsi** con riferimento a unità edilizie isolate comprese in ambiti agricoli delle quali è riconosciuto l'interesse architettonico e/o ambientale.

2. In tali ambiti il Piano si attua mediante interventi edilizi diretti, disciplinati dalla presente sezione normativa, con la sola eccezione dei comparti di intervento unitari a tale scopo delimitati nelle planimetrie in scala 1/1000.

3. Al fine di regolare gli interventi edilizi diretti, il Piano opera la classificazione degli edifici e degli spazi liberi di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. Esso si fonda sul principio della corrispondenza tra tipologie classiche, interventi consentiti e utilizzazioni compatibili.

4. Le aree interessate dal presente Capitolo sono dichiarate zone di degrado.

## Art. 28 - Elaborati grafici di riferimento

1. La documentazione grafica cui il presente capitolo fa riferimento è costituita da elaborati illustrativi, ricognitivi, metaprogettuali e prescrittivi.

2. E' **illustrativa** la relazione generale.

3. Sono **ricognitivi** i seguenti elaborati:

- **A.1 DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA E DEGLI SPAZI SCOPERTI**  
Tavole formato A1 orizzontale, scala 1/1000  
Tavole formato A1 orizzontale, scala 1/1000
 

Nord	tavole da 1 a 14
Serravalle	tavole da 1 a 31
Ceneda	tavole da 1 a 31
Sud	tavole da 1 a 22
- **A.2. GRADO DI UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI**  
Tavole formato A1 orizzontale, scala 1/5000
 

Nord	tavole da 1 a 4
Serravalle	tavole da 1 a 4
Ceneda	tavole da 1 a 5
Sud	tavole da 1 a 4
- **A.3 CONFRONTO TRA I PERIMETRI DEI CENTRI STORICI**  
Tavole formato A1 orizzontale, scala 1/5000
 

Nord	tavole da 1 a 4
Serravalle	tavole da 1 a 4
Ceneda	tavole da 1 a 5

- Sud tavole da 1 a 4
- A.4 SCHEDE SUGLI ELEMENTI PUNTUALI  
88 schede

4. Sono **metaprogettuali** i seguenti elaborati:

- B.1 LUOGHI CENTRALI  
Tavole di sintesi sulle gerarchie e le funzioni 1 suddivisa in due fogli  
Tavole sulle singole piazze numerate da 1 a 19 suddivise in a e b per totali 38  
Fascicolo formato A3
- B.2 INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' URBANE  
Tavole formato A2 orizzontale con schemi e foto (92 tavole)

5. Sono **prescrittivi**, nei limiti e con le eccezioni indicate nelle presenti norme, i seguenti elaborati:

- C.1 PLANIMETRIE DI PROGETTO  
Tavole formato A1 orizzontale, scala 1/1000  
Nord tavole da 1 a 14  
Serravalle tavole da 1 a 31  
Ceneda tavole da 1 a 31  
Sud tavole da 1 a 22
- C.2 SCHEDE SULLE UNITA' EDILIZIE  
seconda parte relativa alle indicazioni progettuali (3420 schede)
- C.3 NORME DI ATTUAZIONE

6. Gli elaborati ricognitivi hanno esclusivamente un valore documentario, gli elaborati metaprogettuali costituiscono modelli di indirizzo e metodologici, gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo.

7. In caso di difformità o di contrasto fra elaborati prescrittivi le schede prevalgono sugli elaborati planimetrici e le presenti norme prevalgono su tutti gli altri elaborati.

## Art. 29 - Classificazione dei sistemi territoriali

Il territorio comunale di Vittorio Veneto, per le parti interessate da insediamenti di antico impianto, è classificato, con il solo riferimento alla presente sezione normativa, in diverse articolazioni territoriali.

La prima classificazione è quella più ampia riferita ai **Sistemi Insediativi**. Questi non sono delimitati con un perimetro nelle tavole di Piano, ma sono invece riportati all'interno delle schede normative riferite alle singole unità edilizie.

Sono individuate con un apposito perimetro riportato in un fascicolo specifico le **Unità Urbane**, inoltre esse sono denominate, con riferimento alla scala edilizia, all'interno di ciascuna scheda normativa.

Sono individuate con un perimetro specifico le **Unità Edilizie**, ciascuna di esse, riportate sulle planimetrie in scala 1/1000, è identificata con un codice che rimanda alla scheda di censimento e normativa.



### **Art. 30 - I sistemi insediativi**

1. All'interno del territorio sono riconoscibili diversi sistemi insediativi: centri storici, città consolidata storica, città consolidata, pianura, collina.

Appartengono al sistema insediativo *centro storico* Serravalle e Ceneda e i centri di alcune frazioni come San Giacomo di Veglia, Longhere, Meschio, Costa così come si sono definiti negli anni comprendendo nel perimetro edifici e spazi uniti da un'identità storico-culturale omogenea per qualità, caratteri morfologici e strutturali degli impianti.

La definizione dei perimetri dei centri storici deriva dalla lettura e confronto con l'evoluzione del territorio e dalla lettura morfologica degli insediamenti. Gli strumenti di lavoro per la definizione dei centri storici sono le mappe storiche, i catasti napoleonico e austriaco, l'atlante regionale dei centri storici, il piano regolatore vigente.

2. Per *città consolidata storica* si intende la parte di fondazione novecentesca, configurata, definita morfologicamente, con caratteri d'uniformità e riconoscibilità d'impianto. Pur presentando un disegno urbano unitario e preciso, nella città consolidata storica la compresenza d'elementi architettonici e di spazi diversamente articolati, è più evidente e pregnante rispetto al "centro storico". In questo caso gli strumenti di lavoro, trattandosi di epoca più vicina a noi, sono le carte dei Piani regolatori che hanno dato vita a questa città (Piano De Min, Piano Torres).

3. Per *città consolidata* si intende la parte di città di recente costruzione, caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio contemporaneo oramai definito e completato. In questo caso l'obiettivo del Piano è comprendere il ruolo degli elementi storici rispetto al tessuto circostante, definire la presenza o meno di ambiti di pertinenza e stabilire le modalità di conservazione e valorizzazione delle testimonianze di qualità.

4. *Pianura* è la parte del territorio di Vittorio Veneto prevalentemente a sud caratterizzata dalla diffusione edilizia nella quale si trovano per la maggior parte episodi edilizi puntuali caratterizzanti il tessuto. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso l'analisi delle tipologie ricorrenti e degli elementi del paesaggio ad esso connessi.

5. Nel sistema insediativo *collina* sono classificati l'insieme dei borghi storici e degli edifici sparsi presenti in ambito collinare (zone nord, est ed ovest del territorio comunale). Complessivamente si tratta di un modello fortemente caratterizzante il territorio per qualità e per quantità delle testimonianze presenti. Gli obiettivi del Piano sono principalmente rivolti all'individuazione, conservazione e valorizzazione degli elementi tipologici sia a livello paesaggistico che architettonico.

### **Art. 31 - Le unità urbane**

1. Ogni sistema insediativo contiene al suo interno più UNITA' URBANE e cioè gruppi di fabbricati che, attraverso le relazioni che intercorrono tra le unità singole, formano un insieme riconoscibile.

2. L'individuazione delle unità urbane all'interno di un tessuto deriva innanzi tutto dalla

comprensione delle regole che hanno generato e governano le parti che compongono i sistemi insediativi complessi. All'interno dei centri storici individuati dal PRG, le Unità urbane perimetrare sono 92 e corrispondono al seguente elenco:

UNITA' URBANA	FASCICOLO		UNITA' URBANA	FASCICOLO
BORGO SEOI	BORGHI		BORGO AL PONTE	NUCLEI STORICI 1
BORGO BOTTEON	BORGHI		FILANDE 1	NUCLEI STORICI 1
CALONEGHE DI SOPRA	BORGHI		MESCHIO 1	NUCLEI STORICI 1
CALONEGHE DI SOTTO	BORGHI		MESCHIO 2	NUCLEI STORICI 1
COLLESEI	BORGHI		MESCHIO 3	NUCLEI STORICI 1
FADALTO ALTO	BORGHI		MESCHIO 4	NUCLEI STORICI 1
FADALTO BASSO	BORGHI		MESCHIO 5	NUCLEI STORICI 1
LONGHERE 1	BORGHI		MESCHIO 6	NUCLEI STORICI 1
LONGHERE 2	BORGHI		MESCHIO 7	NUCLEI STORICI 1
MAREN 1	BORGHI		MESCHIO 8	NUCLEI STORICI 1
MENEGON -FAIS	BORGHI		MESCHIO 9	NUCLEI STORICI 1
BORGO OLIVI	BORGHI		MESCHIO 10	NUCLEI STORICI 1
BORGO PICCIN	BORGHI		MESCHIO 11	NUCLEI STORICI 1
ADAL CENTRO	BORGHI		PIEVE DI BIGONZO 1	NUCLEI STORICI 1
PRADAL ALTO	BORGHI		SAN GIACOMO 1	NUCLEI STORICI 1
SAN PIETRO	BORGHI		SAN GIACOMO 2	NUCLEI STORICI 1
SAVASSA ALTA 1	BORGHI		SAN GIACOMO 3	NUCLEI STORICI 1
SIMOI	BORGHI		SAN GIACOMO 4	NUCLEI STORICI 1
VALCALDA	BORGHI		SAN GIACOMO 5	NUCLEI STORICI 1
VIZZA 1	BORGHI		SAN GIACOMO 6	NUCLEI STORICI 1
VIZZA 2	BORGHI		BORGHEL 1	NUCLEI STORICI 2
SANTA GIUSTINA	SERRAVALLE		CARPESICA	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 1	SERRAVALLE		CORRER 1	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 2	SERRAVALLE		COSTA 1	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 3	SERRAVALLE		COZZUOLO	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 4	SERRAVALLE		DA PONTE 1	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 5	SERRAVALLE		DA PONTE 2	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 6	SERRAVALLE		DEI PERIS 1	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 7	SERRAVALLE		DEL FANTE 1	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 8	SERRAVALLE		OLARIGO	NUCLEI STORICI 2
SERRAVALLE 9	SERRAVALLE		POLDELMENGO 1	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 1	CENEDA		PORCIA 1	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 2	CENEDA		RINDOLA BASSA 1	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 3	CENEDA		RIZZERA	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 4	CENEDA		SACCARDO 1	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 5	CENEDA		SAN FRIS 1	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 6	CENEDA		SAN GUSE'-SANT'OSMO	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 7	CENEDA		SAN MICHELE 1	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 8	CENEDA		SAN MICHELE 2	NUCLEI STORICI 2
CENEDA 9	CENEDA		SAN MICHELE 3	NUCLEI STORICI 2
KOLBE 1	CENEDA		SAN TIZIANO 1	NUCLEI STORICI 2
KOLBE 2	CENEDA		SAN TIZIANO 2	NUCLEI STORICI 2
SAN GIUSEPPE 1	CENEDA		SAN TIZIANO 3	NUCLEI STORICI 2
CENTRO 1	CENTRO		SAN TIZIANO 4	NUCLEI STORICI 2
CENTRO 2	CENTRO		TOTI 1	NUCLEI STORICI 2
			VENDRAN 1	NUCLEI STORICI 2
			ZAMBONI 1	NUCLEI STORICI 2

### Art. 32 - Le unità edilizie

1. Ciascuna Unità Urbana al suo interno è suddivisa in unità edilizie. Queste seguono una ripartizione dettata dalle caratteristiche architettoniche di ciascuna, indipendentemente dalla suddivisione delle proprietà. Le unità edilizie costituiscono la parte minima dell'unità

urbana e concorrono, per aggregazione, a definire l'unità urbana di appartenenza. Esse rappresentano il sottosistema di maggiore dettaglio del Piano e comprendono:

- edifici con vincolo monumentale e loro pertinenze;
- edifici significativi nell'impianto anche se non vincolati e loro pertinenze;
- edifici appartenenti al tessuto minore e loro pertinenze;
- edifici estranei al tessuto e loro pertinenze.

2. Nel caso sia dimostrata l'errata o non precisa delimitazione dell'unità edilizia riportata dalle planimetrie di Piano, l'individuazione corretta potrà essere fatta volta per volta, in occasione dell'intervento, dal progettista incaricato e quindi confermata dal competente organo tecnico comunale nell'ambito della istruttoria preliminare dell'atto abilitativo dell'intervento stesso.

3. Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti urbanistici della rimanente parte di Unità Edilizia;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

4. Il parere sulla perimetrazione dell'unità edilizia fa parte integrante del provvedimento abilitativo.

5. Le relazioni tra unità urbane e unità edilizie sono molte e sono definite all'interno della scheda normativa. L'individuazione delle relazioni tra la singola unità edilizia e il contesto contribuiscono a determinare il grado di flessibilità dell'intervento ammesso.

### **Art. 33 - La Scheda Normativa – descrizione**

Ciascuna unità edilizia, identificata con un codice nelle planimetrie di Piano, è dotata di una scheda di indagine e progetto.

La prima parte della scheda corrisponde al censimento delle unità. Essa riporta alcuni dati relativi alle caratteristiche degli edifici, una documentazione fotografica, attuale e raffrontata con il censimento degli anni 70, alcuni elementi storici e architettonici di prima definizione. Questa sezione della scheda è semplicemente **ricognitiva**.

La seconda parte identifica i rapporti dell'unità edilizia con l'unità urbana o con il contesto del quale fa parte, fornisce gli indirizzi e le regole sotto il profilo urbanistico e si conclude con le indicazioni normative sempre alla scala urbanistica. Questa seconda parte è **prescrittiva**.

La terza parte deve essere compilata nella fase del progetto architettonico. Con questa si entra nel merito dei caratteri dell'edificio, degli elementi di qualità e dello stato di conservazione delle diverse componenti.

Alla fine della scheda si riporta il tipo di intervento definitivo che deve essere derivato dal confronto tra quello proposto alla scala urbanistica e le informazioni ulteriori raccolte alla scala architettonica.

**Art. 34 - La Scheda Normativa: localizzazione**

1. Il PRG individua cinque sistemi insediativi:

- il centro storico
- la città consolidata storica
- la città consolidata
- la collina
- la pianura

2. La scheda normativa riporta per ciascuna unità edilizia il sistema insediativo di appartenenza. Questa prima classificazione determina i criteri generali cui l'intervento deve attenersi.

**Sistema insediativo centro storico:** l'obiettivo principale è la conservazione e la valorizzazione del tessuto edilizio inteso come sistema edifici-spazi liberi-strade.

Nella valutazione delle scelte progettuali gli elementi da considerare, alla scala del sistema insediativo, sono:

- i rapporti con il contesto,
- le modalità percettive: frontali nel caso l'unità edilizia si trovi in una piazza o vi sia un asse viario perpendicolare; di scorcio nella maggioranza dei casi.
- l'organizzazione dello spazio di pertinenza per comprenderne il ruolo, le qualità, le potenzialità,
- la possibilità di densificazione o riorganizzazione del tessuto attraverso il recupero dei manufatti precari,
- garantire, per quanto non in contrasto con l'edificio, la pluralità delle destinazioni d'uso,
- valutare la possibilità di reperire aree per la sosta pubblica e privata.

**Sistema insediativo città consolidata storica:**

Gli obiettivi che si perseguono in questo caso sono:

- la qualificazione degli spazi pubblici;
- la valorizzazione d'edifici e spazi per l'impianto urbano;
- il miglioramento delle prestazioni di servizi e infrastrutture rispetto al patrimonio esistente.

**Sistema insediativo città consolidata:**

Gli obiettivi da perseguire sono:

- la valorizzazione degli edifici di pregio;
- la verifica dei rapporti con il contesto e quindi l'effettiva recuperabilità di un ambiente coerente.

**Sistema insediativo collina:** l'obiettivo principale è la conservazione del paesaggio. Nella valutazione gli elementi da considerare sono legati a:

- la qualità dell'intorno,
- la valutazione dei punti di percezione,
- la verifica della dotazione infrastrutturale,
- l'opportunità di non ricavare nuove strade,
- il rispetto dell'ambiente naturale,
- il controllo delle destinazioni d'uso impedendo quelle che incidono sull'ambiente in termini di mobilità, inquinamento ecc.

**Sistema insediativo pianura:** l'obiettivo principale è la valorizzazione del manufatto in un

contesto spesso già trasformato.

Nella valutazione gli elementi da considerare sono legati a:

- la qualità dell'intorno,
- la valutazione dei punti di percezione,
- garantire, per quanto non in contrasto con l'edificio, la pluralità delle destinazioni d'uso, soprattutto nei casi di prossimità all'urbano.

## **Art. 35 - La Scheda Normativa: Unità Urbana**

1. Si intende l'unità come perimetrata nello specifico fascicolo e richiamata all'interno della scheda normativa. Questi dati riguardano le sole unità edilizie comprese in unità urbane individuate dal Piano.

### **2. QUALITÀ E CARATTERI**

#### **AMBIENTE RICONOSCIBILE**

Se l'unità edilizia si trova in un contesto riconoscibile, il contesto prevale sull'unità e sono ammesse trasformazioni compatibili con esso. Vanno perciò rispettate e conservate le regole insediative della Unità Urbana.

#### **AMBIENTE RECUPERABILE**

Sono ammessi interventi che vanno nella direzione della ricomposizione del contesto, anche non rigidamente, ricomponendo situazioni trascorse, ma interpretandone le regole. Queste si desumono dalle permanenze della stessa Unità Urbana, dalla lettura delle unità urbane analoghe, dall'analisi del tessuto circostante.

#### **CONTESTO AMBIENTALE NON RICONOSCIBILE**

Gli interventi dipendono più dalla qualità dell'oggetto che dal contesto.

##### **CONTESTO NATURALE**

Prevale il rispetto del paesaggio

##### **CONTESTO EDIFICATO**

Prevale la relazione con gli altri edifici.

#### **TRASFORMABILITÀ ALTA**

È indicata nel caso di unità urbana sostanzialmente modificata rispetto all'assetto originario con operazioni radicali di ricostruzione o nuova costruzione. Se è possibile riconoscere l'appartenenza ai modelli indicati nelle descrizioni delle unità urbane-tipo possono essere vagliate due ipotesi di lavoro: restringere la tutela agli elementi originari, oppure promuovere interventi di ripristino dell'assetto antico.

Se non vi sono elementi di permanenza, le possibilità di intervento all'interno dell'unità urbana sono le più ampie, con attenzione a non contrastare con unità urbane prossime di qualità.

#### **TRASFORMABILITÀ MEDIA**

È indicata se permane una corrispondenza al modello di riferimento, sostanziale in quanto a impianto morfologico e omogeneità delle unità edilizie, pur con scostamenti più o meno consistenti.

Sono ammessi interventi che vanno nella direzione della ricomposizione del contesto, anche non rigidamente ricomponendo situazioni trascorse, ma interpretandone le regole. Queste si desumono dalle permanenze della stessa Unità Urbana, dalla lettura delle unità urbane analoghe, dall'analisi del tessuto circostante.

#### **TRASFORMABILITÀ BASSA**

Rappresenta il caso di una situazione urbana che corrisponde ai modelli insediativi riconosciuti, eventualmente anche con la presenza di scostamenti, ma di bassa entità, tali da poter essere facilmente ricondotti allo schema di origine.

Se l'unità edilizia si trova in un contesto riconoscibile, il contesto prevale sull'unità e sono ammesse solo trasformazioni compatibili con esso. Vanno perciò rispettate e conservate le regole insediative della Unità Urbana.

### 3. RELAZIONI

#### EDIFICIO OMOGENEO

Vanno riconosciuti i caratteri di omogeneità e vanno conservati, mentre, se alterati, vanno ripristinati.

#### EDIFICIO RICONDUCIBILE

In generale va valutata la possibilità di recuperare l'omogeneità. Gli interventi ammessi vanno dal recupero al ripristino di assetti originari. Dipende dal contesto quanto sono vincolanti i processi di recupero e quanto invece si può procedere con maggiore libertà. In ogni caso gli interventi dovranno condurre a un nuovo assetto che non risulti incompatibile, o maggiormente incompatibile con il contesto.

#### ALCUNI ELEMENTI DI RICONDUCIBILITA'

L'intervento va valutato sulla base delle caratteristiche e dei valori presenti nell'unità urbana.

#### EDIFICIO ESTRANEO

Sono ammessi interventi di trasformazione, recupero di regole e sistemi anche con linguaggi contemporanei.

#### EDIFICIO DI GRANDE PREGIO

La conservazione e valorizzazione prevalgono su ogni altra valutazione.

### 4. RELAZIONI CON IL CONTESTO CONTIGUO

Ci si riferisce all'immediato intorno dell'edificio, valutato per un margine significativo; tale contesto è indipendente dall'unità urbana e può anzi comprendere in tutto o in parte unità urbane anche diverse da quella che contiene l'unità edilizia interessata. La situazione del contesto contiguo interessa tutte le unità edilizie indipendentemente dall'appartenenza o meno a una unità urbana.

#### RELAZIONI DI CONTINUITA'

Vanno in generale salvaguardate; sia che esse siano riferite a caratteri analoghi, al sistema tipologico, all'uso dei materiali, alle regole della composizione architettonica questi elementi costituiscono parti vincolanti del progetto.

Analogamente, quando si rileva un allineamento prevalente questo va salvaguardato.

Nei casi in cui le relazioni di continuità sono invece in tutto o in parte perdute, va valutato tenendo conto del sistema insediativo e dell'analisi sull'unità urbana, se procedere a un intervento di ripristino o, invece, a un intervento interpretativo.

#### CARATTERIZZAZIONE

Sono gli elementi che fanno l'eccezionalità o la particolarità dell'unità edilizia, vanno quindi conservati e valorizzati. Su questi elementi l'indirizzo è conservativo.

## **Art. 36 - La Scheda Normativa: caratteri tipologici dell'Unità Edilizia**

1. La classificazione tipologica consente di definire il grado di omogeneità dell'elemento

architettonico rispetto ai caratteri edilizi fondamentali presenti nel territorio e quindi di comprendere, in prima istanza, se trattasi di unità edilizia integra, trasformata in modo reversibile, trasformata in modo irreversibile. Il confronto con le tipologie di riferimento deve essere condotto non solo rispetto alla distribuzione planimetrica, ma anche alla sezione verticale, al rapporto con lo spazio di pertinenza, alle relazioni con gli edifici e gli spazi circostanti. Dalla classificazione tipologica deriva anche la individuazione degli elementi che devono essere conservati, di quelli che devono essere ripristinati, di quelli non decisivi per la qualità del manufatto.

Questa prima definizione di Piano deve necessariamente essere integrata in sede di progetto architettonico laddove è richiesto di verificare gli interventi di **trasformazione rispetto alla tipologia**.

2. Rispetto alla categoria tipologica definita dal Piano nella scheda normativa, l'unità edilizia può essere:

- **integra**, se corrisponde alle caratteristiche descritte nella scheda
- **trasformata in modo reversibile**
- **trasformata in modo irreversibile**

3. E' compito dell'analisi architettonica evidenziare a quale fattispecie appartiene l'unità edilizia.

4. E' compito del progetto individuare gli interventi più opportuni per la conservazione degli elementi tipologici, per il ripristino di quelli recuperabili, per la sostituzione o reinterpretazione delle parti irreversibili.

5. Il Piano individua le seguenti tipologie di riferimento:

**1. edificio urbano** del Centro Storico costituito dall'unità minima sul lotto gotico, singolo o aggregato fino a costituire il **palazzo** signorile (situazione ricorrente principalmente a Serravalle e Ceneda). E' caratterizzato da:

- muri portanti perpendicolari alla strada;
- aggregazione in linea;
- scale al centro;
- coperture: a due falde con colmo parallelo alla strada, pochi abbaini, coppi in laterizio;
- fori facciata: allineati ed a dimensioni diverse tra i piani;
- fori facciata: partitura regolare, eventualmente al piano nobile c'è il balcone (polifora o serliana);
- presenza o meno di portici al piano terra se si tratta di asse commerciale;
- apparato decorativo: marcapiani, fregi ad affresco, stemmi, chiavi di volta;
- oscuri in legno decorato;
- pavimentazione androni: acciottolato o lastricato;
- giardino o cortile interno dove è possibile la collocazione di piccoli edifici di servizio (individuati come **pertinenze**);

**2. villa** definita come edificio isolato sul lotto con spazio verde (situazione ricorrente principalmente nel territorio di Ceneda). Costituisce la tipologia insediativa aristocratica in territorio extra-moenia. La suddivisione degli spazi del corpo principale varia a seconda dell'evoluzione storica del modello: dalla originaria pianta tripartita (secolo XV) fino alle più complesse planimetrie ottocentesche. E' caratterizzata da:

- corpo padronale (con caratteristiche stilistiche variabili);
- barchesse contigue al corpo principale o separate ed eventuali altri edifici di servizio;
- spazi scoperti di pertinenza: parco, giardino, brolo;
- il complesso di villa ha sempre orientamento secondo l'asse solare.

**3. villino Liberty.** Cronologicamente costituisce l'ultimo tipo di abitazione storica rilevabile a Vittorio Veneto. E' già insediamento pianificato secondo le norme dell'urbanistica ottocentesca dei grandi assi alberati e dei giardini pubblici di Gabelli, poi riprese dal P.R.G. successivo (Piano De Min). E' caratterizzata da:

- una pianta interna libera;
- commistioni con i linguaggi revivalistici del neogotico, del neoclassico, etc.
- una ricca decorazione esterna a stucco o ad affresco che interessa tutti i fronti;
- materiali tradizionali con raro uso del ferro
- uno stretto rapporto con il giardino (all'italiana o informale), estensione dello spazio interno;
- le relazioni con gli assi viari della città-giardino

**4. palazzo novecentesco.** Come per la tipologia precedente (villino Liberty) si tratta di residenze signorili del primo '900 caratterizzate da un ricco apparato decorativo definito secondo lo stile Floreale. A differenza della tipologia precedente si tratta di edifici in cortina e non isolati sul lotto.

**5. archeologia industriale.** Si riconoscono in questa tipologia gli edifici protoindustriali che caratterizzano gli insediamenti localizzati lungo l'asse del Meschio e di altre rogge. Sono gli edifici delle fornaci, filande, cartiere, centrali termiche, mulini, cave, lanifici ed altri, composti in stretta relazione planimetrica e di linguaggio architettonico con l'insediamento residenziale dell'imprenditore e, anche se meno frequentemente, con le abitazioni degli operai e degli impiegati. La tipologia varia a seconda del tipo di attività insediata anche se costantemente si ripetono le caratteristiche di grandi volumi semplici (parallelepipedo), realizzati in mattoni a vista, di due o più piani con finestre centinate e tetto a capanna.

**6. casa rurale a piol** del tipo isolato od organizzato per poche unità attorno al cortile, sia con sistema in linea che ad impianto chiuso. E' presente soprattutto in situazioni collinari ma in alcuni episodi è rintracciabile anche a fondo valle. E' caratterizzata da:

- orientamento secondo la linea di massimo insolazione.
- disposizione lungo le isoipse (adattamento alla morfologia del luogo);
- corpo abitativo affiancato a quello rurale;
- disposizione su due o tre piani;
- coperture: a due falde con colmo parallelo al fronte principale, scandole in legno o coppi;
- in facciata: portico al piano terra con colonne in pietra (o in legno con stampella) con scala interna, piol o balastra di legno al piano superiore;
- rotonda (focolare) esterna alla cucina;
- muro in pietrame/ciottolo (no laterizio) e solai in legno;
- cortile sterrato o solo in parte lastricato;

**7. casa rurale** simile in molti aspetti alla tipologia precedente della casa rurale a piol, se ne differenzia per un uso meno particolare del legno e rara presenza di un portico in facciata con sovrastante muro chiuso. Il portico può anche interessare solo la parte rustica. Rimangono le altre caratteristiche comuni:

- orientamento secondo la linea di massima insolazione;



- corpo abitativo affiancato a quello rurale;
- due o tre piani;
- coperture: a due falde con colmo parallelo al fronte principale, coppi in laterizio;
- muro in pietrame/ciottolo e solai in legno;
- cortile sterrato o solo in parte lastricato;

**8. borgo rurale.** E' l'edificio che, aggregato in più unità dalla tipologia simile, costituisce la modalità di insediamento nel territorio fuori dalla città storica (in pianura come in collina) di una comunità più numerosa rispetto alla famiglia contadina. Il borgo è caratterizzato dalla presenza sia di edifici per la residenza che di rustici, a volte raggruppati separatamente. Da un punto di vista tipologico, la residenza del borgo rurale ripete le caratteristiche dell'insediamento in cortina della casa urbana anche se con una minore qualità formale. Assente il portico per l'evidente mancanza di un asse stradale di tipo commerciale che ne giustifichi la costruzione, è presente invece, nel rustico, l'apertura del fronte principale sia al piano terra ed al piano superiore. Caratteristiche della parte residenziale:

- muri portanti perpendicolari alla strada;
- aggregazione in linea;
- coperture: a due falde con colmo parallelo al fronte principale, coppi in laterizio;
- fori facciata: allineati ed a dimensioni diverse tra i piani;
- oscuri in legno
- spazi esterni quali corti o cortili sui quali affacciano le unità edilizie.

**9. intervento contemporaneo.** Sotto questa definizione, volutamente "vaga", vengono classificati tutti gli interventi che non rivestono caratteri di storicità. Tali edifici non presentano caratterizzazione univoca da un punto di vista formale, ma solo una individuazione come intervento in un arco temporale vicino (anni '40-'50 fino ai giorni nostri).

**10. edifici speciali.** Sono gli edifici monumentali quali palazzi comunali, scuole, conventi o complessi monastici, chiese, campanili, il sistema di difesa (mura, torri, castelli, porte urbane) ed in genere tutti gli edifici che non sono riconducibili alle tipologie residenziali o del sistema produttivo.

## Art. 37 – La Scheda Normativa: gradi di protezione

1. Il tipo di intervento, nel caso di unità edilizia che comprende più corpi di fabbrica, è calibrato su quello principale, per i corpi di fabbrica secondari, fatte salve le eventuali precisazioni contenute nella scheda normativa, potrà essere applicato un tipo di intervento diverso previa documentazione adeguata, sulla scorta della procedura denominata **progetto di conoscenza** e descritta negli articoli successivi.

2. Per una lettura corretta di quanto precisato per ciascun tipo di intervento si precisa che per:

**Consolidamento**, devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne la sostituzione.

**Rinnovo**: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere

limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromettere le murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.)

**Ripristino filologico:** devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

3. Per tutte le unità edilizie sono ammesse, compatibilmente con quanto precisato nel rispettivo grado di protezione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Grado di protezione 1**

Sono assoggettati a grado di protezione 1 gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura. Il grado di protezione 1 consente esclusivamente interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, aperture, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca recente non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

L'impianto tipologico e le strutture architettoniche devono essere mantenuti o ripristinati nel caso di interventi di manomissione. Non sono quindi ammessi la ripartizione di androni, saloni, vani scala, mentre è consentita la divisione in più unità edilizie.

#### **Grado di protezione 2**

Sono assoggettati a modalità di intervento basate grado di protezione 2 gli edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.

Il grado di protezione 2 consente di effettuare il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale.

Oltre a quanto ammesso per il grado di protezione 1, nel grado di protezione 2 è ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni e esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i

materiali esistenti con eventuale recupero dei sottotetti secondo le prescrizioni di cui all'art. 96 delle Norme di PRG, ma senza nessuna sopraelevazione della copertura stessa. Non sono ammesse modifiche di quota ai solai esistenti.

I fronti devono essere restaurati nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il restauro e il consolidamento degli elementi autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti, e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche.

Nel caso degli edifici di tipo industriale di origine storica (mulini, cantiere, filande, ecc.) il rispetto dell'impianto tipologico, che spesso presenta vasti locali per le varie fasi di lavorazione, dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio tale organizzazione spaziale; pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza (altezza delle pareti limitata, uso di materiali trasparenti per le tamponature, anche perimetrali, eventualmente aggiunte, ecc.).

L'impianto tipologico e le strutture architettoniche devono essere mantenuti o ripristinati nel caso di interventi di manomissione. Non sono quindi ammessi la ripartizione di androni, saloni, vani scala, mentre è consentita la divisione in più unità edilizie.

### **Grado di protezione 3**

Sono assoggettati a grado di protezione 3 tutti quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 3 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.

I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.

Nel caso degli edifici di tipo industriale va tenuto presente che gli elementi architettonici e costruttivi significativi sono spesso costituiti da soluzioni tecnologiche di grande semplicità e realizzati con materiali di scarso pregio (muratura con corsi alternati in mattoni e sasso, in mattoni non stuccati; strutture di solai e coperture in legno, assenza di elementi oscuranti, ecc.). Pertanto in questi casi l'interpretazione della modalità di intervento deve rispettare tali caratteristiche, garantendo la conservazione di elementi architettonici, soluzioni tecniche e materiali tipici di questi opifici.

### **Grado di protezione 4**

Sono assoggettati al grado di protezione 4 gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale in sede di indagine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime e senza aumento di volume.

In caso di edifici compresi nel sistema insediativo centro storico, gli allineamenti orizzontali a filo strada ed a filo copertura dovranno rispettare le indicazioni delle tavole di Piano e/o del Piano Attuativo. In assenza di indicazioni precise dovranno essere rispettati gli allineamenti prevalenti e le indicazioni dell'unità urbana di riferimento.

Non sono in ogni caso ammessi incrementi del volume preesistente.

In caso di edifici compresi nel sistema insediativo città consolidata storica, gli allineamenti orizzontali a filo strada ed a filo copertura dovranno rispettare le indicazioni delle tavole di Piano e/o del Piano Attuativo. In assenza di indicazioni precise dovranno essere rispettati gli allineamenti prevalenti e le indicazioni dell'unità urbana di riferimento.

Non sono in ogni caso ammessi incrementi del volume preesistente, che fuoriescano dalla sagoma originaria dell'edificio.

In caso di edifici compresi nel sistema insediativo città consolidata, gli allineamenti orizzontali a filo strada dovranno essere rispettati.

Non sono in ogni caso ammessi incrementi del volume preesistente, che fuoriescano dalla sagoma originaria dell'edificio.

In caso di edifici compresi nei sistemi insediativi collina e pianura, gli allineamenti orizzontali a filo strada rispettano le indicazioni delle tavole di Piano e/o del Piano Attuativo. In assenza di indicazioni precise dovranno essere rispettati gli allineamenti prevalenti e le indicazioni dell'unità urbana di riferimento.

Non sono in ogni caso ammessi incrementi del volume preesistente, che fuoriescano dalla sagoma originaria dell'edificio.

Nel caso di permanenza - anche parziale - di elementi di interesse storico ed ambientale, compresi eventuali fronti, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

In ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano di formazione storica.

Nel caso di edifici vetero industriali di origine storica, l'eventuale ricostruzione deve avvenire nel rispetto dell'impianto tipologico e dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno degli edifici tale organizzazione spaziale.

La modalità di intervento dovrà inoltre garantire la conservazione di elementi architettonici puntuali caratterizzanti l'impianto, soluzioni tecniche, materiali tipici e disegno tipologico di facciata.

### **Grado di protezione 5**

Il grado di protezione 5 si applica agli edifici o parti di edificio di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali. Esso è finalizzata a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e meglio inserite nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico di quelle preesistenti.

Il grado di protezione 5 prevede la sostituzione di un organismo edilizio con altro organismo diverso per sedime e/o forma e/o volume.

La ricostruzione deve avvenire nel caso di specifica indicazione planimetrica, secondo l'indicazione stessa; nel caso non vi sia alcuna indicazione dovrà essere rispettato l'attuale sedime.

In mancanza dell'intervento di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo interventi

di manutenzione ordinaria e straordinaria: in ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano di formazione storica.

Per i volumi "condonati" ai sensi della legge 47/1985, e successive modifiche, il Sindaco avrà facoltà, tenuto conto dello stato dei luoghi, di consentire interventi di "sostituzione edilizia" anche in deroga alla normativa di zona, purchè ciò non comporti cambio di destinazione d'uso.

### **Demolizione senza ricostruzione**

Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.

La "Demolizione senza ricostruzione" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso.

Sono sottoposti a "Demolizione senza ricostruzione" i manufatti accessori di recente edificazione e nessun valore ambientale e/o decorativo ricadenti nelle pertinenze degli edifici classificati con il grado di protezione 1 anche se non espressamente individuati nella cartografia di PRG.

Salvo diversa indicazione delle tavole di piano, le aree liberate a seguito della demolizione debbono rimanere inedificate.

### **Nuova edificazione**

Gli edifici di nuova edificazione e gli ampliamenti vanno realizzati nelle aree e secondo gli indici parametrici individuati nella cartografia di Piano.

Gli edifici di nuova edificazione compresi all'interno del perimetro degli insediamenti storici sono specificamente indicati nelle tavole di piano alla scala 1/1000, con l'indicazione della superficie coperta e della cubatura consentita.

In ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano di formazione storica.

## **Art. 38 - Modalità per la definizione del tipo di intervento architettonico sul fabbricato: il progetto di conoscenza**

1. Tenendo conto della definizione urbanistica del grado di protezione che costituisce il punto di partenza per stabilire le modalità di conservazione/trasformazione su ciascuna unità edilizia, è ammesso intervenire su tali modalità approfondendo e precisando il tipo di intervento a livello architettonico.

2. In particolare non sono ammessi interventi diversi da quanto contenuto nella scheda normativa fatto salvo che essi non siano dimostrati compatibili una volta completato il procedimento di accertamento e definizione dello stato di conservazione/alterazione del fabbricato o di parti di esso secondo le modalità descritte in questo articolo.

3. L'esito di tale procedimento potrà essere più o meno vincolante rispetto a quanto stabilito urbanisticamente: in ogni caso qualunque scostamento rispetto al grado di protezione deve essere documentato e motivato.

L'avvio di procedura potrà essere attivato d'ufficio o su istanza e cura dell'interessato.

4. Il Piano definisce questa fase di intervento come “**Progetto di Conoscenza**”, essa si compone dei seguenti studi ed elaborati:

**Indagine diretta sul manufatto**

Rilievo grafico rappresentato in grafici che contengano tutte le indicazioni di rilievo, realizzate a scala adeguata (non inferiore 1:50) e relative alle piante ai vari piani (compresa la copertura), sezioni in numero adeguato alle dimensioni dell'intervento e comunque mai inferiori a 2 (longitudinale e trasversale) e tutti i prospetti. Vanno rilevati anche tutti gli elementi connotati a scala ridotta (1:20, 1:10 o 1:2). Per una chiarezza di lettura vanno distinte le informazioni (metrico-architettoniche, da quelle morfologiche, stratigrafiche e del degrado) in tavole separate.

- 1.1 Rilievo metrico ed architettonico. E' il rilievo che riporta tutte le indicazioni metriche e di quota, riferenziate rispetto alla quota stradale, e testimonia lo stato dell'opera senza alcuna integrazione o ricostruzione ideale di parti o elementi mancanti. Le indicazioni vanno estese ai muri di cinta e relativi portali oltre che all'area scoperta di pertinenza. Sulla base del rilievo metrico, vanno evidenziate le strutture portanti. Nel caso di edificio facente parte di un complesso architettonico, vanno riportati a rilievo anche gli altri manufatti riproducendo almeno la sagoma delle piante e dei prospetti. Il rilievo può essere condotto secondo strumentazioni tradizionali o tecniche più avanzate quali la fotogrammetria.
- 1.2 Rilievo morfologico. E' costituito dall'insieme delle informazioni sulla natura e la lavorazione dei materiali, sul degrado (lacune e lesioni) sia strutturale dell'edificio che chimico dei materiali. e sulle discontinuità degli intonaci e delle murature. Va condotto per parti rilevando con questo sistema tutti gli elementi conosciuti dell'edificio: porte, finestre, colonne, balaustre, scale, cornicioni, archi, solai, strutture di copertura, etc. e riportando poi i dati (raccolti in schede) sulle tavole d'insieme (piante, prospetti e sezioni) per essere interpretati secondo la reciproca relazione. Le citate schede di rilevazione contengono un rilievo del dettaglio a scala ridotta, fotografie ed annotazioni.
- 1.3 Rilievo fotografico. Le fotografie vanno relazionate a coni ottici di ripresa indicati su una planimetria di rilievo. Dovranno essere ripresi tutti i fronti dell'edificio e le pertinenze se presenti, il giardino ed almeno una foto di insieme che contestualizzi il manufatto. Ogni stanza dovrà avere due foto riprese in controcampo. Se sono presenti particolari di interesse dovranno essere documentati con foto di dettaglio.
- 1.4 Indagine stratigrafica. Cronologicamente viene realizzata dopo la registrazione dei dati archivistici e di quanto è emerso da queste fonti. Dato il suo carattere invasivo va predisposto un piano delle protezioni e dei sondaggi, in numero limitato a quei nodi murari o a superfici intonacate ove si presuppone sia possibile ritrovare trasformazioni non ancora conosciute o conferme alle ipotesi avanzate in sede di indagine archivistica. Anche in questo caso vanno redatte schede descrittive sui singoli sondaggi effettuati, analogamente a quanto fatto con le schede per l'indagine morfologica, e poi riportate in una tavola complessiva del rilevamento stratigrafico.
- 1.5 Studio comparativo. E' la lettura dei caratteri di stile degli elementi e delle regole compositive. Fa riferimento al *corpus* degli studi critici condotti dagli storici dell'architettura e del territorio sia con riferimento a figure precise di architetti, maestri d'opera, scarpellini, freschisti, ed artigiani o artisti (dove l'intervento è riconducibile) sia a scuole di riferimento, oppure anche a tradizioni locali dove non viene individuata una personalità specifica.

- 1.6 Indagine sulle fonti d'archivio. E' la raccolta e studio delle notizie fornite da estimi, testamenti, catasti, documenti ed iconografie.
- 1.7 Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione. Lo studio delle conformazioni storiche del manufatto va documentato attraverso l'elaborazione di modelli (assonometrie o planimetrie) che evidenzino il suo processo evolutivo, anche in raffronto tra le varie epoche e situazioni.
- 1.8 Lettura dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio UNESCO: descrizione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del contesto di riferimento e dell'immediato intorno:  
Estratti cartografici estesi al contesto paesaggistico: Volo GAI, IGM, Cartografia CTR;  
Valutazione dei punti di percezione statica e dinamica;  
Verifica della dotazione di infrastrutture a rete (idrica, fognaria, elettrica, telefonica, rete dati e gas);  
Verifica dell'accessibilità carraia, sezione e tipologia del fondo;  
Dotazione di aree idonee per la sosta;  
Presenza di criticità/fragilità di carattere idrogeologico.

#### **Definizione del grado di trasformabilità e progetto di intervento**

In questa fase vanno distinti gli elementi connotati e gli ambienti con carattere di omogeneità conservati e leggibili da quelle parti dove tale valenza storico-artistica e funzionale non è più riconoscibile. Si valuta in questa fase anche l'eventualità di un recupero senza che questo si configuri come un falso storico. Si valuta se gli elementi conservati o le tracce siano sufficienti per configurarlo fisicamente sia che si tratti di un particolare di dettaglio sia che si tratti di ambiente omogeneo con una estensione di questo concetto allo spazio che comprende l'edificio fino ad una scala territoriale.

Il progetto dovrà indicare gli strumenti tecnici dell'operare per la restituzione-integrazione di un'immagine compiuta (che non è necessariamente quella originaria) eventualmente distinguendo tra provvedimenti urgenti ed interventi ordinari.

5. Il progetto va redatto alla stessa scala di rappresentazione utilizzata per il rilievo e comprende piante ai piani, prospetti e sezioni oltre ai particolari costruttivi. Materiali e tecnologie di intervento dovranno essere compatibili con quelli originali da un punto di vista del comportamento chimico, fisico e meccanico evitando discontinuità che possano rivelarsi dannose per la conservazione nel tempo del manufatto.

6. In particolare gli elaborati di progetto dovranno comprendere, a integrazione di quanto già richiesto dal Regolamento Edilizio:

- Relazione illustrativa che evidenzi: destinazione urbanistica e vincoli esistenti, legittimità delle preesistenze e la loro consistenza, modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto.
- Elaborati grafici:
  - Piante, prospetti e sezioni in scala adeguata;
  - Pianta con la descrizione delle destinazioni d'uso per ciascun ambiente;
  - Individuazione con apposita simbologia di demolizioni, nuove murature, opere demolite e ricostruite, consolidamenti, rifacimenti.

Negli elaborati grafici e/o nella relazione dovranno essere chiaramente indicati i materiali, i colori e le tecniche utilizzate. Delle finiture (tinteggiature, apparato decorativo, serramenti, elementi tecnologici, recinzioni, ringhiere, pavimentazioni interne ed esterne, ecc.) devono

essere rappresentate le forme, il disegno, le dimensioni.

7. Il **progetto di conoscenza** così come descritto nei commi precedenti si applica con modalità e grado di definizione diverso a seconda della qualità dell'unità edilizia, della qualità del contesto e del tipo di intervento che si vuole realizzare.

In particolare, nel caso di unità edilizie per le quali la scheda normativa indica grado di protezione 1 o 2 è obbligatorio sviluppare tutte le componenti del **progetto di conoscenza**.

8. Nel caso di unità edilizia per la quale il Piano indica il grado di protezione 3 sono obbligatorie almeno le seguenti fasi:

- 1.1 Rilievo metrico ed architettonico, anche in scala 1:100
- 1.3 Rilievo fotografico
- 1.7 Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione.
- 1.8 Lettura dei caratteri ambientali e paesaggistici, per i soli edifici localizzati all'interno delle aree *Core Zone UNESCO*.

9. Nel caso di unità edilizia per la quale il Piano indica il grado di protezione 4 o 5 sono obbligatorie almeno le seguenti fasi:

- 1.1 Rilievo metrico ed architettonico, anche in scala 1:100
- 1.3 Rilievo fotografico

10. In tutti i casi è obbligatoria la compilazione della terza parte della scheda progettuale.

11. E' facoltà degli uffici competenti concordare con l'interessato eventuali riduzioni o integrazioni rispetto alla documentazione richiesta. A tale proposito il **progetto di conoscenza** è indicato in presenza di edifici, pure di modesto valore, ma vicini a complessi monumentali o comunque di valore architettonico.

12. Al fine della formazione di una banca-dati aggiornata sugli edifici schedati, almeno la documentazione fotografica e il rilievo metrico e architettonico dovranno essere forniti in formato digitale, secondo le indicazioni fornite dagli uffici.

### Art. 39 - Contenuti della Scheda Architettonica

La terza parte della scheda progettuale, da compilare nella fase del progetto architettonico deve avere almeno le seguenti indicazioni:

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE RISPETTO ALLA TIPOLOGIA							
TRACCE DI PRECEDENTI ASSETTI DEL FABBRICATO	<input type="checkbox"/>	MODIFICHE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA	<input type="checkbox"/>	TRASLAZIONE DEL VANO SCALA	<input type="checkbox"/>	MODIFICHE PER ADEGUAMENTI TECNOLOGICI	<input type="checkbox"/>
NUOVE APERTURE	<input type="checkbox"/>	APERTURE CHIUSE	<input type="checkbox"/>	DEMOLIZIONI DI PARTI	<input type="checkbox"/>	AGGIUNTA DI VOLUMI NUOVI	<input type="checkbox"/>



ANALISI DELLA CONDIZIONE STATICA										
STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO				buono, discreto, parz. degradato. pessimo						
STRUTTURE ORIZZ.	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
STRUTTURE VERTICALI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
SCALE	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
ELEMENTI SECONDARI: TRAMEZZI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
ELEMENTI SECONDARI: MODANATURE E CORNICI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
ARREDI FISSI: PAVIMENTI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
ARREDI FISSI: INTONACI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
ARREDI FISSI: AFFRESCHI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
ARREDI FISSI: SERRAM.	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
ARREDI FISSI: CAMINI	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
ARREDI FISSI: ORDITURE SECONDARIE MANTO COPERTURA	PRESENZA DI LESIONI O DEGRADO EVIDENTE	<input type="checkbox"/>	NECESSITA' DI SOSTITUZIONE DI ALCUNE PARTI	<input type="checkbox"/>	DEGRADO RIFERITO ALL'INTERO CORPO DI FABBRICA	<input type="checkbox"/>	DISSESTO STATICO (1) DEGRADO CHIMICO (2)	<input type="checkbox"/>	COERENZA CON L'IMPIANTO	<input type="checkbox"/>
TIPO DI INTERVENTO DEFINITIVO										

## **Art. 40 - Norme per la sostenibilità**

1. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente e di nuovi interventi nelle zone interessate dal presente capitolo e per gli edifici sparsi, devono essere applicate le attenzioni necessarie a ridurre il carico urbanistico degli interventi e il consumo energetico dei fabbricati.

Il Comune integrerà il Regolamento Edilizio Comunale con norme ed indirizzi per la progettazione sostenibile. All'interno di tale Regolamento saranno previste, oltre alle modalità di intervento, le agevolazioni per chi si attenga a tali modalità. In particolare verrà stabilita una quota percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione; tale percentuale sarà commisurata all'entità degli adeguamenti biocompatibili applicati, quantificata secondo un punteggio assegnato alle diverse scelte in materia di tecniche costruttive e uso dei materiali.

2. Saranno favoriti gli interventi che prevedono: riscaldamento a pannelli radianti, caldaie a condensazione, pannelli solari o impianti fotovoltaici, isolamento delle murature, dei tetti e degli infissi, sistemi di compostaggio, cisterne per la raccolta delle acque piovane.

3. Tali tecniche sono applicabili per quanto compatibili con i gradi di protezione stabiliti per ciascuna unità edilizia e in riferimento al sistema insediativo di pertinenza.

## **Art. 41 - Elementi puntuali**

1. Gli elementi puntuali rilevati nel corso del censimento delle unità edilizie sono identificati nelle planimetrie di PRG con un codice che rimanda alla specifica schedatura, quelli compresi all'interno dell'involucro edilizio sono segnalati nella scheda della rispettiva unità. Tali elementi vanno conservati, recuperati se degradati, mantenuti in sito qualora sia quello originario; nel caso siano stati spostati, e sempre che sia possibile, vanno riposizionati in sito. Gli elementi puntuali di pregio rappresentano elementi caratterizzanti il contesto storico dei centri e pertanto sono vincolati con il grado di protezione 1.

2. Anche quando non specificamente identificati dal PRG gli elementi puntuali costituiscono un apparato importante per la qualificazione del tessuto storico e vanno quindi conservati.

3. I manufatti accessori di arredo urbano e agricolo o legati ai diversi modi di uso del territorio, quali capitelli, croci, fontane, muri di contenimento o di recinzione, ciminiere delle ex fabbriche e simili, pale di molini, spalle e parapetti di ponti realizzati in materiale tipico anche quando non specificamente identificati nella cartografia di PRG, vanno rigorosamente conservati in sito e sono assoggettati a restauro e a ripristino delle parti distrutte o lesionate a cura e a carico degli enti o dei privati proprietari giuridicamente responsabili.

4. I muri di recinzione, rilevati o meno nelle cartografie di Piano, vanno conservati, se realizzati con materiali tradizionali, possono essere rifatti se recenti. Qualora si tratti di muri

che fanno parte integrante del sistema urbano, in riferimento ai caratteri tipici segnalati dalle unità urbane o comunque rilevati in loco, essi vanno anche reintegrati e prolungati per le parti mancanti.

5. E' ammessa l'apertura di varchi sui muri di recinzione in sasso o pietra solo se sia dimostrata l'impossibilità di accessi alternativi ad un fondo o ad un edificio. Nel caso sia previsto un cancello di chiusura questo dovrà essere cieco e posizionato sul filo del muro originario.

6. I percorsi, i tracciati viari e le loro reti risultanti dal processo storico di antropizzazione del territorio, anche quando non specificamente identificati in cartografia di PRG, vanno mantenuti, recuperati e valorizzati. A questo scopo gli operatori pubblici e privati debbono tenere nel massimo conto le preesistenze ed evitare gli interventi di trasformazione delle vecchie strade, delle mulattiere e dei sentieri antichi. Laddove ciò sia indispensabile, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, le nuove opere debbono comunque uniformarsi ai caratteri storico-ambientali tradizionali dei siti e dei manufatti tutelati.

## **Art. 42 - Spazi scoperti**

1. Gli spazi scoperti presenti all'interno del tessuto storico sono identificabili nelle categorie di seguito elencate.

- Giardini, orti e cortili di pertinenza delle unità edilizie. Sono generalmente delimitati funzionalmente e fisicamente e concorrono alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità di riferimento. In questo caso le modalità di intervento sono strettamente riferite e collegate all'unità edilizia, nel senso che ad essi è attribuito lo stesso grado di protezione dell'edificio di riferimento.
- Spazi liberi autonomi caratterizzati da un disegno preciso e specifico. In questo caso le modalità di intervento devono tenere conto delle qualità e del disegno degli spazi.
- Spazi residuali alla struttura delle singole unità edilizie, non riferibili a una precisa pertinenza. Possono essere costituiti:
  - da ambiti agricoli interclusi nell'edificato o comunque ritagliati. In questo caso vanno generalmente salvaguardati in quanto costituiscono pause nell'edificato, contribuiscono a meglio definirne i perimetri e nel contempo aprono punti di vista sul paesaggio circostante;
  - da compendi non edificati che mediano il rapporto tra nuclei storici ed edilizia residenziale recente. Anche in questo caso è opportuno che siano mantenuti liberi da edificazioni;
  - da spazi rimasti liberi all'interno dei comparti. In questo caso va valutato attentamente il sistema insediativo dell'unità urbana di riferimento. Compatibilmente con la struttura insediativa, potranno essere avviate procedure di riordino e recupero degli eventuali volumi di pertinenza presenti e in contrasto con il contesto.

Agli ambiti identificati alla voce "verde di pregio" viene applicato il grado di protezione 1.

2. Così come avviene per le unità edilizie, anche agli spazi aperti viene applicata la stessa metodologia del "progetto di conoscenza" previsto all'art. 38 delle presenti NTA. In particolare, nel caso di verde di qualità, dovranno essere analizzate:

- le documentazioni storiche
- le caratteristiche tipologiche originarie, anche in considerazione dell'evoluzione del gusto.

3. Nel caso di intervento dovrà essere prodotta la documentazione sufficiente a comprendere le caratteristiche dello spazio e l'entità del progetto. Il rilievo dovrà comprendere:

- planimetria quotata dello stato di fatto in scala non inferiore a 1/200 in relazione alla dimensione dell'intervento nella quale siano evidenziati lo stato e il tipo delle essenze esistenti, la presenza di manufatti impropri, e inoltre:
- profili longitudinali e trasversali altimetrici in scala adeguata alla dimensione dell'intervento;
- piante, prospetti, sezioni delle architetture da giardino
- elaborati di dettaglio in scala adeguata di pavimentazioni, esedre, fontane, ecc.
- documentazione fotografica

4. Il rilievo dovrà dare conto dell'evoluzione storica dello spazio, delle trasformazioni significative avvenute nel tempo e dello stato di conservazione dell'impianto vegetale dei materiali e degli elementi architettonici.

5. Come avviene per le unità edilizie, anche per gli spazi aperti è data facoltà all'ufficio competente di ampliare o ridurre la documentazione sopra citata.

#### **Art. 43 - Destinazioni d'uso delle Unità Edilizie comprese nel perimetro delle zone A e A1**

1. La destinazione d'uso principale è quella residenziale.

2. Al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e al fine di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato sono ammesse inoltre:

- attività commerciali al dettaglio fino al limite di superficie corrispondente alle medie strutture di vendita, sono fatte salve le superfici maggiori esistenti;
- attività artigianali di servizio alla residenza, quali parrucchieri, estetisti, sartorie, calzolai, panifici, e similari, a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo, che non comportino aumenti significativi del carico di traffico e non siano rumorosi o graveolenti;
- attività artigianali con un volume massimo di 1001 mc, una superficie utile di calpestio di 251 mq, un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo, che non comportino aumenti significativi del carico di traffico e non siano rumorosi o graveolenti;
- uffici pubblici e privati;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima di 300 mq. per unità locale, limitatamente ai piani terra e interrati;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi e pensioni;

- ristoranti e bar;
- banche;
- sede di enti e associazioni;
- cinema, teatri, biblioteche ed altri luoghi di svago e cultura;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

3. Sono ammessi altresì, i servizi accessori agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

4. Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso legittimamente conseguita alla data di adozione del P.R.G.

5. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storico e architettonico degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi e ai tipi di intervento edilizio previsti sempre per i fabbricati in oggetto.

6. I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali e igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

- a) I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E. , sempre che venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m.2,20, fermi restando, ai fini della concessione dell'agibilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano. Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m.1,60. Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.
- b) I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati alla attività deve essere di mq.25 e l'altezza media non inferiore a m.2,50.
- c) I locali destinati a bagni e servizi igienici in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

7. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- attività produttive artigianali (diverse dalle attività artigianali sopra elencate) ed industriali;
- ospedali;
- macelli;
- distributori di carburante;
- stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
- tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

8. Tutte le attività fonte di emissioni sonore, se ammesse, devono adottare ed attuare ogni accorgimento e precauzione atta ad evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato, in riferimento alla legislazione vigente.

#### **Art. 44 - Destinazioni d'uso delle aree**

Le aree inedificate all'interno del perimetro degli insediamenti storici sono destinate a verde privato o sono ad uso pubblico.

Sono di norma non edificabili, fatto salvo per le operazioni di riordino dei manufatti accessori previste secondo le norme di piano.

#### **Art. 45 - Parcheggi ed autorimesse private**

1. Negli edifici soggetti ad interventi di restauro il recupero di ambienti e strutture per autorimessa è ammissibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.

2. E' ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza, ove l'intervento sia tecnicamente possibile senza snaturare l'impianto delle murature interrato e senza compromettere le piante d'alto fusto eventualmente esistenti.

3. Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.

4. Negli edifici soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina e di parcheggi, fino ai limiti di cui alla L.122/89 e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione per gli spazi destinati ad attività residenziali; e di un metro quadrato ogni metro quadrato di superficie commerciale e direzionale. Le superfici a parcheggio, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavarli nell'area di pertinenza del fabbricato, possono, in alternativa, essere individuati in area adiacente (distanza massima 400 metri). Qualora fosse dimostrata l'impossibilità di ricavare i posti auto in nessuna delle ipotesi previste dalla normativa, è consentita la monetizzazione per la realizzazione, da parte del Comune, di parcheggi espressamente riservati ai residenti.

#### **Art. 46 - Parcheggi pubblici**

1. Nelle planimetrie di Piano sono riportate le aree riservate a parcheggi pubblici. Sono indicati i parcheggi previsti dal P.R.G., quelli indicati nelle Schede Normative e quelli nuovi di Variante.

2. I nuovi parcheggi indicati nell'ambito del centro storico di Serravalle dovranno essere sottoposti a verifica di impatto ambientale al fine di valutare l'opportunità delle diverse scelte, anche in conformità con quanto riportato nella Relazione al Piano.

## Art. 47 - Recupero dei manufatti di pertinenza

1. Per gli edifici di carattere accessorio privi di interesse storico/architettonico/ambientale gli interventi ammessi sono:

- la demolizione e ricostruzione, anche in modo diverso, dei volumi accessori e degli annessi precari condonati con il mantenimento della volumetria esistente, nel rispetto di eventuali prescrizioni di Piano e avendo cura di usare materiali, stilemi compositivi, ampiezza e ritmi delle aperture, coperture ecc. tradizionali del luogo e degli edifici storici circostanti;
- la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli degli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni esterne sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature e altri elementi arborei importanti eventualmente esistenti.

2. Qualora il recupero dei volumi non vincolati avvenga con la realizzazione di un nuovo volume, dovranno essere verificate le seguenti ipotesi:

- verifica della situazione storica antecedente e eventuale proposizione di allineamenti, chiusure e assetti andati perduti e che potrebbero invece essere recuperati;
- riordino delle corti interne con eliminazione dei corpi estranei e ricomposizione dei volumi secondo criteri di ampliamento e riqualificazione degli spazi scoperti;
- quando si è in presenza di un allineamento esistente da recuperare o uno nuovo da creare, questo va rispettato;
- in ogni caso il nuovo volume dovrà tenere conto degli edifici di pregio vicini e essere collocato in modo da non prevalere su questi.
- possibilità di ricavare posti auto interrati, eventualmente anche superiori al fabbisogno diretto in modo da poter servire anche edifici vicini che ne siano privi. In questi casi dovrà essere posta particolare attenzione alla posizione delle rampe di accesso che non dovranno essere visibili da strade o spazi pubblici e preferibilmente dovranno essere comprese nel volume del fabbricato;
- possibilità di ricavare posti auto anche fuori terra con tipologie e collocazioni coerenti con le caratteristiche dei luoghi.

3. Nel caso il recupero di un manufatto precario avvenga ricostruendo un edificio isolato, non accorpato all'unità edilizia principale o ad altri fabbricati, quest'ultimo dovrà essere realizzato con materiale leggero (ad esempio legno, ferro o vetro) e privo di fondazioni, mantenendo la natura di costruzione accessoria che aveva inizialmente.

4. Limitatamente alle zone A1, è ammessa la costruzione di volumi accessori destinati a deposito o legnaia realizzati con materiali leggeri e con le seguenti prescrizioni:

- i nuovi volumi potranno avere una superficie coperta massima di mq. 5 ed un'altezza massima di m. 2,20;
- dovranno essere adiacenti ad un edificio in muratura esistente con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2 e dei fronti vincolati,
- dovrà essere dimostrato che il nuovo volume ha una pertinenza destinata a giardino di almeno mq. 200;
- non dovranno essere presenti all'interno dell'ambito altri annessi, edifici accessori,

superfetazioni e simili;

- i nuovi volumi non potranno in ogni caso essere convertiti ad uso residenziale.

5. Il recupero dei manufatti non potrà comunque interferire con i fronti vincolati; nel caso di edifici di pregio storico con una configurazione formale integra o comunque chiaramente leggibile, il volume non dovrà interferire con l'edificio originario. Dovranno quindi essere verificate le seguenti ipotesi:

- collocare il volume in posizione defilata,

- collocare il volume in adiacenza ma differenziandosi per uso dei materiali

- segnare un momento di continuità tra edificio originale e nuovo pur utilizzando materiali e forme analoghi.

La preferenza tra le diverse opzioni sarà attribuita alla soluzione meno invasiva per l'edificio storico e per il relativo spazio di pertinenza.

In caso di edifici con grado di protezione 1 e 2 per i quali il recupero comprometta l'unità edilizia principale o lo spazio di pertinenza, tale recupero delle superfetazioni o manufatti accessori non è consentito.

#### **Art. 48 - Prescrizioni di carattere edilizio**

1. Coperture: il numero delle falde, la pendenza, l'orientamento e i materiali dovranno essere desunti dal riferimento con la tipologia edilizia con la quale è classificata l'unità, dal confronto con il sistema insediativi e con l'unità urbana di appartenenza. I lucernari non appartengono alla tradizione costruttiva, sono ammessi solo per quanto strettamente necessario al raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti con l'attenzione a valutare anche altre possibili soluzioni per l'illuminamento e l'aerazione e valutando attentamente la percezione della copertura dal territorio. Le scelte che si discostano dalla tipologia di riferimento devono essere motivate. L'apertura di nuovi lucernari è comunque esclusa per edifici con grado di protezione 1; per le altre unità edilizie, nel caso di apertura di lucernari, questi dovranno essere allineati con le aperture sul fronte. Nuovi lucernari o abbaini potranno essere ricavati nel rispetto delle caratteristiche dell'unità e previo parere favorevole degli organi competenti.

2. In generale qualunque tipo di intervento sugli elementi architettonici o in caso di nuova costruzione all'interno del centro storico (zone A, A1, edifici sparsi) deve essere riferito alla classificazione di PRG (sistema insediativo, unità urbana, tipologia di riferimento). Le scelte vanno sempre adeguatamente motivate.

3. Quando la scheda normativa o le planimetrie riportano la voce "fronti vincolati", si deve intendere che il PRG riconosce a tali facciate un valore storico o architettonico o ambientale. Gli interventi dovranno quindi essere improntati alla conservazione e valorizzazione dei fronti, eventualmente con operazioni di ripristino delle parti che risultassero manomesse. La definizione "fronte vincolato" è da considerarsi relativa a tutta la facciata del fabbricato e alla relativa falda di copertura fino alla linea di colmo.

#### **Art. 49 - Riferimenti all'art. 109**



Il presente capitolo prevale sulle altre scelte di P.R.G. Il successivo art. 109 completa le parti che non sono contemplate dal presente capitolo.

### **CAPITOLO III - AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ZTO B - ZTO C)**

#### **Art. 50 - Definizione**

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi.

2. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigiani, purché non rumorosi nè comunque classificati insalubri di prima classe, e in genere tutte le attività che non comportino disturbo e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:

B1 - zone edificate consolidate

B2 - zone edificate sature

B3 - zone edificate di integrazione e completamento

C1 - zone di espansione di completamento

C1 - zone edificate di espansione, integrazione e completamento

C2 - zone di espansione di completamento

C2 - zone di espansione di nuovo impianto

4. Il PRG prevede, inoltre, la cessione al Comune di alcune fasce di terreno, in fregio alle strade esistenti e di progetto, ritenute necessarie per la realizzazione degli adeguamenti alla viabilità.

#### **Art. 51 - B1: Zone edificate consolidate**

1. Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che fanno parte del tessuto urbano formativo della città e che mantengono un assetto morfologico e tipologico omogeneo.

2. In tali zone è vietato qualsiasi aumento del volume esistente, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme, fatta eccezione per quanto previsto dagli artt. 21, 22, 23, 24. Prevalgono, in ogni caso, le specifiche prescrizioni contenute nelle tavole n. 16 in scala 1: 1.000.

3. Ove si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti al fine dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori:

a) gli ampliamenti volumetrici - fino ad un massimo di mc 70 - strettamente necessari ad accogliere gli impianti mancanti o per altre esigenze tecnico-funzionali, purchè compatibili

con la tutela degli eventuali caratteri di interesse storico-ambientale dell'edificio.

4. Negli edifici a destinazione non residenziale, quali gli edifici industriali o vetero industriali, gli edifici di uso collettivo e simili si potrà operare di regola secondo i criteri definiti dall'art. 21 delle presenti norme, o -in presenza di particolari ragioni obiettive connesse alle condizioni statiche dell'edificio- con i criteri definiti dall'art. 22.

Sono consentite le ricomposizioni volumetriche nel rispetto dell'impianto e delle singole tipologie. Per ricomposizioni volumetriche si intendono anche gli "spostamenti" e i riusi di volumi, compatibili con i caratteri sostanziali del complesso.

5. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato. Le aree a parcheggio sono monetizzabili. Gli interventi devono essere compatibili con le schede sulle unità edilizie.

### **Art. 52 - B2: Zone edificate sature**

1. Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, completamente edificate in epoca recente, nelle quali sono possibili interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale, con i limiti di seguito specificati.

2. Negli edifici compresi nelle zone sature, salvo diverse prescrizioni cartografiche, sono ammesse tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme, nel limite massimo dei volumi esistenti, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 3, lett. b).

3. Ove si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti, al fine dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori:

a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere impianti tecnici mancanti o per altre esigenze tecnico-funzionali funzionali per un massimo di mc 150.

b) negli edifici che non superino l'altezza di gronda di ml 10 è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo del tetto per un'altezza massima di ml 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti.

La sopraelevazione deve rispettare solamente le distanze minime fissate dal Codice Civile, può comunque avvenire anche a confine o in aderenza.

4. Nel caso di demolizione con ricostruzione e/o di ristrutturazione totale l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere definita in relazione al contesto insediativo degli ambiti limitrofi, alla presenza di edifici di pregio e/o sottoposti a grado di protezione, al rispetto dei coni di visuale e di visuali prospettiche significative presenti.

Nell'ambito del progetto edilizio, analoghe attenzioni saranno rivolte alla definizione delle tipologie edilizie. Le nuove tipologie edilizie dovranno essere realizzate nel rispetto di quelle presenti e/o originarie dell'ambito di intervento e comunque dovranno essere valutate con attenzione al contesto urbanistico preesistente.

Per le distanze dai confini potranno essere concesse deroghe, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Per le distanze dalle strade dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti e degli edifici contigui.

5. Negli edifici a destinazione non residenziale, quali gli edifici industriali o vetero industriali, gli edifici di uso collettivo e simili si potrà operare di regola secondo i criteri definiti dall'art. 21 delle presenti norme, o -in presenza di particolari ragioni obiettive connesse alle condizioni statiche dell'edificio- con i criteri definiti dall'art. 22.

Sono consentite le ricomposizioni volumetriche nel rispetto dell'impianto e delle singole tipologie. Per ricomposizioni volumetriche si intendono anche gli "spostamenti" e i riusi di volumi, compatibili con i caratteri sostanziali del complesso.

6. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita. Le aree a parcheggio, escluse quelle relative agli esercizi di vicinato, non sono monetizzabili nel rispetto della L.R. 15/04 e della DGR 670/05.

7. Sono individuati in grafia di PRG alcune zone e alcuni ambiti nei quali gli interventi sono assoggettati a obbligo di Pr.Un. (Progetto Unitario) al fine di conseguire una migliore qualità degli insediamenti, di reperire alcune aree a standard e realizzare alcune opere di urbanizzazione ritenute indispensabili al fine di sostenere un corretto intervento edilizio ed urbanistico.

8. Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/04 e successive modifiche e integrazioni. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale.

In caso di costituzione di Comparto l'indice di edificabilità fondiaria può essere aumentato dal Consiglio Comunale fino alla misura massima del 25%

### **Art. 53 - B3: Zone edificate di integrazione e completamento**

1. Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, parzialmente edificate o edificate secondo assetti urbanistici casuali in cui è possibile operare secondo criteri di ristrutturazione urbanistica e edilizia.

2. Negli edifici compresi nelle zone di integrazione, salvo diverse prescrizioni cartografiche, sono ammessi tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme. Sono inoltre ammessi aumenti volumetrici o anche nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- lotto minimo:	mq.500
- altezza massima:	ml.9,00
- distanza minima dai confini di proprietà:	ml.5,00
- distanza minima tra gli edifici:	ml.10,00 o in aderenza
- distanza minima dalle strade:	ml.7,00
- indice di edificabilità fondiaria:	1,4 mc/mq.

Prescrizioni particolari (indicati in cartografia con il simbolo \*):

B3/226 – Via San Fris

E' preclusa l'edificazione sulle parti ricadenti in terreni classificati come "pessimi" nella

### Carta delle Penalità ai fini edificatori.

Nel rispetto degli altri parametri, sono ammessi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti che insistono su un lotto inferiore ai mq. 500.

Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo, ma in conformità a quelle previste dal Codice Civile.

Sono ammessi gli ampliamenti in allineamento lungo le strade anche se a distanza inferiore a 7 ml dalle stesse.

Sono ammesse anche nuove costruzioni in allineamento lungo le strade, a condizione che le stesse costituiscano con le preesistenze un fronte tipologicamente e morfologicamente omogeneo

E' comunque ammessa la costruzione in aderenza, purchè avvenga a parità di fronte e di numero di piani.

Sono in ogni caso ammessi ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari per un massimo di mc. 70.

3. Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi degli artt. 18, 62, 63 della L.R. n.61/85 e successive modifiche e integrazioni. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale.

In caso di costituzione di Comparto l'indice di edificabilità fondiaria può essere aumentato dal Consiglio Comunale fino alla misura massima del 25%.

4. Negli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, che non superino l'altezza di gronda di m. 10, è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali di m. 0,5 e di conseguenza la sopraelevazione contestuale del colmo al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti.

5. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita. Le aree a parcheggio, escluse quelle relative agli esercizi di vicinato, non sono monetizzabili.

### **Art. 54 - C1: Zone di espansione, integrazione e completamento**

1. Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, parzialmente edificate, o edificate secondo assetti urbanistici casuali in cui è possibile operare secondo criteri di completamento, sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica e edilizia e nelle quali esistono già le principali reti infrastrutturali.

2. Nel caso di realizzazione di nuovi alberghi l'altezza massima potrà essere di ml 9,00 e i volumi potranno essere aumentati del 25%.

3. Negli edifici esistenti compresi in tali zone, salvo diverse prescrizioni cartografiche, sono ammessi tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme.

Sono ammessi aumenti volumetrici nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- altezza massima come previsto per le singole sottozone C1

- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00
  - distanza minima tra edifici: ml 10,00 o in aderenza
  - indice di edificabilità fondiaria: come previsto per le singole sottozone C1
- Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo, ma in conformità a quelle previste dal Codice Civile.
- Sono ammessi gli ampliamenti in allineamento lungo le strade, anche a distanza inferiore a ml 7,00, a condizione che le stesse costituiscano con le preesistenze un fronte tipologicamente e morfologicamente omogeneo.
- E' comunque ammessa la costruzione in aderenza, purchè avvenga a parità di fronte e di numero di piani.
- Sono in ogni caso ammessi ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari e per altre esigenze tecnico-funzionali per un massimo di 150 mc.

4. Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/04 e successive modifiche e integrazioni. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale. In caso di costituzione di Comparto l'indice di edificabilità fondiaria può essere aumentato dal Consiglio Comunale fino alla misura massima del 25%.

5. Negli edifici esistenti alla data di adozione della Variante di Sintesi (marzo 1993), che non superino l'altezza di gronda di ml 10, è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali di ml 0,50 e di conseguenza la sopraelevazione contestuale del colmo, al fine di rendere abitabile i sottotetti esistenti.

6. Tali aree sono suddivise in zone C1.1, C1.2, C1.3. Nel rispetto delle condizioni urbanistiche, insediative e paesaggistiche del contesto territoriale in cui ricadono e l'edificazione potrà avvenire attraverso l'intervento diretto rispettando i seguenti indici:

a) sottozone C1.1

- altezza massima: ml 9,50
- distanza dalle strade: ml 7,00
- indice di edificabilità fondiaria: 1,50 mc/mq.

b) sottozone C1.2

- altezza massima: ml 6,50
- distanza dalle strade: ml 7,00
- indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq.

Prescrizioni particolari (indicati in cartografia con il simbolo \*):

C1.2/63 - Via Rindola Alta

La trasformazione di tale ambito è soggetta a Progettazione Unitaria (Pr.Un.) subordinando la trasformazione della zona a:

- realizzazione di una strada pubblica fino all'impianto di ippoterapia
- completa demolizione dei capannoni esistenti

E' preclusa l'edificazione sulle parti ricadenti in terreni classificati come "pessimi" per le

seguenti zone

C1.2/28 - Via del Borgo Botteon.

C1.2/29 - Via del Borgo Botteon

C1.2/31 - Via delle Sorgenti

c) sottozone C1.3

- altezza massima: ml 9,50
- distanza dalle strade: ml 7,00
- indice di edificabilità fondiaria: 1,40 mc/mq.

Prescrizioni particolari (indicati in cartografia con il simbolo \*):

C1.3/340 - Via Savassa Bassa

La trasformazione di tale ambito è soggetta ai seguenti limiti rispetto gli indici delle ZTO

C1.3:

- altezza massima: ml 6,50
- obbligo di mitigazione impatto nell'eventuale ampliamento

C1.3/22 - Via Marmarole

Vanno eseguite specifiche verifiche geologiche e la caratterizzazione dei terreni di riporto dato che è stata interessata da escavazione e successivo riempimento con materiali detritici.

C1.3/317 A – Via del Campardo

Si tratta di un'area con accesso da via dal Campardo compresa all'interno di un perimetro di "Pr.Un."; gli interventi pertanto sono assoggettati a obbligo di "Pr.Un." ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A.

Per tale area valgono i seguenti indici:

- altezza massima: ml 9,50
- distanza dalle strade: ml 7,00
- volume massimo realizzabile: 4.203 mc.

Per quanto non espressamente indicato valgono i contenuti e le disposizioni di cui al presente art. 54.

C1.3/317 C - via del Campardo

Per tale area valgono i seguenti indici:

- altezza massima: ml 9,50
- distanza dalle strade: ml 7,00
- volume massimo realizzabile: 760 mc.

Per quanto non espressamente indicato valgono i contenuti e le disposizioni di cui al presente art. 54.

E' preclusa l'edificazione sulle parti ricadenti in terreni classificati come "pessimi" nella Carta delle Penalità ai fini edificatori per le seguenti zone:

C1.3/58 - Via delle Fosse

C1.3/65 - Via Pesaro

C1.3/110 - Via San Lorenzo

C1.3/328 – Via Formeniga/Via Somera

Va attentamente valutato il vasto fenomeno di dissesto gravitativo immediatamente a

Nord/Ovest e la sua possibile espansione sull'area in oggetto. Il risultato dell'analisi geologica potrebbe comportare l'inedificabilità della zona.

7. Sono individuati in grafia di PRG alcune zone e alcuni ambiti nei quali gli interventi sono assoggettati a obbligo di Pr.Un. al fine di conseguire una migliore qualità degli insediamenti, di reperire alcune aree a standard e realizzare alcune opere di urbanizzazione ritenute indispensabili al fine di sostenere un corretto intervento edilizio ed urbanistico.

8. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita. Le aree a parcheggio non sono monetizzabili.

### **Art. 55 - C2: Zone di espansione di completamento**

1. Sono le aree inedificate nell'ambito di zone a prevalente destinazione residenziale nelle quali esistono già le principali reti infrastrutturali e la cui edificazione tende a completare il disegno urbano senza determinare nuove espansioni edilizie.

E' obbligatorio il ricorso preventivo al P.U.A.

2. Tali aree sono suddivise in zone C2.1 e zone C2.2; esse potranno essere edificate rispettando i seguenti indici parametrici:

a) zone C2.1

- lotto minimo:	mq.600
- altezza massima:	ml.9,50
- distanza minima dai confini di proprietà:	ml.5,00
- distanza minima tra gli edifici:	ml.10,00
- distanza dalle strade:	ml.7,00
- indice di edificabilità fondiaria:	1,5 mc/m.

Nel caso di realizzazione di nuovi alberghi l'altezza massima potrà essere di ml.12,00 e i volumi potranno essere aumentati del 25%.

Vanno adottati i criteri costruttivi e urbanistici per prevenire gli effetti di eventi calamitosi in riferimento alla classificazione in zona sismica del territorio comunale.

b) zone C2.2

- lotto minimo:	mq.600
- altezza massima:	ml.6,50
- distanza minima dai confini di proprietà:	ml.5,00
- distanza minima tra gli edifici:	ml.10,00
- distanza dalle strade:	ml.7,00
- indice di edificabilità fondiaria:	1 mc/mq

Nel caso di realizzazione di nuovi alberghi l'altezza massima potrà essere di ml.9,00 e i volumi potranno essere aumentati del 25%.

3. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato, le medio piccole e le medio-grandi strutture di vendita. Le aree a parcheggio non sono monetizzabili.



**Art. 56 - C2: Zone di espansione di nuovo impianto**

1. Sono aree inedificate di maggiori dimensioni rispetto a quelle definite nell'articolo precedente, ma con le medesime caratteristiche urbanistiche, destinate a nuovi insediamenti residenziali.
2. Tali aree sono identificate con apposito perimetro nella tav.n. 13.3 e sono destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata. L'utilizzazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un PEEP. Indici parametrici, modalità attuative e contenuti di tali Piani sono specificati nel successivo art. 109.
3. In assenza di PEEP, sugli edifici esistenti all'interno di tali zone, sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 17, 18, 19, 20, 21 e 22.
4. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammessi gli esercizi di vicinato, le medio piccole e le medio-grandi strutture di vendita. Le aree a parcheggio non sono monetizzabili.

## **CAPITOLO IV - AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE (ZTO D)**

### **Art. 57 - Definizione**

Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione o di commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni. Nella cartografia di PRG sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario esistenti sature (D1), di completamento (D2) e di nuovo impianto (D3), le zone produttive miste (D4) e le zone per le attività produttive commerciali (D5).

Nelle zone di tipo D situate in prossimità o all'interno di ambiti ricompresi dei S.I.C. o Z.P.S. nell'esecuzione degli interventi edilizi:

1. dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
2. prima dell'inizio dei lavori dovranno essere messe in atto tutte le opere necessarie per contenere il rumore e le polveri;
3. i tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi e gli stessi eseguiti in periodi idonei per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti;
4. durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
5. durante i lavori dovranno essere messe in atto tutte le misure per evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
6. l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere dovrà essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
7. nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non specie alloctone invasive.

### **Art. 58 - D1-D2: Zone produttive artigianali e industriali esistenti, sature, da dismettere e di completamento.**

1. Nella zona produttiva esistente indicata in cartografia con apposito retino, come zona D1, sono ammessi aumenti volumetrici e nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| - lotto minimo:                      | mq. 900   |
| - rapporto di copertura massimo:     | 60%       |
| - altezza massima:                   | ml. 12,00 |
| - distanza dai confini di proprietà: | ml. 5,00  |
| - distanza dalle strade:             | ml. 10,00 |
| - distanza minima fra gli edifici:   | ml. 10,00 |

Nel rispetto degli altri parametri, sono ammessi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, che insistono su un lotto inferiore ai mq. 900.

Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico e funzionale di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi degli artt.18, 62, 63 della L.R.61/85. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale. In caso di costituzione di Comparti i parametri relativi al lotto minimo e alla distanza dai confini di proprietà e tra edifici possono essere modificati.

2. Le zone produttive del settore secondario sono state suddivise in zone sature (D1.1 e D1.2), in zone produttive da dismettere (zone D1.3) e in zone di completamento (zone D2). Nelle zone D1.1, D1.2 e D2, diffuse nel territorio comunale, è possibile realizzare un alloggio per il custode della dimensione massima di mc. 500 utili per ogni attività produttiva insediata purchè la superficie coperta non sia inferiore a 500 mq.; è inoltre possibile la realizzazione di servizi (quali mense, circoli ricreativi e simili) collegati all'attività produttiva.

3. Le zone produttive sature indicate in cartografia con apposito retino sono suddivise in zone D1.1, D1.2. In tali zone, all'interno dei singoli lotti, indipendentemente dalla loro dimensione, non sono possibili nuove costruzioni; sono ammessi ampliamenti volumetrici nel rispetto dei seguenti indici:

a) zone D1.1 (ex P.P. o P.I.P.)

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| - rapporto di copertura massimo     | 60%                     |
| - altezza massima                   | ml. 12,00               |
| - distanza dai confini di proprietà | ml. 5,00 o in aderenza  |
| - distanza minima tra gli edifici   | ml. 10,00 o in aderenza |

La distanza dalle strade è fissata dagli allineamenti indicati in cartografia che devono essere rispettati per almeno il 60% della lunghezza del fronte dell'edificio.

In caso di ampliamento non è richiesto l'adeguamento allo standard a parcheggio pubblico, in quanto i parcheggi all'interno delle aree già soggette a P.P. o P.I.P. sono dimensionati sulla base della capacità insediativa massima.

b) zone D1.2

- |                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| - rapporto di copertura massimo     | 60%       |
| - distanza dai confini di proprietà | ml. 5,00  |
| - distanza minima dalle strade      | ml. 10,00 |
| - distanza minima tra gli edifici   | ml. 10,00 |

L'altezza massima è quella degli edifici esistenti, fatte salve le sopraelevazioni, che non potranno comunque superare i ml. 12,00, motivate da comprovate esigenze connesse alla funzionalità dell'azienda insediata alla data di adozione della presente Variante.

Le distanze tra gli edifici devono essere rispettate dalle nuove costruzioni, comunque sono ammesse le sopraelevazioni fino ai limiti fissati.

In tali zone, le attività produttive esistenti e/o di nuovo insediamento, devono rispettare i limiti di livello sonoro, propri della classe individuata dal Comune nell'apposita Zonizzazione.

4. Sono appositamente individuate nelle tavole 13.3 le zone D1.3 su cui insiste un'attività

produttiva consolidata, ma ritenuta non compatibile con il contesto urbano e quindi da trasferire altrove.

Nel caso di trasferimento, non è ammesso l'insediamento di altre unità produttive, anche se non moleste o inquinanti. Un utilizzo diverso è ammesso solo previa approvazione di una variante urbanistica.

E' comunque possibile eseguire, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione straordinaria e di Risanamento Conservativo e realizzare le opere connesse alla conduzione funzionale dell'azienda insediata, sempre che ciò non comporti l'insediamento di nuove attività produttive.

5. In tutte le zone D1 è comunque ammessa, anche in deroga ai parametri fissati, la realizzazione di volumi tecnici di modeste dimensioni atti ad adeguare le attività insediate, alla data di adozione della presente Variante, alla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene ambientale.

6. Nelle zone produttive esistenti di completamento (D2), indicate in cartografia con apposito retino, sono ammessi aumenti volumetrici e nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

- lotto minimo	mq. 900
- rapporto di copertura	60%
- altezza massima	ml. 12,00
- distanza dai confini di proprietà	ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici	ml. 10,00
- distanza minima dalle strade	ml. 10,00 salvo diversa indicazione cartografica.

Nel rispetto degli altri parametri, sono ammessi aumenti volumetrici degli edifici esistenti, che insistono su un lotto inferiore ai mq. 900.

Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico e funzionale di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi degli artt.18, 62, 63 della L.R.61/85. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale. In caso di costituzione di Comparti i parametri relativi al lotto minimo e alla distanza dai confini di proprietà e tra edifici possono essere modificati, il rapporto di copertura può essere aumentato al massimo del 10%.

7. Nelle zone D1 e D2 non sono ammesse attività commerciali al dettaglio.

### **Art. 59 - Edifici produttivi in zona impropria.**

1. Gli edifici legittimamente destinati in tutto o in parte ad attività produttiva alla data di adozione della presente variante, riportati nella Tav. 13 "Indicazione delle aree soggette a variante e individuazione delle attività produttive in zona impropria" sono stati normati in ragione della specifica attività che vi ha sede, così suddivisa:

- attività per le quali è previsto il trasferimento incondizionato;
- attività per le quali è previsto il trasferimento condizionato;
- attività per le quali è previsto il mantenimento senza però possibilità di ampliamento;
- attività per le quali è previsto il mantenimento con possibilità di ampliamento.

a) attività per le quali è previsto il trasferimento incondizionato.

Sono attività produttive che si trovano in zona impropria, hanno caratteristiche igienico sanitarie e/o urbanistiche tali da risultare incompatibili con l'intorno nel quale sono insediate.

Gli edifici e le aree di pertinenza sedi di attività produttive destinate a trasferimento incondizionato possono essere modificati, per le sole destinazioni d'uso compatibili con la ZTO in cui ricadono, secondo gli indici propri della ZTO stessa.

b) attività per le quali è previsto il trasferimento condizionato.

Sono attività produttive che si trovano in zona impropria, hanno caratteristiche igienico-sanitarie tali da risultare incompatibili con l'intorno nel quale sono insediate, ma che tuttavia, attraverso un insieme sistematico di interventi di ristrutturazione, possono essere rese compatibili con il tessuto urbano circostante.

Gli edifici e le aree di pertinenza che si riferiscono ad attività produttive destinate a trasferimento condizionato devono essere adeguati, entro tre anni dalla data di approvazione della presente variante, in modo da renderli compatibili con l'intorno, anche mediante riordino volumetrico.

In caso contrario le attività sono da considerarsi incompatibili e ricadono nella categoria di cui al punto a).

In sostituzione delle attività esistenti negli edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le sole destinazioni d'uso compatibili con la ZTO in cui ricadono, secondo gli indici propri della ZTO stessa.

c) attività per le quali è previsto il mantenimento senza possibilità di ampliamento.

Sono attività produttive che si trovano in zona impropria con caratteristiche igieniche e/o urbanistiche tali da risultare compatibili con l'intorno nel quale sono insediate, ma la cui localizzazione non consente ulteriori ampliamenti.

Gli edifici e le aree di pertinenza sede di tali attività produttive destinate al mantenimento senza possibilità di ampliamento, salvo diversa indicazione cartografica, possono essere sottoposte a tutti gli interventi di cui al Titolo III delle presenti norme, ad esclusione degli ampliamenti.

In sostituzione delle attività esistenti, è consentito l'insediamento di attività produttive compatibili con la residenza, ai sensi della legislazione vigente, oltre a tutte le altre destinazioni ammesse nella ZTO in cui ricadono.

d) attività per le quali è previsto il mantenimento con possibilità di ampliamento.

Sono attività produttive con caratteristiche igieniche e/o urbanistiche tali da risultare compatibili con l'intorno nel quale sono insediate e sono ammesse ai benefici del Bando secondo la L.R. 11/85, in quanto gli ampliamenti sono urbanisticamente compatibili.

Per gli edifici e le aree di pertinenza relativi alle unità produttive che posseggono i requisiti ai sensi della L.R. 5 marzo 1987 n. 11 è ammesso, previa sottoscrizione di una apposita convenzione con il Comune, un ampliamento, in volume o in superficie, rispetto all'esistente alla data di adozione della presente variante, appositamente indicato in un cartiglio nelle Tavv. 13.3 - Zona Urbana - alla scala 1:2.000. L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto di quanto disposto nelle Schede L.R. 11/87.

2. Sono appositamente individuati nelle tavole 13.3 “Edifici produttivi da confermare in zona agricola”.

In tali zone è consentito l’incremento volumetrico degli insediamenti produttivi esistenti secondo i parametri delle zone D1.

Gli interventi comunque sono subordinati all’attuazione di un “miglioramento ambientale” con la realizzazione di servizi pari almeno al 10% della superficie del lotto, compreso l’esistente. In tali ambiti potranno essere realizzati parcheggi o aree a verde.

### **Art. 60 - D3: Zone produttive artigianali e industriali di espansione e di nuovo impianto**

1. Sono aree inedificate, diversamente localizzate nel territorio comunale, per la cui attuazione è obbligatoria la preventiva approvazione di un Piano Attuativo o Piano per gli Insediamenti Produttivi destinate a nuovi insediamenti produttivi.

Tali aree sono suddivise in zone destinate alle attività produttive secondarie D3.1 e zone destinate al deposito di materiali edili e allo stoccaggio e lavorazione di materiali da riciclare D3.2.

a) zone D3.1 sono aree inedificate a ridosso di zone a prevalente destinazione produttiva, il Piano Attuativo dovrà fissare le principali soluzioni infrastrutturali, fissare la dimensione dei lotti minimi, prevederne la possibilità e le regole di accorpamento, il rapporto di copertura minimo, la possibilità di costruire in aderenza, il distacco tra i fabbricati, indicare le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi.

La zonizzazione definita nelle Tavv. 13.3 ha solo valore indicativo; la precisa definizione dovrà avvenire in sede di P.A., nel rispetto dei rapporti di dimensionamento fissati dalla vigente legislazione urbanistica regionale.

Il P.A. dovrà comunque rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo non inferiore a mq. 1.000
- rapporto di copertura non inferiore al 30% e non superiore al 60%.

b) zone D.3.2

Sono aree inedificate, nell’ambito di zone a prevalente destinazione produttiva, per lo più prive delle principali reti infrastrutturali, destinate a nuovi insediamenti produttivi per i quali si rendono necessari vasti spazi aperti non edificati. Sono zone destinate specificamente alla localizzazione delle imprese edili ed affini e di attività per lo stoccaggio e la lavorazione di materiale da riciclare (carta, cartone, stracci, materiali ferrosi). La loro attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di un PIP il quale fissi oltre ai parametri edilizi fondamentali, le modalità ed i relativi tempi di attuazione degli interventi.

All’interno della zona D3.2 è individuato un ambito che può essere assoggettato ad Intervento Diretto (I.D.) destinato a stazione di travaso dei rifiuti urbani ed assimilati.

c) zone D.3.3

E’ un’area inedificata, al limite di zone a destinazione produttiva, individuata in cartografia come D3.3. L’area è destinata all’insediamento di attività produttive del settore secondario.

Sono ammesse, mediante intervento edilizio diretto, nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura min 25% - max 60%

- altezza massima ml. 9,00
- distanza dai confini di proprietà ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici ml. 10,00 fatta salva diversa indicazione cartografica
- distanza minima dalle strade ml. 10,00

L'area non potrà essere lottizzata, ma dovrà mantenere l'assetto unitario individuato dal PRG e l'edificazione dovrà avvenire entro la sagoma limite individuata nel PRG.

Nell'attuazione degli interventi dovrà essere reperito integralmente la superficie da destinare a parcheggio privato.

Lo standard pubblico primario si ritiene soddisfatto mediante l'intervento di miglioramento ambientale da realizzarsi sulla fascia destinata a verde pubblico lungo via Rovarè.

Lungo il perimetro dell'area a confine con la viabilità esistente andrà prevista un'adeguata alberatura.

L'accesso all'area sarà consentito esclusivamente da via dell'Artigianato.

2. Negli edifici esistenti compresi all'interno di aree D3, sede di attività produttive alla data di adozione della presente variante, sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo III delle presenti Norme, nonché gli ampliamenti secondo i parametri propri delle zone D.1.2.

Gli ampliamenti previsti devono comportare un adeguamento dello standard rispetto a quanto previsto all'art. 14 delle vigenti N.T.A.

3. In generale non sono ammesse attività commerciali al dettaglio.

#### **Art. 61 - D4: Zone produttive miste**

1. Le zone miste D4.1 sono aree comprese nel tessuto urbano consolidato, già destinate ad attività produttive, nelle quali è ammesso il consolidamento delle attività in essere, salvo diversa indicazione cartografica, oppure la trasformazione in centri plurifunzionali.

Per il consolidamento delle attività produttive in essere alla data di adozione della presente Variante, sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo III delle presenti norme.

In caso di trasformazione le destinazioni d'uso ammesse sono:

- produttivo, purchè compatibile con il tessuto residenziale,
- terziario,
- attività di interesse comune o comunque aperte al pubblico,
- commerciale.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- Rapporto di Copertura massimo 60%
- altezza massima ml. 9,00
- distanza dai confini di proprietà ml. 5,00
- distanza minima dalle strade ml. 6,00
- distanza minima tra gli edifici ml. 10,00

La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso effettive all'interno del perimetro della zona individuata dal piano.

2. In tali zone, le attività produttive esistenti e tutte le attività di nuovo insediamento, devono rispettare i limiti di livello sonoro, propri della classe individuata dal Comune nell'apposita Zonizzazione.

### 3. Sono individuate in cartografia le zone D4.2:

#### 1. Area lungo la SP n. 35 via della Vallata.

L'area si trova in una posizione viabilistica favorevole perché collocata lungo un'arteria importante, ma non a ridosso del centro abitato tanto da poter costituire un elemento di impatto negativo.

Per quanto riguarda le tipologie commerciali sono ammessi gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita. Non sono invece consentite le grandi strutture di vendita.

Il progetto dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- dovranno essere verificate le condizioni di sicurezza in considerazione della presenza di una cava non attiva nell'intorno.
- Vanno adottati i criteri costruttivi ed urbanistici necessari per prevenire gli effetti degli eventi calamitosi in riferimento alla classificazione in zona sismica del territorio comunale.
- In considerazione dell'ambiente fluviale e del relativo vincolo paesaggistico, si dovrà prestare particolare attenzione planivolumetrica dei nuovi fabbricati, all'uso dei materiali e alle opere di finitura.
- Dovrà essere favorito l'impianto di siepi ed alberature in modo da minimizzare l'impatto visivo dell'insediamento con l'ambiente circostante, utilizzando elementi tipici del luogo; inoltre dovranno essere salvaguardate le essenze arboree esistenti, qualora di pregio, compatibilmente con l'intervento che si intende attuare.
- Dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione dell'accesso ed in particolare per la soluzione della svolta verso Vittorio Veneto.
- Ricadendo l'area in ambito definito mediocre dal punto di vista geologico, si dovranno effettuare le verifiche geologiche e geotecniche al fine di caratterizzare al meglio i terreni di fondazione, la loro consistenza e compattazione ed eventualmente individuare interventi specifici per la realizzazione delle opere in progetto.

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- destinazioni d'uso ammesse: produttivo, purchè compatibile con il tessuto residenziale; terziario; attività di interesse comune o comunque aperte al pubblico; commerciale
- altezza massima: ml. 6,50
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici: ml.10,00
- distanza dalle strade: ml. 6,00
- rapporto di copertura: 60%

4. Nelle zone D4, poiché si tratta di aree comprese nel tessuto urbano consolidato nelle quali sono ammessi cambi di destinazione d'uso, sono ammessi gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita del settore non alimentare e le medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare.

Non è mai ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio.

## **Art. 62 - D5: Zone produttive commerciali**

1. Le zone commerciali esistenti o di progetto sono le aree destinate all'attività commerciale all'ingrosso e per la realizzazione di centri commerciali al dettaglio.



2. Nelle zone D.5, salvo diversa indicazione cartografica, il piano si attua per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- lotto minimo:	mq. 1.000
- altezza massima:	ml. 9,50
- distanza minima dai confini di proprietà:	ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici:	ml. 10,00 o in aderenza
- distanza dalle strade:	ml. 10,00
- indice di edificabilità fondiaria:	3 mc/mq

3. Negli edifici realizzati in tali zone una quota pari al 30% della superficie utile può essere destinata a residenza o ad attività direzionali.

4. In generale, nelle zone D5 a specifica destinazione commerciale, sono ammesse medie strutture di vendita sia del settore alimentare che non alimentare, esercizi di vicinato nella percentuale massima del 50% della superficie complessiva.

Non è mai consentita la monetizzazione dei parcheggi e delle aree a standard.

5. Sono individuate le seguenti zone D5.1 destinate alle grandi strutture di vendita:

#### 1. Area lungo via Matteotti.

Considerato che nell'area già D5 è in atto un processo di trasformazione delle attività esistenti, si ritiene che la conversione in area per la grande struttura di vendita consenta di migliorare l'organizzazione della viabilità e degli accessi; si possono infatti accorpate gli ingressi all'area parcheggio in una soluzione di miglior impatto sulla viabilità esistente. Rimane fermo, in ogni caso, l'obbligo di verificare i rapporti con la viabilità esistente ogni altro parametro inerente e indicato all'art. 16 della L.R. 37/99 e all'art. 97 delle presenti norme.

Non è obbligatorio il ricorso al preventivo P.A. L'attivazione della grande struttura di vendita è subordinata al previo convenzionamento rispetto alla viabilità con contenuti e modalità da stabilirsi con apposito accordo procedimentale.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- altezza massima:	ml. 9,50
- distanza minima dai confini di proprietà:	ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici:	ml. 10,00 o in aderenza
- distanza dalle strade:	ml. 10,00
- indice di edificabilità fondiaria:	3 mc/mq
- destinazioni d'uso ammesse	grandi strutture di vendita

Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi e delle aree a standard.

#### 2. Area lungo Via Celante

Si tratta di un'area lungo via Celante le cui previsioni di piano sono state già attuate. Si tratta della presa d'atto di una realtà commerciale già esistente la cui futura trasformazione o ampliamento sono assoggettati a strumento attuativo.

E' obbligatorio ricorrere al Piano Urbanistico Attuativo con le seguenti prescrizioni:

- La progettazione dovrà prevedere accorgimenti che salvaguardino e valorizzino le integrità dei valori storici, architettonici, visuali e di insieme del complesso e l'intorno.

- In considerazione dell'ambiente fluviale e del relativo vincolo paesaggistico, si dovrà prestare particolare attenzione alla previsione planivolumetrica dei nuovi fabbricati, all'uso dei materiali, alle opere di finitura.
- Dovrà essere favorito l'impianto di siepi e alberature disposte in modo da minimizzare l'impatto visivo dell'insediamento con l'ambiente circostante, utilizzando elementi tipici del luogo.
- Va progettato un adeguato accesso all'area

La destinazione D5.1 (zona produttiva commerciale) comporta, secondo la normativa di P.R.G. l'applicazione dei seguenti parametri:

- destinazioni d'uso ammesse: grandi strutture di vendita
- altezza massima come edificio esistente
- distanza minima dai confini di proprietà ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici ml. 10,00 o in aderenza
- distanza dalle strade ml. 10,00
- indice di edificabilità fondiaria 3 mc./mq.

### 3. Area lungo Via De Nadai

Si tratta di un'area lungo via De Nadai le cui previsioni di piano sono state già attuate. Si tratta della presa d'atto di una realtà commerciale già esistente la cui futura trasformazione è assoggettata a strumento attuativo. E' obbligatorio ricorrere al Piano Urbanistico Attuativo. Tale PUA dovrà:

- Progettare adeguatamente la soluzione di innesto su viale del Cansiglio, con particolare riferimento all'uscita verso l'Ospedale.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- destinazioni ammesse: commerciale, grande struttura di vendita e media distribuzione al dettaglio
- superficie fondiaria mq. 15.700 circa
- volume edificabile mc. 28.380
- altezza massima: ml. 6,50
- superficie commerciale massima: mq. 5.600
- superficie di vendita massima: mq. 4.500

6. Sono individuate, in cartografia, le seguenti zone D5.2 la cui attuazione è subordinata alla redazione i Piano Urbanistico Attuativo:

#### 1. Area in località Savassa Bassa.

L'area dal punto di vista della collocazione viabilistica è facilmente accessibile, sia per chi proviene da fuori territorio comunale ed utilizza l'autostrada, sia per chi invece arriva da Vittorio Veneto attraverso la Strada Statale Alemagna. La posizione è strategica anche perché questo è un importante punto di ingresso da nord e, tenendo conto anche del piano di comparto nell'ambito prospiciente, questa potrebbe essere un'occasione importante per un processo di riqualificazione complessiva.

Vista la posizione strategica della zona e ritenendo che debba essere posta particolare cura nella corretta soluzione dei raccordi con la viabilità esistente, ma ritenendo anche opportuno un controllo sulla qualità architettonica dei fabbricati che si verrebbero a raffrontare con l'archeologia industriale esistente da un lato e con l'aperta campagna dall'altro, con particolare riguardo alla morfologia e consistenza del margine dell'abitato urbano, è obbligatorio ricorrere al Piano Urbanistico Attuativo. Tale PUA dovrà:

- porre particolare attenzione alla qualità architettonica e all'ambientazione dell'insediamento, nonché al mantenimento dei coni visuali liberi verso le zone agricole.
- Individuare e cedere gratuitamente un'area a parcheggio pubblico su lato che prospetta la SS Alemagna, della dimensione minima di mq. 1.000, oltre allo standard di legge – anche con una dislocazione diversa rispetto allo schema planimetrico - con il duplice obiettivo di costituire un diaframma con la strada e con i fabbricati storici e di dare un servizio all'intorno.
- Cedere gratuitamente una sala ad uso pubblico, con relativi servizi, della dimensione minima di mq. 50, quest'ultima localizzata in posizione facilmente accessibile, con un affaccio diretto sulla SS Alemagna, progettando in modo opportuno l'immissione e l'uscita verso la viabilità esistente.
- Contestualmente al PUA, dovrà essere predisposta con la ditta interessata al trasferimento, una convenzione analoga a quella utilizzata per le attività produttive in zona impropria, indicando che l'area liberata non potrà essere oggetto di lottizzazione.
- La progettazione dovrà prevedere accorgimenti che salvaguardino e valorizzino le integrità dei valori storici, architettonici, visuali e di insieme del complesso e l'intorno dell'ex Cartiera e Filanda Savassa.
- Osservare le raccomandazioni in analogia alle conclusioni della relazione di incidenza approvata con D.G.R.V. n. 1045 del 21.04.2009 poiché è vicino alla zona umida.
- In considerazione dell'ambiente fluviale e del relativo vincolo paesaggistico, si dovrà prestare particolare attenzione alla previsione planivolumetrica dei nuovi fabbricati, all'uso dei materiali, alle opere di finitura.
- Dovrà essere favorito l'impianto di siepi e alberature disposte in modo da minimizzare l'impatto visivo dell'insediamento con l'ambiente circostante, utilizzando elementi tipici del luogo.
- Si dovrà prestare attenzione alla progettazione dell'accesso, in particolare per la svolta in direzione sud, verso il centro di Vittorio Veneto, tenendo anche conto che l'avanzata fase di definizione della tangenziale est potrà contribuire in modo decisivo a ridurre l'attuale carico di traffico.
- Vanno adottati i criteri costruttivi ed urbanistici necessari per prevenire gli effetti degli eventi calamitosi in riferimento alla classificazione in zona sismica del territorio comunale.
- Sempre in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene di limitare la possibilità di nuove aperture commerciali ai negozi di vicinato e alle medie strutture di vendita, escludendo quindi la categoria delle grandi strutture di vendita.

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- destinazioni d'uso ammesse: attività commerciali all'ingrosso, centri commerciali al dettaglio con esclusione delle grandi strutture di vendita. Una quota pari al 30% della superficie utile, può essere destinata a residenza o attività direzionali
- lotto minimo mq. 1.000
- altezza massima: ml. 6,50
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici: ml. 10,00 o in aderenza
- distanza dalle strade: ml. 10,00
- rapporto di copertura: 50%

## 2. Area lungo via Forlanini in prossimità Ospedale Civile.

Si tratta di un'area posta lungo via Forlanini in prossimità dell'Ospedale Civile. L'area non è completamente libera, ma è in parte occupata da edifici e attività esistenti. L'area è collegata da una buona struttura viaria, resa efficiente dai tratti di strada realizzati nel tempo. E' obbligatorio ricorrere al Piano Urbanistico Attuativo. Tale PUA dovrà prevedere:

- La ristrutturazione dell'accesso viabilistico alla S.S. 422 dell'Alpago;
- Le attività insediabili nella zona D5 dovranno derivare prioritariamente dal trasferimento di attività già esistenti nel territorio comunale.
- Occorre realizzare un idoneo accesso, in particolare per la svolta in direzione nord e pertanto è necessario prestare particolare attenzione alla progettazione di questo punto indirizzando eventualmente il traffico verso la rotatoria
- Lungo via Fermi va prevista una fascia a verde alberato della profondità minima di 4 mt a protezione dell'ambito residenziale

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

- destinazioni d'uso ammesse: attività commerciali all'ingrosso, centri commerciali al dettaglio. Una quota pari al 30% della superficie utile può essere destinata a residenza o attività direzionali;

- Superficie Territoriale	mq. 20.800 circa
- Superficie Fondiaria	mq. 15.230
- edificabilità totale massima	mc. 45.690
- parcheggio pubblico	minimo 3.900 mq
- viabilità	minimo 1.680 mq
- lotto minimo	mq. 1000
- altezza massima	ml. 9,50
- distanza minima dai confini di proprietà	ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici	ml. 10,00 o in aderenza
- distanza dalle strade	ml. 10,00

## Art. 63 - D6: Zone destinate alle attività turistiche

1. Tali zone sono destinate ad ospitare alberghi, nonché edifici e strutture destinati a funzioni di tipo ricettivo, commerciale e terziario legate all'attività turistica.

2. Per gli edifici attualmente destinati ad albergo, al fine di realizzare i necessari adeguamenti aziendali è consentito un aumento volumetrico fino al 15% del volume esistente. In tali edifici è vietato il cambio di destinazione d'uso.

3. Nelle zone destinate ad attività turistiche di nuovo impianto devono essere rispettati i seguenti indici parametrici:

- altezza massima:	ml. 9,00
- distanza minima dai confini di proprietà:	ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici:	ml. 10,00
- distanza dalle strade:	ml. 7,00
- indice di edificabilità fondiaria:	1,5 mc/mq

4. Nelle zone destinate a campeggio le trasformazioni dell'assetto esistente debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

- il terreno deve essere sistemato mediante opere di urbanizzazione leggera con esclusione di parcheggi asfaltati e di recinzioni opache;
- deve essere alberata una superficie pari almeno al 20% dell'area complessiva;
- possono essere realizzati edifici di servizio con un indice di edificabilità territoriale di 0,04 mc/mq. e con una altezza massima dei fabbricati di ml. 4,50.

5. In località Formeniga è individuata un'area D.6/4 satura, derivante da SUAP in Variante denominato "Le Colonie" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23.05.2022. In cartografia è altresì individuato il perimetro di pertinenza del SUAP che conserva la destinazione agricola. Ogni successiva variante atta a modificare i parametri edilizi ed urbanistici approvati dovrà essere oggetto di nuova procedura SUAP ai sensi del DPR n. 160/2010 e della L.R. n. 55/2012.

#### **Art. 64 - D7: Zona dell'autoparco e dello scalo ferroviario**

1. La zona dell'autoparco è destinata alla realizzazione di parcheggi per autotreni, officine meccaniche, uffici, distributori di carburanti e di tutti i servizi connessi alla movimentazione dei containers.

2. La zona dello scalo ferroviario è destinata all'interscambio ferro-gomma e in essa possono venire realizzati magazzini, uffici e servizi connessi.

3. Gli interventi in tali zone dovranno rispettare i seguenti indici:

- rapporto di copertura massimo: 20%
- altezza massima: ml.7,50
- distanza dai confini di proprietà: ml.5,00
- distanza dalle strade: ml.7,00

4. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammesse le attività commerciali legate all'attività di distributore di carburante.

#### **Art. 65 - D8: parcheggio plurifunzionale**

1. Tale zona è destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico plurifunzionale, destinato cioè sia alle automobili che alle autocorriere.

2. In tale ambito è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto massimo di copertura: 15%
- altezza massima degli edifici: ml. 7,00

#### **Art. 66 - D9: Zone destinate ad impianti idroelettrici**

Si tratta di zone funzionali all'insediamento di impianti per la produzione idroelettrica ed

attrezzature connesse quali uffici, depositi, magazzini, ecc. I parametri insediativi sono:

- rapporto massimo di copertura: 60%
- altezza massima: ml 12,00
- distanza dai confini di proprietà: ml 5,00
- distanza dalle strade: ml 10,00

## **CAPITOLO V - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE (ZTO F)**

### **Art. 67 - Definizione**

1. Le aree per servizi e attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano o sovracomunale, alla viabilità e ai parcheggi, al verde attrezzato e di protezione ambientale.

2. Esse si distinguono in:

F1 - zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

F2 - zone attrezzate a parco gioco e sport

F3 - zone destinate alla viabilità e ai parcheggi

F4 - zone destinate ad impianti di trattamento o stoccaggio rifiuti.

### **Art. 68 - F1: Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico quali i servizi scolastici, culturali, sociali, religiose, sanitari, amministrativi, gli impianti tecnologici, il verde pubblico urbano, i parcheggi, il verde sportivo, le attrezzature di interesse generale.

In tali aree possono essere realizzati edifici e impianti di interesse pubblico con finalità di carattere generale, sia da parte di enti pubblici che privati.

2. La destinazione specifica per ciascuna area è indicata in cartografia; tale destinazione, ad eccezione delle aree con destinazione a verde pubblico, può tuttavia essere modificata, fermo restando l'uso pubblico, con deliberazione del Consiglio comunale.

3. In caso di modificazione degli edifici esistenti, possono essere applicate tutte le categorie di intervento previste nel Titolo III delle presenti Norme, salvo diversa specifica indicazione. In caso di nuova costruzione, salvo diversa specifica indicazione di cui al successivo comma 6, valgono i seguenti indici parametrici:

- altezza massima:	ml. 12,00
- distanza dai confini:	ml. 5,00
- distanza tra gli edifici:	ml. 10,00
- rapporto di copertura:	0,70
- indice di edificabilità	fondiarìa: 2,0 mc/mq.
- distanza minima dalle strade:	m. 10,00.

4. Nelle zone F ricadenti all'interno del perimetro del centro storico sono consentiti, oltre agli interventi sul tessuto edilizio esistente, aumenti volumetrici nella misura massima del 20% dei volumi esistenti esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie e/o tecnologiche, strettamente funzionali all'utilizzo dell'edificio.

5. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammesse le attività commerciali (solo esercizi di vicinato) legate all'attività di interesse pubblico

principale con una percentuale massima del 20% del volume complessivo.

6. Nella zona F1 a est di via Monte Piana a San Giacomo di Veglia, suddivisa in due parti specificatamente individuate da perimetro e cartiglio indicati in cartografia, valgono i seguenti indici parametrici;

#### TIPO A

Inedificabilità assoluta con la sola possibilità di provvedere ad un eventuale allargamento della sede stradale di Via Monte Piana.

#### TIPO B

- altezza massima alla linea di gronda: ml. 6
- superficie coperta massima: 4.000 mq. per attrezzature pubbliche
- distanza dai confini: ml. 5,00
- distanza tra gli edifici: ml. 10,00
- distanza minima dalle strade: m. 10.

### **Art. 69 - F2: Zone attrezzate a parco gioco e sport**

1. Nelle aree riservate al verde pubblico sono ammessi solo gli impianti per il gioco, gli spettacoli all'aperto e le attrezzature sportive.

2. La cartografia riporta con apposito simbolo la suddivisione in:

- parchi e giardini pubblici e attrezzature sportive esistenti
- parchi e giardini pubblici e attrezzature sportive non edificabili
- attrezzature sportive edificabili.

3. Nei parchi e giardini pubblici esistenti e nei parchi e giardini pubblici e attrezzature sportive non edificabili è prescritta la sistemazione a verde, a spazi di sosta e di gioco. È consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di ml. 4,00 e una volumetria massima di mc. 100.

Nella zona prevista a ridosso del castello di S. Martino, non è ammessa la realizzazione di volumi di sorta e sono esclusi movimenti di terra anche di modesta entità, nonché modifiche allo stato della vegetazione attuale non dovute ad attività colturali.

E' consentita la sistemazione di percorsi attrezzati su piste o strade pre-esistenti, purchè di limitato impatto visivo.

4. Nelle attrezzature sportive esistenti sono possibili tutti gli interventi di miglioramento delle attuali strutture e interventi di ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della superficie lorda degli stessi. È vietata la costruzione di nuovi edifici; è comunque consentito un incremento di mc. 100 per gli edifici sedi di attività riconosciute alla data di adozione della presente Variante.

5. Nelle attrezzature sportive di progetto edificabili è possibile la realizzazione di nuove costruzioni per l'attività sportiva al coperto; per le nuove costruzioni valgono i seguenti



indici:

- altezza massima: ml. 12,00
- indice di edificabilità territoriale: 2 mc./mq.
- parcheggi pubblici: 10 mq./100 mq. di superficie fondiaria.
- distanza minima fra edifici: m. 10
- distanza minima dalle strade: m. 10
- distanza minima dai confini: m. 5

La destinazione di tali aree può essere modificata, fermo restando l'uso pubblico, previa delibera del Consiglio Comunale.

6. Fatte salve le prescrizioni contenute nel successivo art. 97, in generale, sono ammesse le attività commerciali (solo esercizi di vicinato) legate all'attività di interesse pubblico principale. L'attività commerciale è da considerarsi comunque accessoria rispetto alla principale e non potrà occupare un volume superiore al 20% del volume complessivo.

### **Art. 70 - F3: Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici**

1. La cartografia di PRG identifica con apposita simbologia le strade esistenti e quelle di progetto.

2. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.). L'edificazione è vietata. Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

3. Per quanto attiene la realizzazione di interventi su aree prospicienti viabilità o fasce di rispetto di competenza provinciale le soluzioni progettuali relative agli accessi dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Provinciale in merito al numero di accessi, privilegiando l'accorpamento degli stessi e la sistemazione di quelli principali.

4. I tracciati delle strade delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali evidenziati nella cartografia sono da ritenersi indicativi; la loro esatta definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva. Tutte le opere di miglioramento, allargamento e rettifica di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammesse.

5. Tutte le strade di nuova costruzione o sottoposte ad opere di manutenzione o rifacimento debbono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, possibilmente di larghezza non inferiore a ml. 1,50 per lato. Qualora ciò sia tecnicamente impossibile, dovrà essere realizzato un marciapiede su un solo lato di larghezza non inferiore a ml. 2,00.

6. Le caratteristiche tecniche delle sezioni stradali sono quelle stabilite nelle "Istruzioni per la redazione dei progetti stradali" emanate dal CNR nel Bollettino del 5.9.1967, nella circolare Min.LL.PP. n.5225/68 e nelle Norme Tecniche CNR 28.7.80 n.78. Le caratteristiche geometriche delle intersezioni stradali urbane sono quelle definite nelle Norme Tecniche CNR 15.4.83 n.90. Le sedi viarie previste da questa Variante sono

classificate secondo i tipi seguenti:

a) strade primarie a due corsie per senso di marcia:

- larghezza carreggiata: ml. 12,00
- marciapiede sui due lati di larghezza ml. 1,50, separato dalla carreggiata mediante aiuola alberata,
- pista ciclabile su un lato, di larghezza ml. 2,50, separata dalla carreggiata mediante aiuola alberata,
- immissioni a raso semaforizzate;

b) strade primarie a una corsia per senso di marcia

- larghezza carreggiata: ml. 7,50
- marciapiede sui due lati o almeno un lato, di larghezza ml. 1,50, separato dalla carreggiata mediante aiuola alberata,
- pista ciclabile su un lato di larghezza ml. 2,50, separata dalla carreggiata mediante aiuola alberata,
- immissioni a raso, semaforizzate o meno, con precedenza alla strada primaria;

c) strade secondarie

- larghezza carreggiata: ml. 6,00
- marciapiede sui due lati, o almeno un lato, di larghezza: ml. 1,50
- immissioni a raso
- eventuale pista ciclabile separata.

7. La larghezza delle fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, con le modalità di cui al DM. n.1404/68, ove non sia specificata nelle prescrizioni di zona delle presenti Norme, è:

- autostrade: ml. 60
- strade primarie a due corsie per senso di marcia: ml. 50 se di progetto, ml. 25 se esistenti
- strade primarie a una corsia per senso di marcia: ml. 30 se di progetto, ml. 15 se esistenti
- strade secondarie: ml. 20 se di progetto, ml. 10 se esistenti;

Ferme restanti le fasce di rispetto individuate nella cartografia di piano ai sensi dell'art. 27 della L.R. 61/85 e del D.M. 1404/68, dovranno in ogni caso essere rispettati i limiti di distanza previsti dal vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

La larghezza delle fasce di rispetto stradale si misura dal limite della strada nelle strade esistenti, dall'asse stradale per le strade di progetto. Tali fasce sono inedificabili, fatta eccezione per la realizzazione di stazioni di autoservizio. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono possibili tutti gli interventi previsti nella Titolo III delle presenti Norme ad esclusione della "Sostituzione edilizia".

Nel caso di aumenti volumetrici l'edificio così ristrutturato o ricostruito non può "avvicinarsi" al ciglio della strada più dell'edificio originario.

8. Gli spazi destinati a parcheggi pubblici e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli.

9. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio. In particolare i bordi delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere di norma alberati, le eventuali

barriere di protezione dovranno essere realizzate nel rispetto dell'impatto ambientale.

10. La cartografia di progetto del Piano individua una rete di piste ciclabili, le cui caratteristiche tecniche saranno definite in sede attuativa, sulla base delle condizioni specifiche delle zone urbane ed extraurbane da attraversare. Requisiti generali delle piste ciclabili sono la continuità dei percorsi, l'adeguata separazione fisica dal traffico veicolare (differenza di livello delle sedi oppure separazione con barriere vegetali), la riconoscibilità del percorso (caratteristiche tecniche e colore del manto), la larghezza non inferiore a ml. 2,50 nelle zone extraurbane e a ml. 2,00 nell'attraversamento dei tessuti urbani, la previsione di punti di sosta e parcheggi per le biciclette.

#### **Art. 71 - F4: Zone destinate ad impianti di trattamento o stoccaggio rifiuti**

La utilizzazione dell'area è consentita in conformità alle disposizioni di legge vigenti (L. 441/87 - L.R. 33/85).

## TITOLO V AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE

### CAPITOLO I - ASPETTI GENERALI

#### **Art. 72 - I contenuti.**

1. Le tavole 13.1 e la tav.13.3 della variante al P.R.G. indicano la suddivisione della zona territoriale omogenea "E" ai sensi della Legge Regionale 2 giugno 1985 n. 61 con particolare riferimento alla:

- Legge Regionale 5 marzo 1985 n. 24 in materia di tutela ed edificabilità delle zone agricole;
- Legge Regionale 11 marzo 1986 n. 9 in materia di salvaguardia, tutela e valorizzazione dei beni storici, culturali e ambientali.

1 bis. La tavola "Zonizzazione UNESCO" (Allegato B alle NTA) indica la suddivisione del territorio in *Core Zone*, *Buffer Zone* e *Aree Limitrofe*, quest'ultime corrispondenti al restante territorio comunale, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al successivo Capitolo X.

2. Il P.R.G. disciplina l'uso delle sottozone "E" in conformità ai Regolamenti comunitari, al Piano Territoriale di Coordinamento e alle Leggi su indicate che trovano ovviamente applicazione tutte le volte in cui il disposto comunale non si pronuncia.

3. L'individuazione degli aggregati edilizi di interesse storico culturale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 è contenuta nelle tavv.n. 13.1 e n. 13.3. Tali aggregati sono normati dal successivo art. 81.

4. L'elevata ripartizione in sottozone omogenee E dà attuazione alle indicazioni di cui all'art. 3 della L.R. 9/86, in tema di valorizzazione e salvaguardia paesaggistica del territorio.

5. Il capitolo contiene:

- a. norme vere e proprie che disciplinano l'uso delle aree in relazione alle finalità ritenute e/o dichiarate compatibili con la tutela considerata necessaria;
- b. le direttive che rappresentano indicazioni ulteriori rispetto alle norme e che hanno lo scopo di fornire un quadro di riferimento per gli interventi pubblici e privati che si intendono attuare in ambito extraurbano.

## **CAPITOLO II - LE SOTTOZONE AGRICOLE E NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **Art. 73 - Suddivisione della zona omogenea E**

1. Sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 24/1985 e delle indicazioni previste dal P.T.R.C. il territorio agricolo è stato ripartito nelle seguenti sottozone riportate nelle tavv. n. 13.1 e n. 13.3:

#### 2. Sottozone E1

Vi appartengono in prevalenza tutte le zone boscate. Sul piano ambientale e paesaggistico sono così ripartite:

##### Bassa collina (bc)

E1 bc0 - zone costituite da boschi della fascia collinare subalpina caratterizzati da una rilevante diffusione del carpino nero, del carpino bianco e della robinia pseudoacacia.

E1 bc1 - zone boschive di medio pregio floristico a fitocenosi variante, in parziale sintonia edaficoclimatica e mescolanza di specie non molto dissimile dalle fitocenosi originarie.

E1 bc2 - zone comprendenti castagneti da frutto in località Maren e Scarpedal.

E1 bc3 - zone comprendenti i prati marcitoli di Savassa e aree limitrofe alle sorgenti del Meschio.

##### Alta collina (ac)

E1 ac0 - zone costituite da boschi situati sui versanti del Col Visentin e del Monte Millifret caratterizzati da una densità dei soprassuoli generalmente rada.

E1 ac1 - zone costituite da fustaie con prevalenza di aghifoglie, che divergono sensibilmente dalle cenosi originarie.

E1 ac2 - zone costituite dai residui di soprassuolo forestale in equilibrio edafico e climatico con soprassuoli con prevalenza di fustaie e di latifoglie miste in proporzioni tali da rispecchiare le fitocenosi potenziali.

E1 ac3 - zone comprendenti i pascoli d'alta quota posti sul Col Visentin.

#### 3. Sottozone E2

Vi appartengono tutte le zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale e ben organizzate sul piano produttivo. Sul piano ambientale e paesaggistico sono così ripartite:

##### Pianura (p)

E2 p0 - zone con buona concentrazione di aziende ben strutturate e organizzate sul piano produttivo, prive di elementi caratterizzanti un tipo specifico di paesaggio. Sono ubicate prevalentemente a sud di Ceneda e ad est del Meschio.

E2 p1 - zone con buona concentrazione di aziende ben strutturate e organizzate sul piano produttivo, con presenza di elementi tipici del paesaggio rurale tradizionale di pianura. Sono ubicate a ridosso del torrente Cervada, ad est di Carpesica e lungo il corso del torrente Cervano.

#### Bassa collina (bc)

E2 bc0 - zone con discreta diffusione di aziende ben organizzate sul piano produttivo e prive di una specifica caratterizzazione paesaggistica. Sono ubicate a ridosso di Cozzuolo e di Carpesica.

E2 bc1 - zone con discreta diffusione di aziende ben organizzate sul piano produttivo, con presenza di ben identificabili caratterizzazioni paesaggistiche.

#### 4. Sottozone E3

Vi appartengono tutte quelle aree del territorio ove, a causa della elevata frammentazione della maglia poderale e della dispersione insediativa, il settore primario non assume al momento caratteristiche idonee allo svolgimento di una efficiente attività produttiva. Sul piano ambientale e paesaggistico sono così ripartite:

#### Pianura (p)

E3 p0 - zone quasi prive di aziende vitali sul piano socio-economico e prive di elementi caratterizzanti il paesaggio rurale. Sono ubicate a ridosso del centro città.

#### Bassa collina (bc)

E3 bc0 - zone con scarsa presenza di aziende vitali sul piano socio-economico e con elementi paesaggistici particolarmente degradati. Sono ubicate a ridosso di Carpesica e nel fondovalle lapisino.

E3 bc1 - zone pressoché prive di aziende agricole professionali, ma che godono di notevole caratterizzazione paesaggistica. Sono ubicate nella fascia collinare che parte dalle Coste di Fregona e di Serravalle, proseguono per Monte Altare Monte Piai e per Monte Pedof Monte Baldo.

E3 bc2 - zone del fondovalle lapisino dove, pur in assenza di aziende professionali, permangono elementi tipici del paesaggio storico tradizionale.

E3 bc3 - zone dell'altopiano di Maren e località limitrofe nelle quali emergono ambiti di rilevante e significativo interesse paesaggistico.

#### Alta collina (ac)

E3 ac0 - zone nei pressi del passo Fadalto ove, accanto alla scomparsa di qualsiasi attività agro-zootecnica, sono presenti attività antropiche (manufatti in prevalenza) che hanno determinato uno scadimento complessivo del paesaggio rurale provocando una cancellazione dei caratteri originali.

E3 ac1 - zone miste con oasi agricole di una certa vitalità e situazioni di semi abbandono dei suoli per usi agricoli. Sono ubicate sulle pendici del Col Visentin e in parte a ridosso del

passo Fadalto.

#### **Art. 74 - Norme comuni agli interventi edilizi**

1. L'unità di intervento urbanistico-edilizio a cui sono riferiti gli indici e le prescrizioni delle presenti norme, è costituita dal fondo rustico di cui alla lettera B, art.2, della L.R. 24/85, composto da terreni in proprietà, in affitto o in possesso a vario titolo, sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

2. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda di concessione edilizia.

3. Per i terreni in affitto il rilascio della concessione edilizia è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici comprese nella destinazione agricola, anche le zone agricole tutelate, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua, fatta eccezione per le zone dissestate e non coltivabili.

4. Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta in quanto prescritta.

5. La costruzione di nuovi fabbricati nonché di ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante, tenendo conto dei principi di soleggiamento a base dello sviluppo dell'aggregato preesistente. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

6. I nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dalle strade e dai corsi d'acqua come previsto dall'art. 27 della L.R. 61/1985.

7. Nelle zone agricole sono ammessi impianti solari e fotovoltaici sui fabbricati.

8. Nelle Zone di tipo E1 ed E3, ad esclusione di quelle classificate zone agricole tutelate e delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi art. 142 D.Lgs 42/2004 e dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi del Decreto Ministero della Pubblica Istruzione del 19.05.1965, oltre a quanto previsto al comma 7 è ammessa l'installazione a terra di pannelli solari e fotovoltaici, con le seguenti prescrizioni:

-superficie agricola massima utilizzata:	Ha 5,00
-distanza minima dalle ZTO A, B, C e F	ml. 150
-distanza minima dalle ZTO E2 e case isolate abitate in zona E1 e E3	ml. 100

9. Nelle zone agricole di tipo E2 non è ammessa l'installazione a terra di pannelli solari e fotovoltaici al di fuori di quanto previsto dal comma 7.

10. Per le zone agricole comprese all'interno della *Core Zone* e *Buffer Zone* UNESCO si applica inoltre la disciplina di cui al successivo Capitolo X.



## CAPITOLO III - LE CASE DI ABITAZIONE

### Art. 75 - Le nuove abitazioni

1. La costruzione di nuove "case di abitazione", come definite all'art. 2, lettera "d", della L.R. 24/1985, è ammessa nei limiti fissati dalla legge e all'interno degli aggregati abitativi, qualora esistenti sul fondo.
2. Nei casi in cui il fondo di pertinenza comprenda aree site in sottozona E2 ed E3, la nuova costruzione deve essere edificata nella sottozona E3.
3. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione devono essere ubicate nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali e comunque nelle vicinanze della casa di abitazione eventualmente preesistente.
4. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti indici:  
altezza massima ml. 7,00. Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preveniente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio prevenuto può raggiungere l'altezza qui stabilita.  
Distanza dai confini di proprietà: ml. 5; da edifici preesistenti: ml. 10 oppure in aderenza; da stalle di altra proprietà: ml. 75 o ml. 150, a seconda che gli allevamenti non superino o superino i 150 capi di bestiame - espressi in Unità Bestiame Adulto - 100 ml. se trattasi di allevamenti intensivi.  
La distanza delle costruzioni dalle strade è quella indicata dal codice della strada e relativo regolamento di attuazione .
5. Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza e distanza, possono essere autorizzate altezze conformi alla preesistenza su parere favorevole della Commissione Edilizia.

### Art. 76 - Gli ampliamenti

Gli ampliamenti ammissibili sono definiti dall'art. 4 della L.R. 24/1985, con le seguenti integrazioni:

- a) nella zona E1, la possibilità edificatoria consentita dal terzo comma dell'art. 15 della L.R. forestale 18.9.1978 n. 52, può essere attuata soltanto su approvazione consiliare di una relazione socio-economica, che dimostri la necessità dell'intervento per la "famiglia rurale" come definibile ai sensi dell'art. 2, lettera "d", L.R.24/1985. L'intervento è ammissibile fino al massimo di 20 mc. per ettaro di prato, pascolo o bosco, fermo il limite massimo di mc. 800.
- b) Per gli edifici adibiti ad uso di malga, gli ampliamenti delle parti destinate alla residenza sono consentiti solo se risulta dimostrata la funzionalità con la conduzione della malga, fermo il limite massimo di mc. 800.
- c) Le residenze che non coincidono con l'intero edificio possono essere ampliate soltanto se costituiscono una porzione immobiliare autonoma di un più ampio fabbricato, o di una

schiera di fabbricati, e se detta porzione sia separata dalle altre in senso verticale da cielo e terra, e non in senso orizzontale. L'ampliamento è inoltre subordinato alla verifica, sulla base di un progetto unitario, della sua compatibilità con le residenze contigue.

### **Art. 77 - Il vincolo di pertinenza urbanistica**

1. Le "case di abitazione" già edificate sono considerate legate al fondo a cui accedono da vincolo di pertinenzialità funzionale, ai sensi dell'art. 817 codice civile. Il mantenimento di tale vincolo deve essere assunto, da parte del richiedente la concessione edilizia, con atto d'obbligo trascritto a favore del Comune, a carico sia dell'edificio abitativo che del fondo di sua pertinenza, ai sensi dell'art. 2644 e seguenti del codice civile.

2. Considerato il rilevante interesse pubblico al riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di concessione edilizia per nuove case di abitazione deve essere corredata di una relazione tecnica. Questa deve consentire di verificare, oltre alla esistenza del nesso funzionale richiesto dall'art. 3, n. 1 della L.R. 24/1985, se le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso il riuso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ed appartenenti alla stessa parte richiedente.

## CAPITOLO IV - GLI ANNESSI RUSTICI

### Art. 78 - Le nuove costruzioni

1. La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario e pertanto, deve esserne dimostrata la convenienza dal punto di vista economico. La nuova opera dovrà essere proporzionata alle esigenze del fondo e idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteristiche devono essere dimostrate nella relazione tecnica allegata alla domanda di concessione edilizia.

2 Qualora la somma delle superfici utili superi i 50 mq. per ettaro i caratteri di cui al comma 1 devono essere dimostrati con relazione tecnico-agronomica. Quest'ultima deve essere approvata dall'Ispettorato Agrario Provinciale, ove la suddetta somma sia superiore ai 500 mq. per ettaro.

3. Ai fini della tutela del paesaggio, nelle sottozone dichiarate sensibili dal punto di vista ambientale, di cui all'art. 83 delle presenti Norme, ferme restando le condizioni di cui al comma primo, valgono i seguenti indici massimi di edificabilità degli annessi rustici:

- sottozone E1 20mq. per ettaro;
- sottozone E2 ed E3 100mq. per ettaro.

4. Nelle sottozone E1 l'edificazione di nuovi annessi rustici è consentita soltanto nell'ambito dell'azienda o consorzio forestale, costituiti ai sensi degli artt. 79 e seguenti. del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, salvo che sia prevista dal piano di miglioramento materiale di cui al Regolamento CEE 797/1985.

5. I nuovi annessi rustici devono essere costruiti nell'ambito dell' "aggregato abitativo" dell'azienda alla quale accedono; la loro altezza massima fuori terra deve essere inferiore a m. 5 e, in ogni caso, non può superare l'altezza degli edifici esistenti, se inferiore a tale valore.

6. Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- ml. 5 dai confini aziendali da elevarsi a ml. 10 per le stalle;
- ml. 10 dai fabbricati o in aderenza;
- per le nuove stalle ml. 30 dalle abitazioni non afferenti all'aggregato abitativo e ml. 15 dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo.

7. Sono consentite - su conforme parere della Commissione Edilizia. - deroghe a tali parametri, qualora il centro aziendale rientri in un borgo rurale o comunque in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa; e qualora, in particolari condizioni orografiche, il rispetto delle distanze non consenta la realizzazione del manufatto.

8. Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale dell'annesso con l'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 e dell'art. 8 della L.R. 24/1985.

**Art. 79 - Gli ampliamenti**

1. L'ampliamento di annessi rustici è disciplinato dalle stesse norme previste per le nuove edificazioni dall'articolo precedente

2. Per le stalle, se l'ampliamento supera il 25% della superficie preesistente, si devono osservare le seguenti indicazioni:

- una relazione descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;

- l'indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, come definiti ai sensi della Legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni, presenti in un raggio di 500 metri, e della direzione dei venti dominanti;

- le misure per prevenire e comunque contenere l'inquinamento entro i limiti previsti nelle vigenti leggi).

**Art. 80 - Gli allevamenti intensivi**

Relativamente agli allevamenti zootecnici intensivi, valgono le disposizioni dettate dalla Giunta Regionale con DGR 7949/89, sia per quanto riguarda le definizioni, sia per quanto riguarda le distanze.

## CAPITOLO VI - I BENI STORICO - CULTURALI

### Art. 81 - Gli edifici di interesse storico culturale

1. Gli edifici di interesse storico-ambientale inseriti nella zona omogenea E (già individuati e classificati per categoria di intervento della variante approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3854 del 4.07.1989) e riportati nelle tavv. n. 13.1 e n. 13.3 di progetto, sono soggetti alle norme della presente Variante, ed all'art. 10 della L.R. 24/1985.
2. Per gli edifici di cui al precedente comma nonché per i nuclei storici di origine rurale elencati nella variante stessa (Caloniche di Sopra, Caloniche di sotto, Fadalto Basso, Borgo Seoi, Borgo Piccin, Borgo Colesei, Borgo Simoi, Borgo olivi, Fais, Borgo Sega, Borgo Botteon, Borgo Maren, Borgo Valcalda, Borgo S. Gusè - S. Osmo, Fornaci di calce in Pian di Nove, Pradal, Savassa e Tobero), valgono le Norme di attuazione del P.R.G., salvo quanto indicato nel successivo comma e limitatamente agli articoli pertinenti alle zone agricole relativamente alla categoria di intervento.
3. In tutta la zona omogenea E entro un raggio di ml. 50 da edifici censiti di interesse storico-architettonico ai sensi delle presenti norme, i nuovi fabbricati devono essere realizzati nel rispetto dell'assetto insediativo preesistente e tenendo conto dei riferimenti tipologici tendenziali di cui all'art. 88.
4. Sono ammessi ampliamenti per dotare gli edifici di servizi igienici o impianti tecnologici. Gli ampliamenti devono essere eseguiti nel rispetto dell'impianto tipologico di base, con aggregazioni della cellula elementare secondo i caratteri strutturali e formali delle direttive (art. 88); e secondo la tipologia di base di riferimento per un massimo di mc. 70.
5. In attesa di apposito prontuario, gli interventi previsti per gli edifici storici vanno compiuti nel rispetto delle indicazioni riportate all'art. 88 della presente Variante, affinché la realizzazione delle opere avvenga in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale del luogo.
6. Le indicazioni riportate all'art. 88 delle direttive "classi tipologiche di riferimento per interventi su edifici storici", saranno integrate da ulteriori indicazioni tecniche (prontuario) da adottare con delibera consiliare, ai sensi dell'art. 10 penultimo comma della L.R. 24/85, senza che ciò costituisca variante alla presente Normativa.
7. In occasione di richieste di concessione edilizia per gli interventi ammessi negli edifici censiti, il ripristino e la conservazione totale della forma originaria delle arcate formanti portico libero non vengono conteggiati ai fini volumetrici, come per il portico esistente architravato.
8. Gli interventi ammissibili sugli edifici di cui al presente comma sono sempre considerati miglioramento dei fabbricati rurali e quindi ammessi al contributo previsto dalla L.R. 31.10.1980 n. 88; l'ufficio Urbanistica redigerà la speciale scheda descrittiva dell'intervento da inoltrare a cura del Comune all'Ispettorato Agrario Provinciale, per l'ottenimento del contributo previsto sul capitolo del bilancio regionale istituito con la Legge Regionale n. 88

del 1980 e successive modificazioni. Il tempo necessario per l'istruttoria non viene considerato ai fini della caducabilità della concessione, prevista dall'ultimo comma dell'art. 79 della L.R. 61/1985.

9. Per gli edifici ricadenti all'interno della *Core Zone* e *Buffer Zone* UNESCO si applica inoltre la disciplina di cui al successivo Capitolo X.

### **Art. 82 - Storia, cultura e tradizioni locali**

1. Le testimonianze significative della storia, della cultura e delle tradizioni locali quali cippi, insegne, lapidi, portali, e simili, sono soggetti a tutela e pertanto è vietato ogni intervento edilizio che ne occulti o alteri le caratteristiche.

2. Sugli elementi di cui al comma precedente è prescritta la manutenzione, il restauro ed il ripristino delle componenti deteriorate o distrutte, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale.

3. Sono vietate le recinzioni in cemento; dovranno essere usati materiali locali e le recinzioni, mascherate da siepi, dovranno adeguarsi, in merito alla loro altezza, a quelle limitrofe purché in sintonia con i luoghi. Il limite di altezza potrà essere derogato solo per manufatti costruiti con sassi.

## CAPITOLO VII - PAESAGGIO E AMBIENTE

### Art. 83 - Le zone di speciale tutela ambientale

1. Le sottozone E1, E2 bc1, E3 bc1, E3 bc2, E3.bc3, E3 ac1 sono dichiarate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio".

2. Nelle sottozone di cui al comma precedente l'ubicazione dei nuovi fabbricati deve essere determinata nel rispetto dell'assetto insediativo tipico dell'ambito in cui sono realizzati; i raggi d'individuazione degli "aggregati abitativi" sono ridotti a 50 ml, al fine di tutelare le caratteristiche tipologiche degli insediamenti rurali. A tale norma sono ammesse deroghe per la realizzazione di depositi attrezzi e prodotti per una superficie coperta massima di 30 mq nelle sottozone E2 bc0, E2 bc1, E3 bc1, E3 ac1.

3. Nelle sottozone di cui al comma precedente sono soggetti alla predisposizione della documentazione di cui al terzo comma dell'art. 62, per quanto rilevanti in funzione della specifica natura del progetto, i progetti indicati nell'allegato II della Direttiva C.E.E. 27 Giugno 1985 n.337, quelli di apertura di nuove strade (eccezion fatta per le agro silvo pastorali), di installazione di teleferiche e di tralicci di alta tensione (o comunque in ferro). Tali progetti devono essere corredati con la previsione di ricomposizione paesaggistica ed ambientale, comprendente anche il programma di scaglionamento nel tempo della realizzazione degli interventi previsti; nel caso che tale programma preveda interventi anche successivi al completamento dell'opera per cui viene chiesta la concessione, questa può essere rilasciata soltanto previa stipula di convenzione urbanistica (ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/1985) regolatrice della realizzazione e del collaudo di tali interventi e previa prestazione di congrua garanzia, anche fideiussoria, per la loro puntuale realizzazione.

4. Con la procedura prevista dall'art. 20 della L.U. 1150/1942 e su conforme parere della Commissione edilizia, il Sindaco può ingiungere ai proprietari di rimuovere i pali delle teleferiche e i tralicci non più in uso e/o in esercizio, nonché di modificare i tracciati delle linee in uso che siano particolarmente offensivi del paesaggio; può anche prescrivere ai proprietari gli opportuni interventi per occultare con barriere vegetali e/o altre opere particolari, "episodi" di offesa del paesaggio.

5. La costruzione di case di abitazione in tali zone dovrà prevedere un indice di densità edilizia pari alla metà di quanto previsto al punto 3 dell'art.3 della L.R. 24/85.

### Art. 84 - La tutela dei corpi idrici

1. Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti, oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a tutela paesaggistica, per l'importanza che anche sotto tale riguardo rivestono. Ne consegue che ogni opera che ne modifichi l'attuale stato, va sottoposta a parere vincolante della Commissione edilizia e ad autorizzazione sindacale.

2. Nelle zone sensibili dal punto di vista ambientale, di cui all'art. 83, è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che, su conforme parere della Commissione edilizia, sia imposta da particolari esigenze igieniche, ecologiche o funzionali.

### **Art. 85 - Le strade silvo-pastorali**

1. Le strade agro-silvo-pastorali e i sentieri esistenti nelle zone agricole saranno oggetto di ripristino per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo. A tale scopo, il Comune appronterà programmi di ripristino e di pubblicizzazione di tali strade e sentieri, avvalendosi per la loro attuazione di contributi diversi, in specie di quelli previsti dall'art. 2, n. 1 secondo trattino, del Reg. C.E.E. 6 maggio 1986 n. 1401/86, previa approvazione dell'Ispettorato Provinciale Agrario, ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale n. 230 del 1986 e successive modifiche.

2. Le strade silvo-pastorali ripristinate devono essere iscritte nello stradario comunale come "strade vicinali assoggettate a servitù pubblica", ai sensi dell'art. 14 della L. 12 febbraio 1958 n. 126. Per la loro gestione e manutenzione è obbligatoria la costituzione dello speciale Consorzio di cui al D.L.vo Lgt 1 settembre 1918 n. 1446, al quale deve partecipare il Comune ed al quale saranno destinati i contributi previsti dal precedente comma.

3. Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.

4. Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

5. È di norma vietata l'asfaltatura dei sentieri e delle strade disciplinati dal presente articolo nelle zone di cui all'art. 83.

6. Per quanto non previsto nel presente articolo, valgono le norme di cui alla L.R. 31.3.1992 n. 14.

7. Per le strade agro-silvo-pastorali e i sentieri esistenti nelle zone agricole all'interno della *Core Zone* e *Buffer Zone* UNESCO si applica inoltre la disciplina di cui al successivo Capitolo X.



## **CAPITOLO VIII -INDICAZIONI DI TUTELA AMBIENTALE E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

### **Art. 86 - Azioni programmatiche dell'Amministrazione per la tutela del territorio agricolo**

1. In tutte le zone assoggettate a vincolo paesaggistico "ambientale" (sia ai sensi della L. 1497/1949 che ad opera del P.T.R.C.), o comunque dichiarate "sensibili per la conservazione dell'ambiente e del paesaggio" l'erogazione degli speciali contributi previsti dagli artt. 19 bis, ter e quater del medesimo Reg. 797 e dalla delibera del Consiglio Reg. 230/1986, verrà curata dall'Amministrazione comunale.

2. Su istanza degli interessati e/o delle Associazioni ambientaliste, sull'impianto della zonizzazione di cui alle tavv. n. 13.1 e n. 13.3, il Comune redigerà progetti finalizzati alla tutela degli elementi tipici del paesaggio agrario e al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- migliorare l'inserimento delle opere ed infrastrutture esistenti, in particolare curando l'eliminazione delle teleferiche e dei tralicci in disuso, ridefinendo il tracciato di quelli in uso e provvedendo ad occultare, con apposite barriere vegetali, tutti gli elementi che deturpano il paesaggio;

- redigere il censimento degli alberi di alto fusto costituenti "quadri naturali" (anche se non del rilievo richiesto dall'art. 1 n. 4 della L. 1497/1939) degni di tutela e di conservazione, prevedendo speciali forme di incentivazione del loro mantenimento, in collaborazione con i proprietari, prevedendo anche l'erogazione di contributi compensativi della perdita di prodotto derivante dalla loro conservazione;

- formare un progetto di integrazione del verde rurale con quello urbano, nelle aree collinari adiacenti al centro urbano al fine di favorire l'uso ricreativo di ambedue;

- curare la toponomastica delle strade agrarie indicandone l'andamento in appositi "cartelli";

- promuovere, in collaborazione con le altre Amministrazioni competenti l'approntamento del piano di rimboschimento dei terreni vincolati e vocati alla coltivazione boschiva previsto ai sensi dell'art. 75 e seguenti del R.D. 30 Dicembre 1923 n. 3267, curando il coordinamento dei programmi al fine di conseguire gli speciali contributi previsti dall'art.20 del Reg. C.E.E. 797/1985 e successive modificazioni, secondo le modalità previste dall'art. 34 della Del. Cons. Reg.230/1986, al fine di raggiungere i seguenti specifici obiettivi:

a) incentivare la conservazione dei boschi di castagno da frutto nella sottozona E1 bc2;

b) prevedere la messa a dimora di essenze tipiche dell'orizzonte floristico locale, con previsione di fornire gratuitamente le essenze arboree previste;

c) tutelare i pascoli e le marcite esistenti, con divieto di rimboschimenti delle aree relative;

d) favorire la conversione dei cedui in fustaie, con prospettiva di ricostruire biocenosi simili a quelle originarie.

### **Art. 87 - Priorità negli incentivi a favore dell'ambiente**

Nel quadro del "piano di utilizzazione agricola delle aree", agli "agricoltori" che, singolarmente o riuniti in associazione o consorzio, ai sensi della Del. Cons. Reg. 230/1986, dispongano di un'area che, sulla base di parere vincolante della Commissione edilizia, sia suscettibile di conseguire efficace tutela ambientale e paesaggistica, i contributi potranno

essere dati per il raggiungimento di taluna delle finalità elencate nel precedente articolo (comma 2), il cui cumulo con quelle elencate e nell'ordine dell'elencazione, costituisce criterio di priorità nell'ammissione al contributo:

- mantenimento dei pascoli e delle marcite;
- tutela e ripristino delle piantate di viti, con palificazione in legno;
- tutela degli alberi d'alto fusto sparsi;
- realizzazione di fasce alberate e di siepi di protezione delle coltivazioni o dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale;
- coltivazione e cura dei boschi di castagno da frutto;
- tutela e cura delle sistemazioni idraulico-agrarie di collina (cigionamenti, terrazzamenti, sistemazioni a rampe, a cavalcapoggio e a girapoggio);
- realizzazione di fasce a prato lungo il tratto pianeggiante dei corsi d'acqua;
- tutela ed impianto di siepi nelle zone di pianura.

### **Art. 88 - Classi tipologiche di riferimento per interventi su edifici storici in zona agricola**

Gli edifici di interesse storico-ambientale inseriti nella zona territoriale omogenea "E", (già individuati e classificati per categoria di intervento dalla Variante approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 3854 in data 4.07.1989) ai sensi dell'art. 10 della legge Regionale n. 24/85, sono riportati nelle tavv. n. 13.1 e n. 13.3 della presente Variante. In attesa di predisporre un prontuario per gli interventi, la presente variante ha individuato tre classi tipologiche principali di edifici di interesse storico, corrispondenti a tre zone geografiche:

- I zona: alta collina e montagna
- II zona: bassa collina
- III zona: pianura

Per ciascuna di tali zone sono indicate le connotazioni tipologiche e gli elementi strutturali e formali da tenere come riferimento tendenziale in fase di progettazione edilizia.

#### **I ZONA**

##### **a) Abitazioni.**

Le caratteristiche tipologiche degli edifici sono date da un sistema insediativo aggregato con tipologie in linea e coperture a due falde continue. La profondità del corpo di fabbrica è monocellulare con "piol" e "ritonda", sistema connettivo-distributivo esterno sul fronte principale e orientamento dell'asse organizzativo est-ovest parallelo alle curve di livello. I caratteri strutturali, formali, gli elementi esterni e i particolari di rilievo sono dati da:

- muratura in pietra calcarea squadrata in blocchi di varie dimensioni e costruita quasi a secco;
- intonaci al grezzo di calce e sabbia nella partitura di alzata corrispondente al "piol" e inesistenti nelle altre facciate;
- scale o ballatoi con attacco a terra in pietra calcarea in blocchi monolitici, rampa e pianerottolo in legno di castagno;
- solai, travi e impalcato in legno di castagno;
- tetto a due falde con orditura in legno di castagno e manto di copertura in coppo;
- sporto sul prospetto principale del ballatoio realizzato in legno di castagno e coppo, assente

sui due timpani laterali mentre sul retro viene realizzata una lieve sporgenza con il coppo;

- pavimenti in acciottolato nella stalla, in lastre di pietra calcarea nella cucina, in legno di abete e castagno al primo piano e sottotetto;
- camino sulla "ritonda", inserito nella muratura e sporgente;
- stipiti in legno di castagno.

#### b) Annesso rustico

Le caratteristiche tipologiche degli annessi rustici sono date da un sistema insediativo isolato, con tipologia elementare e copertura a due falde continue. La profondità del corpo di fabbrica è monocellulare con "piol", sistema connettivo-distributivo esterno e orientamento dell'asse organizzativo parallelo alle curve di livello. I caratteri strutturali, formali, gli elementi esterni e i particolari di rilievo sono dati da :

- muratura in pietra squadrata di varie dimensioni e natura e blocchi regolari;
- intonaci al grezzo in malta di calce e sabbia o assenti;
- scale esterne o ballatoi "piol" in legno di castagno;
- solai con travi e impalcato in legno di castagno;
- tetto con orditura in legno di castagno, manto di copertura in coppo;
- sporto solo sul prospetto principale, assente lateralmente sui timpani mentre sul retro viene realizzata una lieve sporgenza con lo stesso coppo;
- pavimenti in acciottolato;
- camini inesistenti;
- stipiti in legno di castagno.

## II ZONA

Le caratteristiche tipologiche degli insediamenti sono date da un sistema isolato con tipologie in linea e coperture a due falde continue. La profondità del corpo di fabbrica è monocellulare con sistema connettivo-distributivo interno e orientamento dell'asse organizzativo parallelo all'isoipsa. Le caratteristiche strutturali, formali, gli elementi esterni e i particolari di rilievo sono dati da muratura in ciottoli e blocchi di origine alluvionale e blocchi di arenaria negli angoli;

- intonaci al grezzo in malta di calce e sabbia;
- scale interne in legno di abete ad una rampa;
- solai con travatura e impalcato in legno di abete;
- tetto con orditura portante e tavolato in legno di abete, manto di copertura in coppo;
- sporti a sud sul prospetto principale realizzato in legno e coppo di dimensione di circa cm.70; sul prospetto posteriore viene realizzato di dimensioni inferiori (cm. 35 circa);
- pavimenti in acciottolato di origine alluvionale nella stalle e negli altri annessi (caneva), con mattonelle piene in cotto nelle rimanenti stanze al piano terra e impalcato di abete nelle stanze superiori;
- scale esterne o ballatoi inesistenti;
- camini a levante sulla "ritonda" incassato nella muratura e sporgente;
- altezza di due piani;
- stipiti in pietra arenaria.

## III ZONA

Le caratteristiche tipologiche sono date da un sistema insediativo aggregato con tipologie in

linea e coperture a due falde continue. La profondità del corpo di fabbrica è monocellulare con sistema connettivo-distributivo interno ed orientamento dell'asse organizzativo secondo la direzione est-ovest. I caratteri strutturali, formali, gli elementi esterni e i particolari di rilievo sono dati da:

- muratura in ciottoli e blocchi di origine alluvionale con rappezzature in mattoni di cotto;
- intonaci di calce e sabbia al grezzo;
- scale in legno di abete e sempre interne;
- solai con travatura e impalcato di legno,
- controsoffitti in arelle nei locali abitativi;
- tetto con orditura portante e tavolato in legno di abete;
- sporti in legno e coppo (travetti a sporgere di cm. 60 circa);
- pavimenti al primo e secondo piano in legno, piano terra in mattonelle di cotto, cantina e stalla in acciottolato;
- altezze di due piani di abitazione e sottotetto uso granaio, stalla con soprastante fienile per l'annesso rustico;
- stipiti in mattoni di cotto.

**CAPITOLO IX - I PROGETTI SPECIALI****Art. 89 - Tutela del patrimonio idrico**

Indipendentemente dalle funzioni svolte dalle Amministrazioni preposte alla tutela delle acque e per valorizzare la componente paesaggistica, che la loro "presenza" comporta (facendone talora elemento caratterizzante del paesaggio), il Comune individua le zone ritenute umide indipendentemente dall'applicazione dei criteri fissati nella Convenzione di Ramsar, le quali dovranno essere oggetto di cura e tutela particolare, anche di pulizia con rimozione di ogni rifiuto e vegetazione spontanea deturpante.

**Art. 90 - Ambiti di valorizzazione del territorio a fini ricreativi**

Al fine di favorire una migliore fruizione del verde rurale da parte dei residenti, vengono individuati nella tav. 13.1 tre ambiti che dovranno essere oggetto di interventi di valorizzazione ricreativa. Tali interventi consisteranno essenzialmente nella definizione di piste pedonali o ciclabili, di piccole aree attrezzate per lo svolgimento di attività ginniche, nella sistemazione di piazzole di sosta attrezzate per pic-nic e in generale in tutti quegli interventi di modesta entità che possono migliorare la fruizione delle zone agricole senza alterarne i caratteri e senza intralciare lo svolgimento delle attività agricole.

**Art. 91 - Interventi particolari**

Per l'attuazione dei principi enunciati sono previsti i seguenti interventi, ritenuti indilazionabili:

- a) ridefinizione dei tracciati di alta tensione su
  - piano della torre di S. Floriano;
  - altipiani di Maren e Valscura;
  - costa di Fregona;
- b) occultamento di un'antenna sulla costa di Fregona, nei pressi della Chiesa della Madonna della Salute, con alberi di alto fusto;
- c) eliminazione dei pali della teleferica del cementificio "Italcementi";
- d) risistemazione paesaggistica della cinta muraria di Serravalle, con eliminazione della vegetazione arborea e arbustiva adiacente;
- e) risistemazione del percorso stradale sulla dorsale del Col Visentin, per mascherare il profondo sbancamento che ha deturpato la montagna;
- f) risistemazione ambientale delle cave e degli sbancamenti nei pressi di passo del Fadalto;
- g) creazione di barriere vegetali ed opere che limitino l'inquinamento delle acque utilizzate;
- h) nei boschi di castagno ceduo, nella sottozona E1bc2, sarà previsto il divieto di accesso al pubblico anche per sentieri prestabiliti, fatto salvo quanto eventualmente previsto da un piano di valorizzazione agrituristica;
- i) nei boschi delle sottozone E1bc2 e E1ac2 dovrà essere previsto l'accesso al pubblico su sentieri e percorsi attrezzati e realizzati in guisa tale da limitare al massimo il danno per la flora esistente;
- l) nelle marcite (esistenti nella sottozona E1bc3) dovrà essere vietato il rimboschimento;

m) per il rimboschimento delle aree agricole non più coltivate, nelle sottozone E3bc1, E3bc2, E3ac1 ed E3ac0, saranno previsti incentivi prestando cura della conservazione complessiva del paesaggio circostante.

**CAPITOLO X – NORME DI CONSERVAZIONE DEL SITO UNESCO****Art. 91bis - Disciplina degli interventi all'interno della Core Zone, Buffer Zone e aree limitrofe**

1. Gli interventi per l'utilizzo delle risorse del territorio, la difesa idrogeologica, la conservazione della funzionalità idraulica, la conformazione del suolo all'utilizzo agricolo, il recupero funzionale e l'adattamento delle strutture esistenti, nonché le trasformazioni edilizie, urbanistiche e infrastrutturali, sono orientati alla conservazione e alla valorizzazione dei caratteri del paesaggio delle "Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", rappresentativi dei valori d'integrità e autenticità riconosciuti nel Sito UNESCO.

2. Nelle zone agricole, fatta salva la disciplina di cui ai precedenti articoli laddove non in contrasto, si applicano le disposizioni del DISCIPLINARE TECNICO del Sito UNESCO "le colline del prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" assunto dal PRG come Allegato A alle N.T.A.

Tali disposizioni salvo quanto puntualmente indicato nello stesso assumono all'interno della Core Zone, Buffer Zone e Aree limitrofe (comprendenti tutto il restante territorio comunale) il valore di prescrizione o di indirizzo così come definito dal DISCIPLINARE TECNICO e riportato nella seguente tabella:

Tab. A Valore e ambiti di applicazione delle disposizioni del Disciplinare Tecnico (allegato "A" alle N.T.A)

ARTICOLI DEL DISCIPLINARE TECNICO		VALORE	AMBITO DI APPLICAZIONE
Art.2 Trasformabilità in zona agricola	Commi da 2.1 a 2.8	Valore di indirizzo	all'interno della Core Zone, Buffer Zone e Aree limitrofe
	Commi da 2.9 a 2.18	Valore prescrittivo	all'interno della Core Zone
		Valore indicativo e di buona pratica	all'interno della Buffer Zone e Aree limitrofe
Art.3 Miglioramenti e ricomposizioni fondiarie	Commi da 3.3 a 3.13	Valore di indirizzo	all'interno della Core Zone, Buffer Zone e Aree limitrofe
	Commi da 3.14 a 3.19	Valore prescrittivo	all'interno della Core Zone
		Valore indicativo e di buona pratica	all'interno della Buffer Zone e Aree limitrofe

LINEE GUIDA		VALORE	AMBITO DI APPLICAZIONE
Allegato "A" Ambito	Cartografia	Valore prescrittivo	Ai fini della redazione dell'elaborato "ZONIZZAZIONE UNESCO" allegato "B" alle N.d.A.
Allegato "B" Sez. B1 Criteri operativi per la conduzione delle attività agricole	Pto1 Coltivazioni permanenti	Valore prescrittivo	all'interno della Core Zone,
	Pto.2 Movimenti terra	Valore indicativo e di buona pratica	all'interno della Buffer Zone e Aree limitrofe
	Pto.3 Forma e dimensione delle unità culturali		
	Pto.4 Pendenze e unità		

	colturali Pto.5 Fasce di rispetto e distanze Pto.6 Sostegni vivi e tutori Pto.7 Elementi costitutivi del Mosaico culturale Pto.8 Viabilità interpoderale e recinzioni		
Allegato "B Sez. B2 Titolo Abilitativo e documentazione tecnica	Elenco indicativo degli interventi di Miglioramento e Ricomposizione fondiaria soggetti a titolo abilitativo o comunicazione Elenco indicativo degli interventi di gestione e Miglioramento Fondiario soggetti ad attività libera Documentazione tecnica Documentazione tecnica semplificata	Valore indicativo	Ai fini della definizione dei titoli abilitativi e relativa documentazione tecnica
Allegato C Scheda Tipo	Pto.1,2,3 Scheda tipo	Valore prescrittivo secondo le modalità di cui all'art.91 bis comma 4	all'interno della Core Zone e Buffer Zone
	Pto.4 Manutenzione e restauro Pto.5, 6, 7 Ricostruzioni/Demolizioni Pto.8 Destinazioni d'uso	Valore indicativo e di buona pratica	all'interno delle Aree limitrofe
Allegato D Glossario		Valore di indirizzo	Riferimento per la definizione di termini e parametri

3. In relazione agli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale è ammessa l'attuazione degli interventi qualora:

A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;

B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017, prescrivendo di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate come di seguito indicate:

- per l'area della *Core Zone* e *Buffer Zone*: *Lucanus cervus*, *Pamassius mnemosyne*, *Zerynthia polyxena*, *Lopinga achine*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Corona/la*



*austriaca, Zamenis longissimus, Natrix tessellata, Pemis apivorus, Milvus migrans, Falco peregrinus, Caprimulgus europaeus, Dryocopus martius, Lanius collurio, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposideros, Myotis bechsteinii, Myotis daubentonii, Pipistrellus kuhlii, Muscardinus avellanarius, Felis silvestris;*

- e altresì per le *Aree limitrofe* qualora le norme così come modificate e ritenute di indirizzo siano attuate anche per tali aree: *Cypripedium calceolus, Adenophora liliifolia, Campanula scheuchzeri, Physoplexis comosa, Vertigo angustior, Austropotamobius italicus, Lucanus cervus, Cerambyx cerdo, Pamassius mnemosyne, Zerynthia polyxena, Lycaena dispar, Euphydryas aurinia, Coenonympha oedippus, Lopinga achine, Euplagia quadripunctaria, Salmo marmoratus, Cottus gobio, Salamandra atra, Triturus camifex, Bombina variegata, Bufo midis, Hyla intermedia, Rana dalmatina, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Hierophis viridiflavus, Coronella austriaca, Zamenis longissimus, Natrix tessellata, Alectoris graeca, Egretta garzetta, Pemis apivorus, Falco peregrinus, Caprimulgus europaeus, Alcedo atthis, Picus canus, Dryocopus martius, Lanius collurio, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposideros, Myotis bechsteinii, Myotis daubentonii, Pipistrellus kuhlii, Pipistrellus pipistrellus, Nyctalus leisleri, Hypsugo savii, Barbastella barbastellus, Muscardinus avellanarius, Felis silvestris, Lynx lynx;*

- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

- di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove necessario prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata.

4. Per le aree all'interno del sito ZSC IT3240005 "Perdonanze e corso del Monticano": dovranno essere recepite le Misure di Conservazione generali e specifiche di cui alla DGR 786/2016 - All. B "Misure di conservazione per le Zone Speciali di conservazione ambito biogeografico continentale", tenendo in considerazione anche le "buone prassi" da queste previste che sono strumenti gestionali non prescrittivi che possono rappresentare sinergie e indirizzi per la gestione della ZSC nell'ambito del sito UNESCO.

5. In caso di installazione di nuovi punti luce andrà presentato progetto illuminotecnico come previsto dalla L. R. 17/09, art. 7

6. In caso di sostituzione o nuova installazione di impianti di riscaldamento a biomassa è vietato installare generatori con una classe di prestazione inferiore alla classe "4 stelle" e di continuare ad utilizzare generatori con una classe di prestazione emissiva inferiore a "3

stelle”.

#### DISCIPLINA DEGLI EDIFICI ESISTENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

7. Fatta salva la disciplina di cui al precedente CAPITOLO II, all'interno delle Core Zone e Buffer zone si applicano le seguenti disposizioni:

a) Gli edifici all'interno della Core Zone, presenti nella cartografia IGM anni 50/60 e Volo Gai

1954/55, sono da considerarsi potenzialmente di interesse storico-testimoniale. Agli stessi, con l'esclusione degli edifici con Grado di Protezione di cui all'art. 37 delle presenti norme già assegnato, viene attribuito il Grado di protezione "3" Ristrutturazione ma con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. In caso di discordanza tra i valori accertati e gli interventi ammessi dal Grado di Protezione "3" si potrà ricorrere alla procedura di cui all'art. 38 delle presenti norme.

b) Per tutti gli edifici all'interno della Core Zone e Buffer Zone presenti nella cartografia IGM anni 50/60 e Volo Gai 1954/55 in sede di presentazione dell'istanza di recupero/utilizzo del bene ovvero nella fase del progetto architettonico andrà compilata la scheda di cui all'allegato C delle linee guida del Disciplinare Tecnico (All. A alle presenti NTA) integrata con la parte terza della scheda del PRG vigente di cui all'art. 39 delle N.d.A.

8. Ai sensi dell'art. 2 comma 2.5 del DISCIPLINARE TECNICO la scheda di cui all'Allegato C delle Linee guida così come integrata ha valore:

**ricognitivo**, per gli edifici già schedati e disciplinati nello strumento urbanistico e/o già dotati di prontuario per la qualità architettonica. La sua compilazione può ritenersi utile ai fini dell'aggiornamento dei dati già acquisiti;

**normativo**, per gli edifici che lo strumento urbanistico non abbia ancora analizzato e valutato. In tal caso la redazione della scheda di cui all'allegato "C" è obbligatoria in quanto funzionale a stabilire: il valore storico – culturale e architettonico di tutto o parte dell'edificio/manufatto e le modalità per il recupero strutturale e funzionale, avuto cura della conservazione delle parti originarie e prevedendo la sostituzione delle parti incongrue con materiali, tecniche e cromie tipiche dell'architettura rurale locale.

## **TITOLO VI**

### **PROTEZIONE GEOLOGICA IDROLOGICA E SISMICA**

#### **Art. 92 - Aree a rischio geologico e idrologico - Zone di tutela e fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

1. Dalla data di entrata in vigore del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) cessano di avere efficacia il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e il Piano d'Area per le sole disposizioni relative alla pericolosità e al rischio idraulico che, di conseguenza, sono disciplinati esclusivamente dal P.G.R.A. e dal P.R.G.

Rimangono efficaci le disposizioni e le mappature contenute nel P.A.I. relative alle aree a pericolosità e rischio geologico così come riportate nella carta dei vincoli del PRG., e le disposizioni del Piano d'Area "Prealpi Vittoriesi e Altamarca" di cui alla Tav. 1 "Sistema delle Fragilità" e all'art. 4 "Ambiti ad elevata pericolosità idro-geologica" delle N.T.A., laddove non in contrasto con il P.G.R.A.

2. Nelle aree individuate nella Tavola dei Vincoli del P.R.G. con l'indicazione "Pericolosità geologica e relativo grado di pericolosità" e "Zone di Attenzione" le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dal P.A.I..

Laddove consentiti dal P.A.I., gli interventi su edifici esistenti che eccedano la manutenzione ordinaria (ivi compresi gli interventi di ristrutturazione con sostituzione edilizia) e gli interventi di nuova costruzione devono essere accompagnati da un approfondimento geologico delle condizioni di stabilità esteso ad un ambito significativo della zona di intervento.

Inoltre l'intervento dovrà prevedere obbligatoriamente opere di miglioramento e/o adeguamento e/o rafforzamento locale sulle strutture dell'edificio.

3. Nelle "aree a pericolosità idraulica" e nelle "zone di attenzione" individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinate dallo stesso P.G.R.A. e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Nelle aree "P3a - Pericolosità idraulica elevata" e "P3b - Pericolosità idraulica elevata" sono consentiti gli interventi di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A..

Nelle "Zone di Attenzione" e nelle aree classificate "P1 - Pericolosità idraulica moderata" e "P2 - Pericolosità idraulica media", oltre agli interventi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A., sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G. previa verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle stesse Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A. (All. "A" punti 2.1 e 2.2).

Nelle "Zone di Attenzione" inoltre deve essere garantito il non superamento del rischio specifico medio R2, come da art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.R.A.

4. In ogni caso devono essere rispettate le fasce di tutela e zone di rispetto previste dall'art. 41 della L.R. n. 11/2004.

5. L'attività edificatoria in prossimità dei corsi d'acqua demaniali nonché la sistemazione/regimentazione di questi ultimi e delle loro sponde è subordinata a quanto previsto dal R.D. 25.07.1904 n. 523, Testo Unico sulle Acque Pubbliche.

### **Art. 93 - Aree di controllo sismico e geologico**

1. Le nuove costruzioni, le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione che comportino il rinnovo o la sostituzione di parti anche strutturali, devono risultare compatibili con la vigente normativa sismica.

2. Sono aree assoggettate a controllo geologico e valanghivo le aree nelle quali qualsiasi alterazione dell'assetto attuale può essere fonte di pericolo o di danno a causa delle scadenti condizioni geotecniche o geomeccaniche del terreno, nonché quelle suscettibili di alluvionamenti o soggette alla eventualità di frane o smottamenti e comunque classificate nella carta delle penalità ai fini edificatori "pessime" e "scadenti".

3. Nelle aree soggette a controllo geologico, evidenziate nella tav. n. 13.3, l'edificazione è consentita previa accurata verifica analitica della stabilità statica e dinamica del terreno. Ogni progetto urbanistico ed edilizio dovrà essere accompagnato da un'analisi geologica e geotecnica finalizzata alla definizione delle condizioni di stabilità, delle proprietà meccaniche dei terreni di fondazione e da proposte di eventuali opere di difesa.

4. Nelle aree di cui ai precedenti commi 2 e 3 e in generale nelle zone collinari o montane maggiormente penalizzate dal punto di vista geomorfologico, ogni edificazione o altro intervento che comporti una modificazione dello stato dei luoghi dovrà essere preceduto dalla preventiva approvazione, da parte dell'Ufficio del Genio Civile, di perizie che contengano un'attenta verifica della stabilità dei versanti, della situazione idrogeologica e di ogni altro fattore che possa concorrere ad amplificazioni sismiche nel caso di eventi tellurici.

5. La cartografia non evidenzia le aree sottoposte al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30/12/23, che sono quelle conterminate in dettaglio con specifici provvedimenti di vincolo. Nelle aree vincolate qualsiasi intervento ammesso dal P.R.G. deve conformarsi alla normativa generale vigente sulla protezione idrogeologica ed ottenere le relative autorizzazioni da parte delle autorità competenti.

### **Art. 94 - Aree di protezione di pozzi e sorgenti pubblici o di uso pubblico**

1. Ai sensi del D.P.R. n.236/88 devono essere delimitate le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di uso pubblico individuati in cartografia. In attesa della delimitazione da eseguire in rapporto alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa e in conformità delle disposizioni regionali in materia, viene applicato il D.P.R. citato che definisce:

- “zone di tutela assoluta” quelle comprese entro un raggio minimo di dieci metri rispetto al punto di captazione. Tale zona, recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, è adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio;
- “zone di rispetto” con estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione, ove sono vietate attività e destinazioni a forte rischio di inquinamento, individuate dall'art.6 del D.P.R. citato. Entro tali zone di rispetto gli eventuali interventi edilizi e infrastrutturali sono consentiti soltanto a seguito di specifiche perizie idrogeologiche e con i provvedimenti necessari ad evitare rigorosamente ogni forma di alterazione o di inquinamento delle acque, ovvero l'infiltrazione e la diffusione nel sottosuolo di sostanze nocive.

### **Art. 95 - Cave e discariche**

1. Le aree assegnate alla funzione di discarica di materiali lapidei, di rottami metallici e di residui solidi urbani dovranno essere identificate di volta in volta con provvedimento consiliare nel quale dovranno essere indicate la natura della discarica, le quantità di materiale depositabile, le modalità e la durata dell'uso della discarica.

L'utilizzazione dell'area è subordinata alla previsione di una specifica variante urbanistica che preveda un'apposita destinazione di zona (PTRC, art.16).

## **TITOLO VII**

### **NORME GENERALI E SPECIALI**

#### **Art. 96 - Prescrizioni generali di carattere edilizio**

1. Tutti gli interventi devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante e , in particolare, devono osservare i criteri generali di seguito esposti.

2. Nella ristrutturazione e nella nuova costruzione di fabbricati esterni al perimetro di antico impianto di interesse culturale ed ambientale, vanno osservate le seguenti indicazioni:

a) trasformazione di edifici recenti: va assicurato il corretto inserimento delle opere secondo la tradizione dei luoghi. La configurazione delle coperture e i materiali dei manti e delle strutture devono, ove possibile, risultare del medesimo tipo e dello stesso colore di quelle presenti nel contesto circostante. Le eventuali nuove aperture devono risultare di forma e dimensioni analoghe a quelle tradizionali e i serramenti dello stesso tipo e materiale di quelli tradizionali.

b) Nuove costruzioni di edifici entro gli abitati esistenti: i fabbricati devono adeguarsi ai tessuti edilizi circostanti per quanto riguarda le masse, le tipologie, gli assi di orientamento. I materiali e i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli tradizionali esistenti nell'intorno, mentre le configurazioni volumetriche, l'architettura, i materiali devono riprendere le consuetudini locali.

c) Nuovi edifici realizzati negli spazi aperti: valgono le medesime prescrizioni di cui al comma precedente. I nuovi volumi vanno inseriti nell'andamento naturale del terreno, evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti, l'esecuzione di piazzali e le opere di sostegno, e mirando ovunque al risparmio del suolo.

d) Nuove urbanizzazioni (P.U.A.): le volumetrie saranno il più possibile accorpate. Lungo i pendii le schiere di edifici avranno andamento parallelo alle curve di livello. La viabilità va contenuta al massimo sia nelle dimensioni che nello sviluppo.

e) La progettazione degli edifici e dell'arredo esterno devono essere contestuali;

f) l'approntamento dei suoli deve seguire il criterio di minima alterazione del terreno;

g) le masse, le forme e i materiali dei nuovi fabbricati devono essere coerenti con quelle delle costruzioni esistenti nella zona circostante.

#### **Art. 97 - Prescrizioni generali di carattere commerciale**

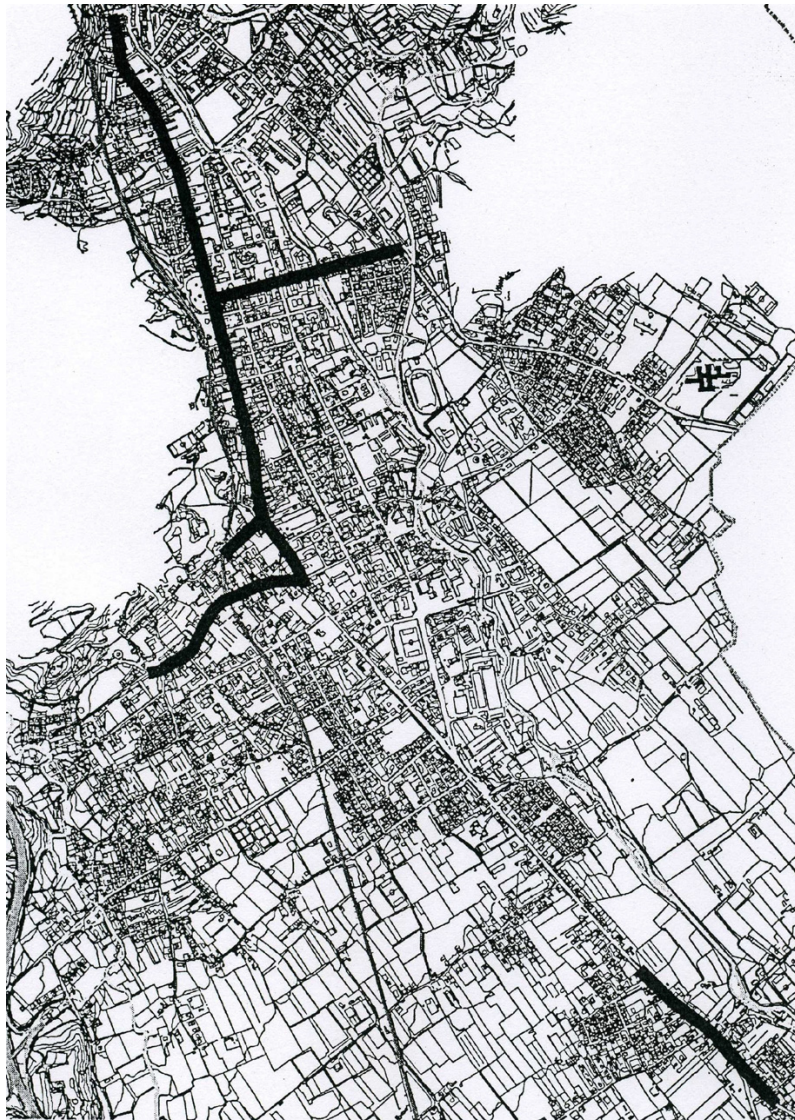
1. I contenuti del presente articolo si applicano a tutto il territorio comunale per gli aspetti riferiti alle sole attività commerciali di dettaglio così come definite dal D.Lgs. 114 del 31

marzo 1998 e dalla L.R. 37/99 che nel seguito di questa appendice normativa saranno denominate “attività commerciali”. In particolare sono esclusi:

- Le farmacie che vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici di cui alla L.475/68 e L. 362/91;
- Le rivendite di generi di monopolio di cui alla L.1293/57 e relativo regolamento di esecuzione (DPR 1074 del 14-10-58);
- Le associazioni dei produttori ortofrutticoli di cui alla L.622/67;
- I produttori agricoli, singoli o associati, che esercitino attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti dell’art.2135 C.C., L.125/59 e L.59/63.
- Le rivendite di carburanti e oli minerali di cui al RD 1303 del 20-7-34. La vendita di carburanti è normata dall’art. 16 del DL 745/70, dalla L.1034/70, D.Lgs 32 del 11-2-98;
- Gli artigiani iscritti all’albo per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all’esecuzione delle opere o alla prestazione di servizio, L.443/85;
- I pescatori o i cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico al dettaglio la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall’esercizio delle loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi legalmente e direttamente raccolti su terreni soggetti ad usi civici (funghi e altro);
- Chi vende o espone per vendita le proprie opere d’arte, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica o informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- Chi vende beni provenienti da fallimento ai sensi dell’art.106 del RD 267/42;
- Chi vende durante il periodo di svolgimento di fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purchè riguardi le sole merci oggetto della manifestazione e non duri oltre il periodo di svolgimento della manifestazione;
- Gli enti pubblici o le persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l’oggetto della loro attività.

2. Gli assi stradali identificati nel seguente schema grafico sono considerati “fronti commerciali continui”.

Le attività commerciali che si dovessero insediare nei lotti adiacenti a questi assi dovranno avere l’accesso sul fronte che prospetta l’asse stradale. Al fine di mantenere e rafforzare la continuità commerciale dei fronti, non sono ammesse vetrine chiuse o cieche lungo l’asse. Gli eventuali nuovi fabbricati dovranno mantenere gli allineamenti stradali con i fabbricati vicini, sono ammessi arretramenti sul fronte solo per la misura necessaria al passaggio del marciapiede o della pista ciclabile, qualora necessario.



3. Gli assi stradali identificati nel seguente schema grafico sono considerati come “assi di scorrimento”.

Al fine di mantenere le caratteristiche di asse viario importante ai fini della distribuzione, gli accessi per il rifornimento delle merci dovranno essere sul retro del fabbricato, gli accessi ai parcheggi privati e pubblici dovranno essere organizzati in modo da non gravare sulla viabilità esistente.

Le attività commerciali dovranno avere un fronte sull'asse di scorrimento.





4. In sede di esame dei progetti per il rilascio delle relative autorizzazioni dovranno essere verificati i seguenti criteri per la verifica di funzionalità delle medie strutture di vendita:

- a) la ottimale accessibilità da parte dell'utenza al fine di ridurre la necessità di mobilità, compresa la valorizzazione dell'accessibilità ciclo-pedonale rispetto alla rete esistente e l'accessibilità al trasporto pubblico locale;
- b) il recupero degli insediamenti di recente formazione (aree periferiche e di frangia), l'utilizzo delle aree industriali dismesse, la riqualificazione dei tessuti urbani mediante la costituzione di luoghi centrali di aggregazione;
- c) i sistemi di accesso e le aree di parcheggio delle strutture commerciali dovranno essere opportunamente raccordati alla viabilità pubblica, in modo da garantire la massima accessibilità;
- d) l'esistenza o la previsione della contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie;
- e) la fattibilità degli interventi in rapporto alle caratteristiche geologiche, idrogeologiche e idrauliche dell'area interessata;
- f) l'approvvigionamento idrico e la depurazione;
- g) gli spazi per i parcheggi in quantità adeguata e comunque non inferiore agli standard contenuti nelle presenti norme.

5. Per la progettazione dei parcheggi per interventi che superano i 1.000 mq. di superficie di vendita si individuano i seguenti specifici requisiti:

- differenziazione tra le varie aree di parcheggio (utenti, personale, servizio, carico e scarico merci);
- rispetto delle norme di sicurezza di cui al DM 1.2.1985 (autorimesse interrato);
- assenza di barriere architettoniche e posti riservati a portatori di handicap;
- spazi appositi per mezzi di servizio e/o soccorso;
- tecniche per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico (barriere, segnalazione del posto libero più vicino, trattamento dell'aria in uscita da autorimesse chiuse, ecc.);
- delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
- depositi carrelli localizzati tra i posti macchina rapidamente raggiungibili;
- transito di veicoli distante dall'edificio, e in particolare dall'accesso dell'edificio stesso;
- pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili;
- pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;
- sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- illuminazione a spettro ampio, entro i limiti della normativa vigente sull'inquinamento luminoso;
- sistemi per la raccolta dei rifiuti;
- percorsi pedonali protetti;
- fermate protette per i mezzi pubblici;
- sistemazione ambientale delle aree verdi con specie locali, panchine e spazi per la sosta dei pedoni;
- attrezzature per l'informazione;
- attrezzature per il gioco dei bambini;
- attrezzature per le telecomunicazioni;
- posteggi per biciclette;
- servizi igienici.

L'assenza o la non rispondenza ad uno o più dei requisiti indicati deve essere adeguatamente motivata.

6. Come previsto dall'art.16 della L.R. 37/99, le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle medie strutture di vendita con superficie superiore a mq.1000, nonché le grandi strutture commerciali, devono prevedere un'idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e ciclo-pedonale sia in funzione del traffico operativo specializzato e del traffico commerciale despecializzato relativo alle singole strutture, sia in funzione del sistema viario principale e secondario di afferenza e degli sbocchi sugli specifici archi stradali, in particolare sulla viabilità principale.

La documentazione che deve essere a tal fine prodotta (v. allegato "Disposizioni attuative dell'art.16 della Legge Regionale 9 agosto 1999 n°37 – Studi degli impatti sulla viabilità" approvato con D.G.R.n°4666 del 28/12/99) è la seguente:

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1. Descrizione del bacino di utenza della struttura: centri insediativi interessati/gravitanti, dimensione demografica degli stessi, popolazione complessiva interessata (minima-massima);

2. Ambito di localizzazione della struttura: area urbana, periurbana, sub-urbana, extraurbana;
3. Stima della utenza potenziale a regime.

## STUDIO SULLA VIABILITA' DI AFFERENZA/SERVIZIO-ELABORAZIONI RICHIESTE:

### A) GRANDI STRUTTURE (CENTRI COMMERCIALI ED ESERCIZI SINGOLI)

1. Rete viaria: rappresentazione e descrizione della rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui è localizzata la struttura (scala 1:5000-1:10000);
2. Elaborazioni richieste:
  - Descrizione della tratta o delle tratte stradali interessate dall'intervento per un raggio di almeno 1000 metri rispetto ai punti di accesso e recesso dell'area di indicazione degli incroci ed intersezioni più prossimi, e dei caselli di autostrade e/o superstrade;
  - Geometria della tratta o delle tratte stradali interessate dalla struttura:
    - Larghezza della/e carreggiata/e, delle corsie
    - Pendenze longitudinali
    - Tortuosità
    - Intersezioni e vincoli (puntuali, laterali);
  - Indagine e rappresentazione dei flussi di traffico diurno per fasce orarie (08.00÷20.00) divise per intervalli di 15 minuti delle giornate di venerdì e sabato, con evidenziazione delle ore di punta mattinali e pomeridiane (statisticamente 11.00÷12.00 e 17.00÷18.00);
  - Dimostrazione di ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale (direttamente o tramite viabilità secondaria e/o di servizio appositamente realizzata) in relazione alla capacità teorica di questa, dei livelli di congestione esistenti e dei margini di capacità residua;
  - Studi, analisi e idonea rappresentazione dell'impatto sulla circolazione in funzione delle soluzioni adottate e delle prevedibili frequenze di rotazione della sosta, eseguiti secondo i principi della "Teoria e tecnica della Circolazione" – con modelli di assegnazione/simulazione dei flussi, calcolo delle curve di deflusso e relativa previsione di livelli di servizio, tempi di attesa e/o lunghezza delle eventuali code;
  - Studio, analisi e verifica funzionale dettagliata dei nodi e delle intersezioni esistenti e previste verificati come al punto precedente. Nel caso di intersezioni semaforizzate dovranno essere rappresentati/ottimizzati i cicli e le fasi semaforiche, nonché formulate eventuali proposte di adeguamento dell'impianto.

### B) MEDIE STRUTTURE (CENTRI COMMERCIALI O ESERCIZI SINGOLI)

1. Rete viaria: rappresentazione e descrizione della rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui è localizzata la struttura (scala 1:5000-1:10000);
2. Elaborazioni richieste:
  - Descrizione della tratta o delle tratte stradali interessate dall'intervento per un raggio di almeno 500 metri rispetto ai punti di accesso e recesso dell'area di indicazione degli incroci ed intersezioni più prossimi, e dei caselli di autostrade e/o superstrade
  - Geometria della tratta o delle tratte stradali interessate dalla struttura (larghezza della/e carreggiata/e, delle corsie, pendenze longitudinali, tortuosità ecc.);
  - Indagine e rappresentazione dei flussi di traffico diurno per fasce orarie (8.00÷20.00) divise per intervalli di 15 minuti delle giornate di venerdì e sabato, con

evidenziazione delle ore di punta mattinali e pomeridiane (statisticamente 11.00÷12.00 e 17.00÷18.00);

- Ammissibilità degli accessi direttamente sulla viabilità principale (in assenza di alternative sulla rete viaria secondaria);
- Analisi dell'impatto sul traffico in funzione delle soluzioni adottate e della frequenza di rotazione della sosta, qualora gli accessi siano posizionati direttamente sulla viabilità principale.
- Rappresentazione geometrica delle soluzioni viarie proposte. Studio, analisi e verifica funzionale dei nodi eseguita secondo i principi della "Teoria e Tecnica della Circolazione"; nel caso di intersezioni semaforizzate dovranno essere rappresentati/ottimizzati cicli e fasi semaforiche, nonché formulate eventuali proposte di adeguamento dell'impianto.

Nei centri storici l'organizzazione della circolazione – pur assicurando l'accessibilità delle strutture per il traffico specializzato – dovrà privilegiare la modalità pedonale e dei mezzi pubblici, contribuendo a possibili interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale degli stessi centri storici.

Nel caso di situazioni particolarmente delicate gli Uffici competenti potranno richiedere ulteriori studi e verifiche a garanzia di un idoneo controllo dell'impatto sulla viabilità della struttura commerciale.

7. L'individuazione dovrà avvenire tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) la ottimale accessibilità da parte dell'utenza, riducendo la necessità di mobilità;
- b) la collocazione baricentrica in relazione ai sistemi e sottosistemi territoriali locali;
- c) il recupero di aree già interessate da edificazione e delle quali è opportuno prevedere progetti di riqualificazione. E' consentito individuare aree libere da edificazione solo se chiaramente accessorie e a completamento del nucleo principale;
- d) la localizzazione in ambiti non interessati da valori ambientali, defilata rispetto a coni visuali significativi;
- e) la vicinanza con le aree dei parcheggi scambiatori e preferibilmente anche con il percorso dei mezzi pubblici per favorire l'accessibilità a tutte le categorie sociali e ridurre il traffico veicolare;
- f) la previsione di congrue distanze tra la localizzazione dei complessi commerciali e le infrastrutture di livello primario (autostrade e superstrade) in particolare dai caselli e dagli svincoli, al fine di evitare effetti negativi sulla funzionalità dei medesimi;
- g) l'esistenza o la previsione della contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie;
- h) la fattibilità degli interventi in rapporto alle caratteristiche geologiche, idrogeologiche e idrauliche dell'area interessata;
- i) l'approvvigionamento idrico e la depurazione;
- j) gli spazi per i parcheggi in quantità adeguata e comunque non inferiore agli standard di cui alle norme di attuazione, articolo 4; essi devono essere organizzati in modo da consentire un agevole afflusso e deflusso e non devono gravare sulle infrastrutture stradali destinate agli spostamenti di lunga percorrenza e su quelle con forte intensità di traffico.

A parità di proposte per l'insediamento di grandi strutture di vendita verrà data preferenza a

quella che dimostra:

- una minore incidenza in termini di carico viabilistico sull'intorno;
- un minore impatto sul paesaggio;
- la disponibilità a realizzare opere a servizio della comunità;
- integrazione delle attività commerciali con altre funzioni terziarie sia pubbliche che private o con attrezzature collettive.

8. In caso di contrasto tra i contenuti del presente articolo e la normativa generale, per quanto attiene alle attività commerciali al dettaglio e ai vincoli e prescrizioni conseguenti prevale quanto previsto al presente articolo in quanto norma specifica. Per quanto non contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alla legislazione vigente in materia.

#### **Art. 98 - Altezze minime interne**

Le altezze minime per consentire l'abitabilità dei locali di sottotetti, sono fissate dalla Normativa e dalla regolamentazione edilizia ed igienico sanitaria vigente.

#### **Art. 99 - Tutela e sviluppo del verde**

1. In tutti gli interventi, con particolare riguardo alle zone produttive e commerciali, di uso pubblico e agli interventi di infrastrutturazione, deve essere curato in modo speciale il verde, che dovrà essere oggetto di apposito progetto.

2. In tutti i progetti gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati e indicati, con la denominazione delle essenze, su apposita planimetria e con relativa varia documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare quanto più possibile le piante esistenti; l'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato; ogni pianta abbattuta deve essere sostituita da altre in numero variabile da una altre secondo le specie, poste a dimora su area prossima all'interno del lotto. La scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti deve essere fatta tra le essenze autoctone e quelle che caratterizzano la vegetazione tradizionale del luogo.

3. I filari alberati di progetto, indicati in cartografia, se previsti in area pubblica o di uso pubblico, vanno realizzati dal Comune; quando delimitano nuovi tratti stradali o strade da riqualificare, la piantumazione va effettuata contestualmente alla realizzazione della sede stradale. Se previste in aree private, la piantumazione va effettuata contestualmente a qualsiasi intervento che comporti autorizzazione o concessione edilizia nella medesima area.

#### **Art. 100 - Zone destinate al verde di rispetto o tutelato**

1. Allo scopo di proteggere il valore paesaggistico di particolari contesti ambientali ed urbani sono individuate delle aree di difesa paesaggistica in cartografia. Tali aree possono essere sia di proprietà privata che pubblica.

2. Nelle aree destinate a verde di rispetto o tutelato, sono vietate nuove edificazioni. Sono

comunque ammesse opere di recupero, ripristino ambientale, nonché la costruzione di locali completamente interrati di pertinenza alla residenza aventi una superficie lorda non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato residenziale esistente, a condizione che l'intervento non rechi danno ad essenze arboree pregiate e che venga adeguatamente ripristinata a verde la soprastante superficie esterna.

3. Negli edifici e manufatti esistenti, salvo diversa indicazione cartografica, sono ammessi tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme, gli accorpamenti volumetrici ove non comportino il cambio di destinazione d'uso e gli ampliamenti, per una sola volta, fino ad un massimo di mc. 70 per edificio, finalizzati ad adeguamenti igienico-funzionali.

### **Art. 101 - Ambito del fiume Meschio e dei suoi affluenti**

1. L'ambito territoriale attraversato dal fiume Meschio e dai suoi affluenti è di elevato interesse paesaggistico-ambientale. Allo scopo di tutelare le zone che conservano i caratteri originari naturali o costruiti, di ripristinare le zone che hanno subito alterazioni degradanti, di valorizzare le risorse che caratterizzano tale ambito, l'Amministrazione Comunale si doterà di uno studio delle aree interessate dal corso del fiume che costituisca "Progetto - Guida" quale supporto metodologico e quadro di riferimento per gli interventi ammessi dalla presente Variante.

2. Ogni intervento dovrà comunque tendere:

- al recupero della fascia urbana storica interessata dalla presenza del Meschio;
- alla riqualificazione della fascia urbana di recente formazione per ricreare l'habitat originario del fiume, attraverso il ripristino o il restauro di tratti di argine, il restauro ambientale, il ripristino dei biotopi golenali trasformati e l'utilizzo di tecniche di consolidamento e gestione proprie della bioingegneria forestale.

3. Va favorita la messa a dimora, lungo sponde e argini e nelle fasce di rispetto individuate dalle tavole di piano, di entità arboreo-arbustive appartenenti alla flora autoctona e in particolare:

Acer campester - Alnus glutinosa - Carpinus betulus - Cornus sanguinea - Cornus mas - Corylus avellana - Fraxinus ornus - Fraxinus oxyphylla - Populus alba - Populus nigra nigra - Prunus padus - Prunus avium - Quercus pedunculata - Rhamnus catharicus - Rhamnus frangula - Rosa canina - Sambucus nigra - Sambucus racemosa - Salix alba - Salix purpurea - Salix trianda - Salix capraea - Salix cinerea - Ulmus minor.

### **Art. 102 - Zone agricole tutelate**

1. In tali zone, indipendentemente dalla sottozona agricola entro cui ricadono, sono vietate nuove costruzioni. In ogni caso, la superficie che in esse ricade conserva la normale potenzialità edificatoria ai sensi della normativa vigente, ai fini della sua eventuale utilizzazione su limitrofe aree agricole non tutelate appartenenti al medesimo fondo rustico.

2. Negli edifici e manufatti esistenti, salvo diverse indicazioni cartografiche, sono ammessi tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme, gli accorpamenti volumetrici

che non comportino cambio di destinazione d'uso e gli ampliamenti ai sensi della normativa vigente.

3. Negli annessi rustici esistenti alla data di adozione della variante, sono ammessi ampliamenti di superficie nei limiti fissati dal comma 3 dell'art. 78 per ciascuna sottozona.

### **Art. 103 - Decoro dell'ambiente urbano**

1. Negli insediamenti storici è vietata la costruzione di cabine elettriche di trasformazione isolate. Questi impianti vanno realizzati entro volumi da incorporare negli edifici esistenti o ricostruiti, o vanno interrati.

2. Negli interventi di miglioramento delle reti telefoniche, elettriche e di illuminazione pubblica vanno rimossi i conduttori aerei e i cavi sulle facciate in vista, eliminando altresì le mensole e le paline.

3. Per la pavimentazione delle strade, identificate nella tav.n. 15 con apposito retino, nonché degli spazi aperti al pubblico e delle corti private è vietato l'impiego di manti bituminosi o cementizi, mentre è fatto obbligo di adottare elementi e tecniche di posa di tipo tradizionale, secondo le consuetudini locali.

4. Gli elementi che caratterizzano e qualificano la scena urbana, quali fontane, lavatoi, capitelli, murature di recinzione o di perimetro, gradinate, muretti, elementi lapidei decorativi, ecc. sono assoggettati a tutela e non possono essere rimossi o modificati se non per uno specifico prevalente interesse pubblico, da accertarsi con parere del Consiglio comunale.

5. I manufatti e gli elementi di nuova collocazione che a diverso titolo interferiscono con la scena urbana (cabine telefoniche, chioschi, ecc.) e i materiali di ripristino dei manufatti esistenti devono essere disposti e utilizzati in modo coerente rispetto ai caratteri specifici dell'ambiente.

6. La segnaletica stradale va contenuta entro il minimo strettamente necessario e solo per informazioni di pubblico interesse. La pubblicità commerciale è ammessa esclusivamente negli spazi predisposti all'uso dall'Amministrazione comunale.

7. I parcheggi pubblici vanno realizzati di norma negli spazi previsti in cartografia. Nella loro realizzazione ci si dovrà attenere a criteri di minimo impatto ambientale, curando in particolare le pavimentazioni, l'illuminazione, gli accessi, le opere di arredo stradale ed assicurando una adeguata alberatura dei bordi e degli spazi interni.

### **Art. 104 - Impianti per la distribuzione di carburante.**

1. Nelle zone D, F, E e all'interno dei Piani Attuativi, limitatamente alla fascia di rispetto stradale di cui al D.M. 1404/68, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici.

2. La superficie fondiaria minima del lotto per l'insediamento degli impianti è di 600 mq.; la superficie massima è di 4.000 mq. e comunque a seconda della zona come previsto dalla normativa regionale vigente

3. All'interno delle zone definite al comma 1 e con le superfici minime definite al comma 2, sono ammessi interventi per l'installazione di impianti e annessi, così come definiti al comma 1, nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- rapporto di copertura massimo	60%.
- altezza massima	ml. 5,00
- distanza dai confini di proprietà	ml. 5,00
- distanza minima tra gli edifici	ml. 10,00
- distanza minima dalle strade	ml. 10,00

I nuovi impianti o il potenziamento di impianti esistenti lungo le Strade Provinciali dovranno attenersi in ogni caso alle disposizioni contenute nella circolare ANAS n. 79/73 e nelle norme vigenti in materia. In caso di difformità nella normativa dovrà essere applicata la norma più restrittiva.

La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto.

In tali zone tutte le attività di nuovo insediamento, devono rispettare i limiti di livello sonoro, propri della classe individuata dal Comune nell'apposita Zonizzazione.

4. Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di ml. 200 da edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs 42/2004 "Codice Beni Culturali". Nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 "codice dei Beni Culturali" sono consentiti unicamente impianti con superficie massima pari a quelle definite per ciascuna ZTO all'art. 9 comma 1 lett. c) della delibera G.R. 1562/2004 e s.m.i., preferibilmente localizzati in fregio a strade statali, regionali e provinciali e realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo. Nelle zone di cui alla Direttiva 79/409/CEE e alla direttiva 92/43/CEE è comunque fatta salva la normativa di tutela vigente.

5. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo in relazione alla definizione degli elementi geometrici e/o altre definizioni particolari, si rimanda al vigente Regolamento Edilizio e alle relative Norme Tecniche d'Attuazione, alla L.R. 23/2003 e s.m.i. e alle Delibere regionali attuative della legge medesima.

### **Art. 105 - Aree di interesse archeologico**

1. Sono aree di interesse archeologico le aree vincolate ai sensi della legge n.1089 del 1939 e le altre che saranno definite tali con deliberazione del Consiglio comunale. I provvedimenti di vincolo definiscono anche l'esatta individuazione catastale.



2. Nelle aree di interesse archeologico sono vietati interventi edilizi o infrastrutturali. In ogni caso, qualunque intervento di alterazione del suolo e del sottosuolo deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Sovrintendenza ai Beni Archeologici.

3. Conformemente alle prescrizioni del D.Lgs 42/2004 “Codice Beni Culturali”, anche al di fuori delle aree archeologiche vige l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico o archeologico. Se tali ritrovamenti avvengono nel corso di lavori edilizi o di trasformazione del suolo, è fatto obbligo di interrompere i lavori e segnalare immediatamente il ritrovamento al Sindaco e alla competente Sovrintendenza ai Beni Archeologici.

#### **Art. 106 - Aree di protezione cimiteriale**

1. Le aree di protezione cimiteriale, identificate in cartografia, sono quelle relative ad una fascia di territorio distribuita intorno al perimetro dei cimiteri e sono funzionali all'espansione degli stessi.

2. Le fasce di rispetto cimiteriale sono inedificabili. Sugli edifici esistenti all'interno di tale fasce possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

#### **Art. 107 - Vincolo di rispetto cimiteriale**

Il perimetro evidenziato nelle planimetrie della tav. 13.3 costituisce il limite alla inedificabilità in conformità alle normative vigenti in materia igienico sanitaria. Esso può essere modificato solo attraverso le specifiche procedure previste per legge.

#### **Art. 108 - Vincolo di volo aerocampo di S. Giacomo**

Pur contribuendo a determinare le potenzialità edificatorie nelle zone agricole circostanti, tali aree sono inedificabili.

Ogni intervento è comunque indirizzato alla valutazione preventiva dell'autorità militare competente.

#### **Art. 109 - Schede normative e contenuto dei piani attuativi e dei progetti di Comparto**

1. Per alcuni ambiti territoriali particolarmente significativi, da ritenersi, ai fini della determinazione del carico urbanistico e conseguentemente della determinazione del contributo per il rilascio del titolo abilitativo a costruire, zone territoriali omogenee di tipo C, nei quali gli interventi edilizi presuppongono una pianificazione urbanistica attuativa, sono state redatte Schede Normative alla scala 1:1.000 dove le indicazioni di Piano sono state specificate con maggior dettaglio.

Tali schede hanno lo scopo di determinare le volumetrie massime, che comunque non

possono essere ridotte oltre il 20%, e le destinazioni d'uso ammissibili e di indirizzare la progettazione edilizia sulla base di definizioni morfologiche e planivolumetriche, tenuto conto della situazione esistente nell'intorno oltrechè nel sito considerato.

Rispetto alle indicazioni contenute nelle Schede, che prevalgono rispetto a quelle delle altre tavole di Piano, anche se redatte ad una scala di maggiore dettaglio, in sede di strumento attuativo sono ammissibili limitati correttivi, purchè sempre nel rispetto sostanziale della scheda di riferimento, se motivati dall'esito di rilievi dettagliati del terreno interessato (allineamenti stradali, marciapiedi e percorsi pedonali, pendenze o altre situazioni ambientali particolari), o qualora risultasse, in modo documentato, che vi è difformità rispetto all'analisi urbanistica riassunta nelle Schede in merito ai sedimi e ai volumi degli edifici esistenti da conservare e la realtà dei luoghi.

Dette modifiche dovranno comunque rientrare nei limiti della legislazione urbanistica regionale vigente.

Per quanto attiene alle Schede normative riguardanti aree prossime al fiume Meschio, è ammesso -limitatamente agli edifici industriali- il cambio di destinazione d'uso, purchè ciò avvenga compatibilmente con quanto previsto dalle Schede stesse. Gli edifici attualmente a destinazione produttiva, nel caso di cessazione o trasferimento altrove delle aziende attualmente ospitate, potranno essere destinate ad altre attività produttive che siano compatibili con la morfologia dell'edificio e con l'ambiente circostante sulla base di PdA convenzionato con l'Amministrazione comunale.

Tale possibilità non opera in relazione agli ambiti individuati come zona D1.3 nella tavola 13.3.

2. Le Schede Normative in alcuni casi, oltre ad indicare le destinazioni d'uso ammissibili in edifici esistenti o per nuovi volumi previsti, indicano anche, in termini percentuali, la quantità massima di volume che può essere destinato ad un determinato tipo di uso. In questa seconda ipotesi, al fine di consentire una razionale organizzazione distributiva e morfologica, è consentito un margine di tolleranza del 20% , da intendersi nel senso che è possibile, per motivate ragioni, destinare ad altro uso fino al 20% in più o in meno del volume vincolato ad una determinata destinazione d'uso.

Per le destinazioni d'uso produttive previste devono comunque rispettare i limiti definiti dall'art. 41 delle N.d.A. del P.T.R.C.

3. Le Schede Normative hanno i seguenti contenuti:

### **3.1 - SCHEDA NORMATIVA N°1**

Comprende quattro aree distinte e prevede un complesso di interventi finalizzato alla sistemazione dell'accesso Nord al parco del fiume Meschio, degli accessi a Nord del centro storico e alla riorganizzazione del centro storico di Meschio. Nella scheda sono compresi quattro Comparti:

a) Il Comparto n. 1a riguarda l'area corrispondente all'accesso urbano di Porta Cadore.

L'intervento è finalizzato a risistemare la testata nord della città storica in corrispondenza della ex Porta Cadore, attraverso l'inserimento di un nuovo edificio che ripristini l'antica cortina edilizia, la realizzazione di un'area di verde pubblico e la risistemazione degli spazi davanti alla chiesa di Santa Giustina. Le destinazioni d'uso prevalenti del Comparto sono: la residenza nella nuova edificazione, il verde pubblico e gli spazi pubblici pedonalizzati.

Superficie totale del Comparto:	mq. 3.100
verde pubblico:	mq. 1.000
area pedonalizzata:	mq. 700
superficie coperta:	mq. 250
volume esistente:	mc. 400 circa
volume edificabile:	mc. 1.200
volume totale	mc. 1.600 circa

la posizione e la soluzione architettonica dell'intera volumetria vengono demandate al P.U.A.

b) Il Comparto n. 1b riguarda l'area dell'ex cementificio di Serravalle. L'intervento è finalizzato al recupero di un edificio di carattere industriale di notevole interesse architettonico e testimoniale, già mulino all'inizio del 700 e cementificio a partire dal 1878, nonché a sistemare un ambito urbano significativo per l'accesso alla città. Gli edifici recuperati dovranno ospitare attività di interesse pubblico e collettive.

Superficie totale del Comparto:	mq. 11.000
verde tutelato:	mq. 6.400
parcheggi pubblici o di uso pubblico:	mq. 250
area pedonalizzata:	mq. 200
verde pubblico	mq. 750
superficie coperta:	mq. 2.200
volume esistente conservato:	mc. 14.800 circa

c) Il Comparto n. 1c comprende un'area la cui attuazione avviene mediante PIRUEA "Isola del Meschio" approvato con Delibera C.C. n. 39 del 22.06.2006 e quindi approvazione con modifiche d'ufficio dalla Regione Veneto con Delibera G.R.V. n. 68 del 16.01.2007. Riguarda l'area dell'ex Magazzino del Meschio. L'intervento è finalizzato al recupero dell'area che per le caratteristiche degli edifici e per quelle ambientali offre possibilità di utilizzo per la residenzialità E' previsto anche un collegamento attraverso una nuova passerella pedonale che attraversa il ramo est del fiume Meschio per poi connettersi con la pista ciclabile esistente..

Superficie totale del Comparto	mq. 2.400 circa
Spazio urbano Misto	mq. 685,39
Volume esistente ristrutturato	mc. 4.426,35
Volume esistente ricostruito	mc. 2.220

d) Il Comparto n. 1d riguarda lo scatolificio già cartiera di Savassa e mulino nel 1700. L'intervento è finalizzato alla riqualificazione di un complesso di edifici di rilevante valore storico-culturale. I fabbricati potranno ospitare attività artigianali, residenza ed attività di interesse pubblico e collettivo.

Superficie totale del Comparto	mq. 7.600
Viabilità e parcheggi	mq. 1.000
Volume esistente conservato	mc. 19.200 circa

### 3.2 - SCHEDA NORMATIVA N°2

Il complesso di interventi previsti nella scheda normativa riguardano la sistemazione di un'area centrale di grande importanza storica e funzionale, che ha il suo fulcro nella chiesa di S.Andrea. Tali interventi sono finalizzati a:

- pedonalizzare il viale di accesso alla chiesa e sistemarne le aree circostanti;
- recuperare all'uso pubblico gli antichi annessi rurali della villa Lucheschi e a verde urbano le vaste aree libere circostanti;
- riorganizzare morfologicamente e funzionalmente la testata edificata tra via Virgilio e via Antonello da Serravalle.

Nella scheda sono compresi due Comparti:

a) Il Comparto n. 2a riguarda l'area circostante la Chiesa di S.Andrea e gli edifici rurali della villa Lucheschi. L'intervento è finalizzato a riorganizzare una vasta zona urbana particolarmente significativa nell'assetto storico della città, recuperando ad un uso sostanzialmente pedonale il viale di accesso alla chiesa di S.Andrea e recuperando all'uso pubblico (verde e attrezzature pubbliche) le aree libere e gli edifici rurali che costituivano un unico complesso con la villa Lucheschi.

Superficie totale del Comparto:	mq.	37.900
verde pubblico:	mq.	25.000
viabilità e parcheggi:	mq.	4.820 circa
area pedonalizzata:	mq.	8.000 circa
volume esistente conservato (Pieve di Sant'Andrea):	mc.	8.400 circa

b) Il Comparto n. 2b riguarda l'area all'incrocio tra la via Virgilio e la via Antonello da Serravalle. L'intervento è finalizzato a recuperare un'area di formazione storica oggi degradata e parzialmente leggibile a causa della presenza di costruzioni incongrue. Nel Comparto è prevista la realizzazione di edifici a carattere commerciale e residenziale con le attività connesse e l'accessibilità pubblica.

Superficie totale del Comparto:	mq.	3.150
area pedonalizzata:	mq.	1.150
volume esistente conservato:	mc.	2.600 circa
volume edificabile:	mc.	3.000

### 3.3 - SCHEDA NORMATIVA N°3

Il complesso di interventi individuati nei 4 Comparti compresi nella scheda normativa, è finalizzato ai seguenti obiettivi:

- riqualificazione del tratto del fiume Meschio in corrispondenza dell'edificio industriale "ex spazzolificio", con riutilizzo di quest'ultimo per attività di interesse pubblico e terziaria;
- definizione morfologica e funzionale delle due aree corrispondenti agli isolati tra le vie C. Battisti, Vittorio Emanuele II, Fogazzaro, con creazione di una sequenza di spazi pubblici e attrezzature connessi da percorsi pedonali, con forte integrazione edilizia e urbanistica di destinazioni residenziali, terziarie e di attrezzature pubbliche e dotazione di parcheggi - ad integrazione degli esistenti - in misura adeguata al carico urbanistico di tale zona centrale.

#### a) Il Comparto n. 3a - Area centrale

Il Comparto comprende un'area la cui attuazione avviene mediante PIRUEA "Comparto 3A" approvato con Delibera C.C. n. 112 del 20.12.2003 e quindi approvato con modifiche d'ufficio dalla Regione Veneto con Delibera G.R.V. n. 1.480 del 14.05.2004.

È previsto il ridisegno della zona ovest dell'isolato, ottenuto attraverso la sostituzione edilizia degli edifici lungo le vie Divisione Nannetti e C. Battisti, il mantenimento di una villa e di una porzione di edificio storico, con creazione di un complesso unitario che definisce uno spazio interno a corte, in parte pavimentato e in parte a verde attrezzato.

Per quanto non di seguito specificato si fa riferimento agli elaborati approvati del PIRUEA.

Superficie totale del Comparto:	mq.	6.130
Volume esistente conservato:	mc.	2.840
Volume edificabile:	mc.	27.160

#### Destinazioni ammesse:

Terziario	mq.	5.000
Residenza	mc.	13.800
Parcheggio Pubblico interrato	mq.	3.453
Verde e aree pedonalizzate di uso pubblico	mq.	3.400

#### b) Il Comparto n. 3b - Piazza autocorriere

È costituito dalla zona meridionale dell'isolato tra le vie Brandolini, Fogazzaro, Virgilio e Vittorio Emanuele II. Vi sono inclusi l'edificio sede delle Poste, un parcheggio pubblico seminterrato, e il terminal delle autocorriere (attualmente non utilizzato). Il progetto di Comparto prevede la ristrutturazione e l'ampliamento dell'autorimessa, con eliminazione del dislivello rispetto a Via Vittorio Emanuele II e la realizzazione di una piazza collegata attraverso un percorso pedonale continuo con l'area a verde attrezzato del Comparto 3a. Sul fronte nord del Comparto è prevista la realizzazione di un edificio con destinazione ad attrezzature di interesse comune e terziaria, caratterizzato da un ampio spazio porticato con altezza netta pari a due piani, che costituisce il prolungamento coperto della piazza antistante e consente la percezione dei profili collinari dalla piazza stessa.

Superficie totale del Comparto:	mq.	7.750
Volume esistente conservato:	mc.	10.800 circa
di cui residenziale	max.	20 % volume esistente
Volume edificabile:	mc.	3.800

## Destinazioni ammesse:

Attrezzature di interesse comune, terziario	mc.	3.800
Verde pubblico	mq.	1.500
parcheggi pubblici e privati interrati	mq.	3.100
Aree pedonalizzate di uso pubblico	mq.	2.000

Gli interventi sul volume esistente conservato possono essere attuati anche ad intervento diretto.

## c) Comparto 3c - Casa per anziani

È costituito dalla parte nord dell'area, delimitata dalle vie Fogazzaro e Virgilio. Vi ha sede una casa per anziani, oltre a due piccoli edifici lungo via Fogazzaro. Il progetto di Comparto prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente, la demolizione degli edifici su Via Fogazzaro.

Superficie totale del Comparto:	mq.	9.400
Volume esistente conservato:	mc.	12.500 circa

## d) Il Comparto n. 3d - Ex spazzolificio

È costituito da un corpo edilizio in linea disposto perpendicolarmente a via Vittorio Emanuele, attualmente destinato a residenza, e dal complesso edilizio dell'ex spazzolificio (ora destinato ad attività artigianale) lungo il corso del Meschio. Si prevede la ristrutturazione di tale edificio, con eliminazione di tre volumi minori, con possibilità di destinare gli spazi ricavati ad attività di interesse comune e in parte a terziario. Nell'ambito del Comparto è prevista la realizzazione di un parcheggio di servizio per 40 posti auto, e la creazione di un'area pedonale parzialmente pavimentata, collegata da percorsi pedonali alla pista ciclabile lungo il corso del Meschio e ad una seconda area a parcheggio lungo viale Virgilio, esterna al Comparto. Si prevede inoltre l'intervento di ristrutturazione leggera dell'edificio in linea, mantenendone la destinazione residenziale per la metà del volume, mentre la parte restante potrà essere destinata a strutture di servizio complementari alle attrezzature di interesse comune previste nell'edificio dell'ex spazzolificio.

Superficie totale del Comparto:	mq.	9.300
Volume esistente conservato:	mq.	14.300 circa
di cui:		
ristrutturazione leggera	mc.	4.800
ristrutturazione	mc.	9.500

## Destinazioni ammesse:

Attrezzature di interesse comune, terziario	mc.	12.000
Residenza	mc.	2.400
Verde pubblico	mq.	2.100
Aree pedonalizzate di uso pubblico	mq.	1.750
parcheggi di servizio	mq.	1.200

### 3.4 - SCHEDA NORMATIVA N°4

Il complesso degli interventi previsti in questa scheda tende a riorganizzare morfologicamente e funzionalmente una vasta area urbana lungo il corso del fiume Meschio, attraverso l'inserimento di funzioni residenziali, commerciali, terziarie, produttive, attrezzature pubbliche e aree di verde pubblico attrezzato, che si ricollegano alle aree sportive esistenti lungo la riva sinistra del Meschio. Gli interventi prevedono nuove edificazioni, sostituzioni edilizie di manufatti incongrui e recuperi di manufatti esistenti di valore testimoniale. Nella scheda sono compresi quattro Comparti:

a) Stralciato.

b) Stralciato

c) Stralciato

d) Il Comparto n. 4d riguarda un'area lungo via S.Fortunato. L'intervento è finalizzato al completamento di una zona residenziale.

Superficie totale del Comparto:	mq.	7.600
verde pubblico:	mq.	2.900
parcheggi pubblici e di uso pubblico:	mq.	400
volume edificabile:	mc.	6.500

### 3.5 - SCHEDA NORMATIVA N°5

La zona è soggetta alla redazione di un Piano Particolareggiato; la parte est dell'area è destinata alla realizzazione di un insediamento in parte residenziale (anche convenzionata) e in parte commerciale; la parte ovest è destinata alla realizzazione di attrezzature sportive. L'attuazione dell'insediamento è prevista attraverso la redazione di tre progetti unitari di Comparto, con coordinamento attuativo dei soggetti interessati all'intervento.

Le finalità ed i requisiti urbanistici a cui si dovrà attenere la pianificazione particolareggiata sono:

- La creazione di una parte di città dotata di identità riconoscibile e unitaria, con caratteristiche morfologiche analoghe a quelle del tessuto urbano circostante.
- La delimitazione di nuovi margini dell'edificato, ora notevolmente sfrangiato con lotti lungo la strada (via D'Azeglio), rispetto ai quali l'area si presenta come retro, privo di connotazioni urbane.
- La creazione di un'ampia fascia di verde attrezzato, articolata in subaree nel rispetto delle caratteristiche dell'area, che connette nelle due direzioni il nuovo complesso alle zone limitrofe.
- La presenza di uno spazio pubblico o ad uso pubblico interno a ciascun Comparto.
- La creazione di un ambito di pertinenza per l'edificio storico esistente, la cui ristrutturazione con vincolo parziale ne consentirà il recupero funzionale in relazione all'utilizzo complessivo dell'area.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere un sistema unitario di opere di urbanizzazione dell'area, in particolare:

- Il sistema di collettamento e di smaltimento delle acque meteoriche relativo sia all'area interessata dal P. P. che al bacino imbrifero a monte, dovrà recepire le indicazioni di cui alla delibera della G. C. n. 147 del 01.04.99, nonché degli eventuali altri studi predisposti dall'Amministrazione Comunale nel merito.
- Il sistema viario indicato nella presente variante e vincolante dovrà prevedere gli accessi ai Comparti dalla viabilità minore escludendo la possibilità di accesso diretto dall'asse Nord-Sud. Non potranno essere realizzati ulteriori accessi ai Comparti dalla Celante-Forlanini.

Il Piano Particolareggiato dovrà altresì definire le regole insediative dei Comparti, prescrivendo allineamenti, disposizioni volumetriche e caratteri di unitarietà dell'insediamento vincolanti per gli interventi edilizi all'interno dei Comparti stessi (morfologia, tipologie abitative, materiali, forme, colori), criteri insediativi per l'area commerciale destinata ad ospitare strutture di medie o grandi dimensioni come definite dalla legislazione regionale di settore.

Il Piano Particolareggiato dovrà infine definire puntualmente gli spazi destinati ad attrezzature sportive, nel rispetto dei criteri ordinatori emergenti dall'analisi dell'uso del suolo. Oltre alla puntuale localizzazione di tre campi di calcio, di cui almeno uno regolamentare, dovrà indicare la localizzazione di eventuali piccoli fabbricati a servizio delle attrezzature sportive da realizzare nei limiti previsti dal comma 3 dell'art. 69 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

La suddivisione delle aree destinate ad attrezzature sportive, nonché la dotazione di parcheggi riportata nella scheda Normativa è da ritenersi indicativa.



Il Piano Particolareggiato, inoltre, dovrà prevedere la sistemazione delle aree a parcheggio con alberatura, nella misura di almeno un albero ogni due/tre posti auto, ovvero con siepi di essenze arboree presenti in loco o autoctone.

All'interno del comparto è ammesso l'insediamento di strutture commerciali di media o grande dimensione. L'intervento dovrà realizzare non meno del 75% del Volume edificabile e soddisfare, all'interno del perimetro del comparto, la dotazione di standard, determinata sulla base delle indicazioni legislative di settore vigenti, con particolare riferimento agli artt. 13, 14, 15 della L.R. 37/99, in ragione della dimensione e delle caratteristiche dell'intervento stesso. E' comunque ammesso il reperimento, anche integrale, in locali interrati dell'area da destinare a parcheggio, senza che ciò incida sul calcolo del Volume.

Per quanto riguarda i dati metrici si rimanda al Piano Particolareggiato approvato con Delibera del C.C. n. 58 del 01.08.2002.

### 3.6 - SCHEDA NORMATIVA N°6

Le schede normative n.6 – ora PIRUEA “Ex Mulini Del Favero” – e n.7 comprendono tutto il corso del fiume Meschio a partire dalle aree di insediamenti produttivi a nord del nuovo collegamento Celante-Forlanini fino agli stabilimenti Italmode che costituiscono l'ultima zona edificata lungo il fiume prima delle aree libere che dividono l'area urbana di Vittorio Veneto da S.Giacomo. Le prescrizioni di queste due schede definiscono un complesso e articolato sistema di interventi sugli edifici esistenti, sulle aree libere, sulla viabilità volto a trasformare una parte di città oggi marginale e degradata in un'area dalle forti connotazioni urbane e di elevata qualità ambientale. I principali interventi previsti riguardano:

- il recupero di edifici industriali dismessi che conservano un significativo valore architettonico e testimoniale;
- la riorganizzazione delle fasce libere lungo il Meschio e la loro sistemazione a verde pubblico;
- l'individuazione di strade pedonali e di aree e piazze pedonalizzate, e l'individuazione di percorsi ciclabili lungo tutto il sistema urbano riorganizzato.

La Scheda normativa n. 6 PIRUEA “Ex Mulini Del Favero”, approvato con Delibera C.C. n. 52 del 25.06.2003 e approvato con modifiche d'ufficio con Delibera G.R.V. n. 3263 del 28.10.2003.

Per quanto non di seguito specificato si fa riferimento agli elaborati approvati del PIRUEA. La scheda normativa n.6 - PIRUEA Ex Mulini Del Favero - è suddivisa in due parti

a) La Parte A riguarda l'area dell'ex mulino e delle ex officine meccaniche Del Favero. L'intervento è finalizzato al recupero di un complesso di edifici di carattere industriale di notevole interesse architettonico e testimoniale esistente già nel 1770 come mulino, nonché a sistemare un ambito urbano significativo per la sua collocazione lungo il fiume Meschio. Gli edifici recuperati e quelli di nuova realizzazione avranno una destinazione mista a carattere commerciale, terziario, alberghiero e residenziale con le attività connesse alla residenza.

b) La Parte B riguarda l'area dello stabilimento Snia Viscosa poi stabilimento SDLB. L'intervento è finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'area attraverso un intervento di nuova costruzione e di ricomposizione di uno spazio privo di connotazioni urbane. Gli edifici di nuova realizzazione avranno una destinazione residenziale e terziaria.

I dati urbanistici complessivi sia della Parte A che della Parte B sono i seguenti:

Superficie totale del Comparto:	mq. 16.258 circa
verde uso pubblico:	mq. 2.016
spazio urbano misto	mq. 930
parcheggi pubblici o di uso pubblico:	mq. 4.896
parcheggio interrato	mq. 1.315
viabilità	mq. 2.410
verde privato:	mq. 902
percorsi pedonali privati	mq. 544
parcheggi privati	mq. 1.180
volume esistente conservato:	mc. 18.177,43 circa
volume edificabile:	mc. 11.751,00

**3.7 - SCHEDA NORMATIVA N°7**

Nella scheda normativa n.7 sono compresi due Comparti e un'area esterna al perimetro del Comparto 7° destinata a verde pubblico per una superficie di circa 4.045 mq, aree pedonalizzate di uso pubblico di 70 mq e aree a viabilità e parcheggio a raso di 250 mq.

a) Il Comparto n. 7a riguarda un'area tra via Galvani e il fiume Meschio. L'intervento è finalizzato a riorganizzare un'area degradata lungo il fiume Meschio, eliminando dei manufatti precari e a completare una zona residenziale di recente edificazione. La destinazione d'uso dell'area è esclusivamente residenziale ed attività connesse alla residenza.

Superficie totale del Comparto:	mq.	10.035 circa
verde pubblico	mq.	3.075 circa
viabilità e parcheggi:	mq.	2.455
area pedonalizzata:	mq.	705
volumi edificabili:	mc.	12.000
di cui:		
residenza	mc.	12.000

b) Il Comparto n.7b riguarda l'area dello stabilimento Italmode. L'intervento è finalizzato al recupero di alcuni edifici di interesse architettonico e testimoniale già esistenti nel 1786 e a riorganizzare alcune attività produttive in fase di espansione.

Superficie totale del Comparto:	mq.	28.500
verde pubblico:	mq.	2.150
verde tutelato:	mq.	3.400
viabilità e parcheggi:	mq.	3.000
area pedonalizzata:	mq.	3.150
volumi esistenti conservati:	mc.	78.000 circa
volumi edificabili:	mc.	5.000
di cui:		
residenza	mc.	5.000

**3.8 - SCHEDA NORMATIVA N°8**

La scheda normativa n.8 comprende quattro aree distinte situate lungo il fiume Meschio e prevede un complesso di interventi finalizzato alla conservazione di alcune architetture industriali.

Il Comparto n. 8a riguarda l'area corrispondente a Borgo Sega. L'intervento prevede la pedonalizzazione dell'area e il recupero delle vecchie segherie e dei mulini tramite interventi di restauro e ristrutturazione con vincolo parziale. Le destinazioni d'uso prevalenti del Comparto sono residenza, artigianato, terziario e attrezzature collettive.

Superficie totale del Comparto	mq.	2.100
Area pedonalizzata	mq.	900
Volumi esistenti conservati	mc.	14.000 circa

**3.9 - SCHEDA NORMATIVA N° 9**

La Scheda Normativa n. 9 comprende un'unica area identificabile con la frazione di San Giacomo; prevede un complesso di interventi finalizzato alla conservazione di alcune architetture industriali situate in tale area.

Nella Scheda Normativa n. 9 sono compresi quattro Comparti.

L'ambito definito dai Comparti 9A1, 9A2, 9A3 e 9A4 riguarda l'insieme degli edifici dell'Ex Filanda Banfi. L'area complessiva dei Comparti presenta una superficie di circa Mq 6.900, per una volumetria totale stimata in circa Mc 20.500.

L'attuazione dei Comparti prevede la realizzazione delle seguenti superfici a Standard complessive:

- Viabilità e Parcheggio	mq 1.200
- Area Pedonalizzata	mq 1.500

a) Il Comparto n. 9A1 riguarda l'edificio principale della Filanda Banfi, esempio di architettura industriale ottocentesca di notevole pregio.

Per l'edificio viene previsto l'intervento di risanamento conservativo; sono ammesse le destinazioni d'uso a residenza, attrezzature collettive, terziario ed attività produttive.

E' prevista la pedonalizzazione dell'adiacente porzione di cortile.

Superficie totale del Comparto	mq. 1.050
volume esistente conservato	mc. 5.400 circa
area pedonalizzata	mq. 200 circa

b) Il Comparto n. 9A2 riguarda il complesso di edifici di archeologia industriale attestati lungo i lati Est e Sud del cortile principale ad essi pertinenziale.

Per la porzione di fabbricato ad un piano collassata sul fronte Sud è prevista la demolizione senza ricostruzione del volume, con ricavo di un passaggio verso il Parcheggio Pubblico. Per i restanti fabbricati sono previsti interventi di risanamento conservativo.

Gli edifici potranno ospitare residenze, attrezzature collettive, terziario ed attività produttive.

E' prevista la formazione di un Parcheggio Pubblico avente superficie di Mq 600 (con filare verde e la creazione di un percorso pedonale) e la pedonalizzazione dei cortili.

Il cortile principale ospita un percorso ad uso promiscuo pedonale-carrabile di accesso al parcheggio.

Superficie totale del Comparto	mq. 3.710
viabilità e parcheggio	mq. 600
area pedonalizzata	mq. 1.050 circa
volume esistente conservato	mc. 11.300 circa

c) Il Comparto n. 9A3 riguarda gli edifici allineati sul fronte strada principale e lungo una stradina secondaria di accesso alle Filande Banfi e le relative aree scoperte pertinenziali. Sono previsti interventi di risanamento conservativo per tutti i fabbricati.

Gli edifici potranno ospitare residenze.

Superficie totale del Comparto	mq. 650
volume esistente conservato	mc. 1.500 circa

d) Il Comparto n. 9A4 riguarda due fabbricati a Sud-Est prospettanti sul parcheggio

pubblico, e la corte tra di essi racchiusa.

Sono previsti interventi di risanamento conservativo per tutti i fabbricati e la pedonalizzazione del cortile, che potrà avere un uso promiscuo pedonale-carrabile limitato all'accesso ad eventuali posti auto ricavati al piano terra degli edifici.

Gli edifici potranno ospitare residenze, attrezzature collettive, terziario ed attività produttive.

E' prevista la formazione di un Parcheggio Pubblico avente superficie di Mq 600, con filare verde e la creazione di un percorso pedonale.

Superficie totale del Comparto	mq.	1.490
viabilità e parcheggio	mq.	600
area pedonalizzata	mq.	250 circa
volume esistente conservato	mc.	2.300 circa

Con riferimento alla valutazione di compatibilità idraulica e alla relazione geologica allegate alla Variante 35/2007 si prescrive:

1) Si dovranno realizzare dei dispositivi per l'invaso temporaneo delle acque di pioggia all'interno delle aree. La soluzione progettuale adottata dovrà assicurare una capacità di vaso minima pari a quella indicata nella valutazione di compatibilità idraulica, cautelativamente, un volume di 300 mc. Tale volume potrebbe essere ottenuto ad esempio:

- con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di vaso perso con l'impermeabilizzazione), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
- con una depressione delle aree a verde opportunamente sagomata, che preveda comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata;

2) E' possibile prevedere la realizzazione di pozzi drenanti, aventi diametro =2 m. e profondità =5 m: tali pozzi dovranno essere distanti tra loro almeno 8 m., per evitare dannosi fenomeni di interferenza. Al fine di limitare il fenomeno di intasamento progressivo dei pozzi causato dal materiale fino, mobilitato in occasione di ogni evento meteorico, si raccomanda l'inserimento di pozzetti dissabbiatori in cls di dimensioni opportune, immediatamente a monte di ogni pozzo perdente. Dovrà inoltre essere prevista la pulizia periodica di tali dissabbiatori, oltre che dei pozzi. Infine le pareti dei pozzi dovranno essere realizzate con anelli di cls forati, in maniera tale da sfruttare anche la capacità di dispersione orizzontale dello stesso. Pur tuttavia, considerando che l'efficacia dei pozzi potrà a lungo termine subire una diminuzione a causa dei fenomeni di intasamento, è necessario che alla prevista batteria di pozzi venga comunque affiancata la soluzione del volume di vaso compensativo, in misura pari ad almeno la metà del valore prescritto al punto numero 1. La tubazione da porre in opera a sostituzione delle due canalette esistenti dovrà avere almeno una sezione idraulica equivalente e quindi un diametro di 60 cm.

3) Dovrà essere assicurata la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale va evitato lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

### 3.10 - SCHEDEE NORMATIVE N° 10

La scheda normativa n. 10 comprende un'unica area situata ad ovest della ferrovia in centro a Vittorio Veneto e prevede un complesso di interventi finalizzati alla creazione di un polo socio-culturale di valenza sovracomunale.

E' previsto il ridisegno dell'area ottenuto attraverso la ristrutturazione dell'edificio rurale in linea, la sostituzione edilizia dell'edificato minore e la creazione di un complesso unitario funzionalmente connesso con l'area scoperta, la cui sistemazione avverrà mediante la creazione di un sistema di percorsi e una sequenza di spazi destinati a spettacoli all'aperto e ad attività ricreative.

La redazione del Piano Attuativo dovrà:

- definire puntualmente i sistemi di accesso all'area, anche in relazione alla stazione ferroviaria e all'assetto complessivo dell'area attualmente occupata dallo scalo merci;
- studiare l'assetto dell'area verde individuando percorsi e aree attrezzate;
- individuare in modo puntuale i necessari lavori infrastrutturali indispensabili per l'urbanizzazione dell'area;

I dati relativi al Piano Attuativo:

St	mq 47.420
verde tutelato	mq 2.500
viabilità e parcheggio	mq 16.400
verde pubblico	mq 24.700
aree pedonalizzate	mq 3.040
volume conservato	mc. 3.000 circa
volume edificabile	mc 5.000

L'altezza massima del nuovo complesso edilizio non potrà superare l'altezza di gronda esistente.

### 3.11 - SCHEDEE NORMATIVE N° 11

Il complesso degli interventi previsti tende a riorganizzare morfologicamente e funzionalmente una vasta area urbana che si articola lungo il corso del fiume Meschio e si estende fino all'asse urbano principale.

E' prevista la creazione di un asse di collegamento tra il centro città e le attrezzature sportive esistenti sull'altra riva del fiume, la creazione di un sistema di verde pubblico lungo l'asta fluviale, la riconversione di edifici produttivi obsoleti, la riqualificazione di spazi urbani scarsamente definiti, l'inserimento di funzioni residenziali, commerciali, terziarie.

Gli interventi prevedono nuove edificazioni, sostituzioni edilizie e recuperi di manufatti esistenti di valore testimoniale.

L'ipotesi di piano si articola in tre ambiti di intervento.

Il primo che interessa l'area attualmente occupata dall'Azienda di trasporto coincide con il comparto (a).

Il secondo si articola lungo l'asse stradale di progetto ad est di via Dante e comprende:

il PIRUEA Ex Fassina – Ex Carnielli, teso alla razionalizzazione e al miglioramento di un vasto ambito già interessato da attività produttive e commerciali dimesse come lo Stabilimento Carnielli e la Concessionaria Fassina. Il PIRUEA è suddiviso in due ambiti di intervento: parte A del PIRUEA che interessa l'ambito dell'ex concessionaria Fassina, compresi gli spazi ed i volumi destinati ad officina meccanica e la parte B del PIRUEA che coincide con l'area già occupata dalla ditta Carnielli;

il comparto (d) riguarda un ambito compreso tra Via Dante, il Fiume Meschio e Via della Cartiera ed è suddiviso, a sua volta, in tre ulteriori ambiti: 11.D1, 11.D2 e 11. D3

il comparto (e) che è costituito dalla viabilità e dal ponte di accesso agli impianti sportivi. L'attuazione di ciascun comparto e del PIRUEA può avvenire autonomamente, ma subordinatamente all'attuazione della strada di progetto [Comparto (e)], che viene realizzata quale opera a beneficio pubblico del PIRUEA Ex Fassina/Carnielli

Il terzo ambito interessa l'area già occupata da una ditta di autotrasporti, ad ovest di via Dante e comprende due comparti divisi dalla strada di progetto.

Ciascun comparto prevede all'interno "Spazi Urbani Misti", vale a dire ampie aree situate lungo le strade e costituite da verde pubblico e arredo stradale (per una superficie non inferiore al 50%) e a parcheggio. Tali spazi, pubblici o vincolati ad uso pubblico, concorrono alla determinazione dello standard, nelle percentuali sopra indicate.

Nei Comparti (a), (d) ed (f), per quanto attiene allo standard delle attività commerciali e terziarie, computato come 0,8 mq/mq, è così suddiviso 0,5 mq/mq da destinare a parcheggio (di cui almeno la metà in superficie) e 0,3 mq/mq da destinare a verde pubblico.

Nel PIRUEA, per quanto attiene allo standard della attività commerciali e terziarie, è definito specificamente negli elaborati del Piano. E' prevista, inoltre, una volumetria residenziale pari a 2.000 mc da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica.

All'interno di ciascun ambito gli standard di parcheggio e verde pubblico possono essere trasferiti.

a) Il Comparto n. 11a è costituito dall'area attualmente occupata dall'Azienda di trasporto pubblico (Uffici e deposito bus) e da una modesta area destinata a verde pubblico nella zona sud.

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di un edificio in linea lungo via Vittorio Emanuele II, un'edificazione a blocchi nella zona sud, la ristrutturazione dell'area destinata a verde pubblico e il suo sviluppo lungo l'asse Nord-Sud. L'attuazione del comparto è subordinata al contestuale avvio del trasferimento dell'Azienda e del distributore di carburante esistente.

Le destinazioni d'uso prevalenti del Comparto sono: residenza, terziario e verde pubblico

Superficie totale del Comparto:	mq.	8.200 ca.
verde pubblico	mq.	2.050 ca.
Spazio urbano misto	mq.	1.850 ca.
viabilità e parcheggi a raso	mq.	1.150 ca.
verde di rispetto o tutelato	mq.	1.100 ca.
volume edificabile	mc.	16.000
di cui residenza:	mc.	12.000
commercio/terziario	mc.	4.000

La quantità riferita al commercio terziario è da ritenersi massima ammissibile.

L'area da destinare a parcheggio, come standard dell'attività commerciale e terziaria, può essere parzialmente reperita, entro il limite del 50% anche in immobile privato al piano interrato.

Qualora la superficie commerciale e terziaria sia ridotta e/o il parcheggio possa essere reperito in superficie lo standard interrato va conseguentemente ridimensionato.

b) La parte A del PIRUEA Ex Fassina/Carnielli comprende un'area, già occupata dalla concessionaria auto Fassina, da razionalizzare per esigenze di riqualificazione urbana e ambientale mediante gli interventi che sono previsti nel PIRUEA Ex Fassina/Carnielli approvato con Delibera C.C. n. 40 del 27.06.2006 e approvato con modifiche d'ufficio con Delibera G.R.V. n. 67 del 16.01.2007 e successiva Variante al PIRUEA approvata con Delibera C.C. n. 15 del 22.04.2009. Per quanto non di seguito specificato si fa riferimento agli elaborati approvati della Variante al PIRUEA.

Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziale terziario, spazio urbano misto, viabilità, verde e parcheggi

Superficie interessata dall'intervento	mq.	4.753 ca.
Verde pubblico	mq.	241
Spazio urbano misto	mq.	443
Viabilità	mq.	481
Parcheggi pubblici/uso pubblico in superficie	mq.	1.259
Parcheggi uso pubblico interrati	mq.	1.118
Volume di progetto	mc.	18.800
di cui:		
demolizione/ricostruzione:	mc.	10.800
nuovo edificato:	mc.	8.000
di cui		
residenziale	mc.	9.480
terziario	mq. 2.825	mc. 9.320



c) La parte B del PIRUEA Ex Fassina/Carnielli prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area produttiva "Carnielli", ormai dismessa, mediante gli interventi di recupero e nuova edificazione previsti nel PIRUEA Ex Fassina/Carnielli approvato con Delibera C.C. n. 40 del 27.06.2006 e approvato con modifiche d'ufficio con Delibera G.R.V. n. 67 del 16.01.2007 e successiva Variante al PIRUEA approvata con Delibera C.C. n. 15 del 22.04.2009. Per quanto non di seguito specificato si fa riferimento agli elaborati approvati della Variante al PIRUEA.

Le destinazioni ammesse sono residenziale, commerciale, spazio urbano misto, viabilità, verde e parcheggi

Superficie interessata dall'intervento	mq.	14.653 ca.
Verde pubblico	mq.	2.271
Spazio urbano misto	mq.	2.700
Viabilità	mq.	1.786
Parcheggi pubblici/uso pubblico in superficie	mq.	2.351
Parcheggi uso pubblico interrati	mq.	4.704

Volume di progetto	mc.	43.262
di cui:		

ristrutturato:	mc.	11.017
nuovo edificato:	mc.	32.245

di cui

residenziale	mc.	27.316
terziario	mq. 3.589	mc. 15.946

Volume fuori ambito di PIRUEA

Palazzina uffici	mc.	8.738
------------------	-----	-------

d) Il comparto in oggetto è ubicato in posizione baricentrica rispetto all'aggregato abitativo del Comune, lungo l'ambito del fiume Meschio direttamente prospiciente ampia area sportiva di via Dalmazia.

L'area è delimitata a nord dalla nuova bretella che collega la circonvallazione all'altezza di via L. Da Vinci con gli impianti sportivi a sud con l'area dell'ex Macello, ad est con il fiume Meschio, ad ovest con la via G. Giusti.

Il suo sviluppo totale è pari a mq. 19.700.

L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici industriali obsoleti: area ex SVIG di scarso interesse edilizio e da magazzini a carattere seriale di pertinenza all'ambito dell'ex fabbrica Carnielli.

L'intervento è subordinato alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo, che dovrà essere corredato da una adeguata rappresentazione grafica (rendering o video) della soluzione planivolumetrica assunta e sarà finalizzato a:

- demolizione degli edifici industriali area "ex SVIG" privi di interesse architettonico;
- parziale recupero e ristrutturazione degli edifici "magazzini in ambito ex fabbrica Carnielli" compatibilmente a quanto possibile, considerato il disinquinamento dell'area che va ad interessare parte di questo lotto edificato;
- demolizione e ricostruzione dell'edificio lungo via Dante secondo un nuovo allineamento al fine di garantire la prosecuzione del percorso pedonale;
- realizzazione di nuova edificazione a quattro livelli fuori terra, a sud della nuova

- bretella che collega la circonvallazione ai nuovi impianti sportivi, con esclusione della tipologia in linea;
- realizzazione di nuova edificazione a tre livelli fuori terra a sud di via della Cartiera, con esclusione della tipologia in linea;
  - realizzazione di parcheggi e viabilità di collegamento tra la nuova bretella e Via della Cartiera, e ricalibratura di Via della Cartiera e Via Giusti;
  - realizzazione di verde pubblico e percorsi di collegamento pedonali lungo l'ambito del fiume Meschio.

Il SUA dovrà essere conforme alle planimetrie della tavola "S.N. 11D" alla scala 1:1000. Lo strumento Urbanistico Attuativo è suddiviso in Unità Minime di Intervento D1, D2, D3 secondo quanto previsto nella tavola "S.N.11D".

La ristrutturazione di parte dei magazzini dell'area "ex fabbrica Carnielli" è prevista se e limitatamente al piano di disinquinamento dell'area. Qualora ciò non consenta la parziale ristrutturazione per il volume previsto potrà essere realizzato un edificio che riprenderà i caratteri dello stesso manufatto magazzino collocata all'interno della sagoma limite individuata nell'ambito D2.

La destinazione d'uso dell'edificio ristrutturato, o realizzato in sostituzione nello stesso ambito, potrà avere destinazione mista (commerciale o direzionale o residenziale).

La realizzazione della viabilità così come indicata nella "S.N. 11D" progetto prescrittivo scala 1:1000 è vincolante per l'attuazione dello strumento attuativo.

#### Accessi carrabili

Gli accessi ai parcheggi pubblici dovranno essere realizzati nella posizione indicata negli elaborati grafici, e dovranno avere una larghezza minima di mt.6,00.

#### Verde pubblico e parcheggi

L'area indicata nel progetto "S.N. 11D" scala 1:1000 come verde pubblico e parcheggi, dovrà essere realizzata secondo l'assetto distributivo indicato in planimetria. Le dimensioni minime per un posto auto dovranno essere di mt. 2,50 x 5,00, la larghezza minima delle corsie non dovrà essere inferiore ai mt. 6,00.

#### Percorsi e accessi pedonali pubblici

I percorsi pedonali saranno realizzati con ampiezza media non inferiore a mt. 1,50; essi dovranno essere collegati agli spazi pubblici ed accessibili durante tutto l'arco della giornata.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate in armonia con un disegno complessivo dell'area verde e potranno essere realizzati come materiali quali: masselli in cls, acciottolato, calcestruzzo lavorato, tavole in legno e lastre o tozzetti in pietra.

Le nuove unità edilizie dovranno rispettare la sagoma limite indicate nella Scheda Normativa 11D.

Ai fini del calcolo del volume edilizio non sono computati:

- i passaggi o portici coperti pubblici;
- eventuali basamenti fino ad una quota fuori terra di mt. 1,20 purché tale volume sia utilizzato nelle autorimesse e cantine seminterrate.

Le destinazioni d'uso prevalenti del comparto, oltre alla sistemazione viaria e ai parcheggi

sono: residenza, terziario, commerciale, artigianale di servizio, spazio urbano misto, verde pubblico:

Superficie totale del comparto	mq 19.700
Verde pubblico	mq 3.000
Spazio urbano misto	mq 1.950
Viabilità e parcheggio	mq 3.500
Volume edificabile	mc 23.000
di cui residenziale	mc 20.000
commerciale/ terziario	mc 3.000
Volume in ristrutturazione	mc 1.500
di cui residenziale/commerciale/terziario	mc 1.500

Per gli interventi a stralci i parametri delle unità minime di intervento sono i seguenti:

#### 11 D1

Superficie totale del comparto	mq 6.640
Spazio urbano misto	mq 1.950
Viabilità e parcheggio	mq 1.450
Volume edificabile	mc 11.000
di cui residenziale	mc 8.000
commerciale/ terziario	mc 3.000

#### 11 D2

Superficie totale del comparto	mq 1.990
Verde pubblico	mq 270
Viabilità e parcheggio	mq 465
Volume in ristrutturazione	mc 1.500
di cui residenziale/commerciale/terziario	mc 1.500

#### 11 D3

Superficie totale del comparto	mq 11.070
Verde pubblico	mq 2.730
Viabilità e parcheggio	mq 1.585
Volume edificabile	mc 12.000
di cui residenziale	mc 12.000

e) Il Comparto n. 11e coincide con il tratto stradale di progetto ad est di via Dante e comprende anche il ponte sul fiume Meschio di collegamento con le attrezzature sportive. Le caratteristiche geometriche e le specifiche tecniche di costruzione della strada saranno definite in fase di progettazione esecutiva. Si tratterà comunque di un viale alberato, con caratteristiche propriamente urbane, a doppio senso di marcia.

f) Il Comparto n. 11F riguarda un area centrale sede di un'attività commerciale ora dismessa.

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistica dell'ambito urbano degradato, mediante il recupero, la possibile demolizione e nuova costruzione dei manufatti esistenti e la realizzazione di un tratto stradale di collegamento tra via Dante e via L. Da Vinci e la creazione di collegamenti con le vie Rismondo e Scrizzi.

Le destinazioni d'uso prevalenti del Comparto sono: residenza e terziario/commerciale:

Superficie totale del Comparto:	mq.	9.100 ca.		
spazio urbano misto	mq.	1.300 ca		
viabilità	mq.	1.000 ca		
parcheggi a raso	mq.	1.400 ca		
spazio pubblico pedonalizzato	mq.	700 ca		
volume esistente conservato	mc.	2.400 ca		
volume edificabile	mc.	16.000 ca		
di cui     residenza:	mc.	9.600 ca		
commercio/terziario	max.	mc.	6.400 ca	

Si prevede anche la costruzione di un parcheggio interrato in quanto l'area da destinare a parcheggio, come standard dell'attività commerciale e terziaria, può essere parzialmente reperita, entro il limite del 50% anche in immobile privato al piano interrato.

Qualora la superficie commerciale e terziaria sia ridotta e/o il parcheggio possa essere reperito in superficie lo standard interrato va conseguentemente ridimensionato.

L'asse viario divide il comparto in due parti che possono configurarsi quali stralci funzionali qualora comprendano, all'interno del loro perimetro l'asse stesso.

#### Sub-Comparto Nord

E' previsto il ridisegno di tutta la zona mediante la possibile demolizione dell'esistente e la nuova edificazione di un complesso unitario.

Di questo sub-comparto fa parte anche il collegamento con via Rismondo.

volume edificabile	mc.	9.000 ca		
di cui     residenza:	mc.	7.000 ca		
commercio/terziario	max.	mc.	2.000 ca	

#### Sub-Comparto Sud

L'intervento prevede il risanamento conservativo dell'edificio posto lungo via Dante, già destinato ad officina meccanica, la totale demolizione dei capannoni e di tutti i manufatti esistenti e l'edificazione di un nuovo complesso edilizio, la creazione di un collegamento con via Scrizzi.

Il nuovo complesso edilizio e l'edificio recuperato definiscono uno spazio ad uso pubblico.

volume esistente conservato	mc.	2.400 ca		
volume edificabile	mc.	7.000 ca		
di cui     residenza:	mc.	4.300 ca		
commercio/terziario	max.	mc.	2.700 ca	

### 3.12 - SCHEDE NORMATIVE N° 12

La scheda normativa n.12 riguarda una vasta area produttiva situata nella zona nord della città, comprende due attività produttive funzionanti.

Gli interventi previsti consentono il consolidamento delle due realtà produttive e, al tempo stesso, offrono a quella parte di città una dotazione infrastrutturale propria di una realtà urbana storicamente consolidata.

In considerazione dell'attuale occupazione delle aree di pertinenza degli edifici produttivi, si prevede il trasferimento di tutto lo standard, anche pregresso in un'area contigua a sud-est, all'interno della quale saranno realizzati:

- un nuovo ponte per l'attraversamento del fiume Meschio,
- un vasto parcheggio pubblico anche a servizio del Centro Storico di Serravalle,
- un percorso pedonale protetto di collegamento tra Serravalle e la zona di Santa Giustina,
- un'ampia zona di verde pubblico attrezzato sulle pendici della collina.

L'attuazione degli ampliamenti industriali si configura quindi come occasione per adeguare complessivamente la dotazione di standard e servizi.

Gli interventi prevedono nuove edificazioni, sostituzioni edilizie e recuperi di manufatti esistenti.

L'ipotesi di piano si articola in tre ambiti di intervento.

Il primo interessa l'area attualmente occupata dalla ditta Fin Pol S.p.A. e coincide con il comparto (a).

Il secondo interessa l'area attualmente occupata dalla ditta Lane Bottoli e coincide con il comparto (b).

Il terzo comparto (c) è costituito dalle opere di urbanizzazione.

L'attuazione di ciascun comparto può avvenire autonomamente, oppure attraverso la costituzione di un consorzio.

Entro il comparto 12c dovranno comunque essere reperiti gli standard urbanistici dello strumento attuativo convenzionato escludendo la monetizzazione.

a) Il comparto 12a è costituito dall'area attualmente occupata dalla ditta Fin Pol. S.p.A. e da una piccola area destinata a parcheggio pubblico di progetto (40 posti auto).

L'intervento prevede il mantenimento dell'attività produttiva insediata attraverso interventi di ristrutturazione, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione che si configura come il necessario ampliamento dell'attività. In particolare:

- l'ampliamento degli edifici nell'area attualmente destinata a parcheggio di progetto;
- la realizzazione di un parcheggio privato per 40 posti auto;
- la sostituzione edilizia di un corpo di fabbrica prospiciente via Marconi, con possibilità di sopraelevazione per consentire l'ampliamento degli uffici.

La destinazione d'uso prevalente del Comparto è produttivo

Superficie totale del Comparto:	mq.	22.000 ca.
volume esistente conservato	mc.	106.000 ca.
volume edificabile	mc.	5.100 ca

b) Il comparto 12b è costituito dall'area attualmente occupata dalla ditta Lane Bottoli S.p.A. L'intervento prevede il mantenimento dell'attività produttiva insediata attraverso interventi di ristrutturazione, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione che si configura come il

necessario ampliamento dell'attività. In particolare:

- l'ampliamento degli edifici nello spazio scoperto a nord del corpo di fabbrica principale, in adiacenza a quest'ultimo.

La destinazione d'uso prevalente del Comparto è produttivo

Superficie totale del Comparto:	mq.	11.000 ca.
volume esistente conservato	mc.	13.200 ca.
volume edificabile	mc.	7.500 ca

c) Il Comparto 12c prevede la realizzazione di un parcheggio da 120 posti auto a sud-est del comparto 12b, lungo le pendici del Colle di Santa Augusta, di un percorso pedonale lungo il medesimo versante, per il collegamento tra la stretta di Serravalle e la zona di Santa Giustina a nord e la realizzazione di un nuovo ponte per l'attraversamento del fiume Meschio in sostituzione dell'attuale accesso sottodimensionato.

Le caratteristiche geometriche e le specifiche tecniche di costruzione della strada, del percorso pedonale e del ponte saranno definite in fase di progettazione esecutiva.

Superficie totale del Comparto:	mq.	22.200 ca.
viabilità e parcheggi	mq.	7.500 ca.
verde pubblico	mq.	11.200 ca.
verde tutelato	mq.	2.500 ca.
area pedonalizzata	mq.	1.000 ca.

Nelle tavole n.13.3 scala 1/2.000 sono perimetrati degli ambiti soggetti a piani attuativi (P.U.A.) esterni alle schede normative, tali ambiti sono i seguenti:

#### **4.1 - Comparto n.10 in località Fadalto.**

Il complesso degli interventi previsti riguarda la sistemazione di una area retrostante il nucleo storico di Fadalto alto.

Tali interventi sono finalizzati a:

- riorganizzare morfologicamente e funzionalmente il nucleo di Fadalto;
- integrare lo sviluppo lineare di Fadalto lungo la S.S. n. 51 con la creazione di una piazza interna relazionata anche con la realtà urbana consolidata.

Il piano di Comparto dovrà:

- definire le regole insediative dell'area edificabile, prescrivendo una disposizione volumetrica compatta, ma articolata secondo le caratteristiche plano altimetriche del sito;
- stabilire aree pedonale collegamenti sia con il nucleo storico che con le attrezzature di verde pubblico e servizi esistenti a sud della strada statale;
- definire la sistemazione dell'area centrale racchiusa dal perimetro edificabile;
- dare precise indicazioni sull'organizzazione dell'area individuata come verde pubblico, che sarà debitamente alberata e arredata, pur consentendo al suo interno zone destinate a parcheggio.

La nuova edificazione prevista all'interno del comparto dovrà essere preceduta da:

- puntuali verifiche delle caratteristiche geotecniche dei terreni al fine di definire l'idoneo piano di posa delle fondazioni;
- un sistema di drenaggio atto a garantire la captazione e l'allontanamento, mediante una via di regolare deflusso, delle acque di circolazione sotterranea e superficiale;

- idonee opere di sostegno, qualora le scarpate fossero interessate da scavi o sbancamenti.

I dati relativi al Comparto sono:

St:	mq.	11.800
Volume edificabile:	mc.	5.000
Verde pubblico:	mq.	6.500

Le destinazioni ammesse sono di tipo misto: residenza, terziario, commerciale produttivo.

#### **4.2 - Comparto n. 11 in Viale della Vittoria.**

Il complesso degli interventi previsti riguarda la sistemazione di un'area situata lungo il Viale della Vittoria, all'angolo con Via Rismondo.

Tali interventi sono finalizzati a:

- riqualificare una parte centrale della città
- ricomporre l'allineamento lungo il viale nel rispetto delle preesistenze consolidate
- riorganizzare la parte nord dell'isolato delimitato da Via Rismondo, Viale della Vittoria, Via Da Vinci e via Nannetti.

Il Comparto dovrà:

- prevedere la demolizione dell'edificio lungo il viale
- definire un nuovo edificio, arretrato rispetto all'attuale, a destinazione mista
- realizzare un parcheggio interrato accessibile da Via Rismondo
- sistemare a giardino e parcheggio l'area sovrastante.

I dati relativi al Comparto sono:

St:	mq.	3.200
Volume conservato	mc.	1.200 circa
Volume edificabile	mc.	5.500
Parcheggio interrato	mq.	800

#### **4.4 - Comparto n. 13 in Via Galileo Galilei**

##### *4.4.1 Descrizione e finalità*

Il comparto 13 è ubicato in posizione baricentrica rispetto ai centri storici di Ceneda e di Serravalle ai piedi della collina del castello di S. Martino. L'area è delimitata a nord da Via Scrizzi, a ovest da Via Manin, a sud da Via XXIV Maggio, a est da Viale Galileo Galilei ed il suo sviluppo totale è pari a mq 13.550. Il comparto è caratterizzato dalla presenza di un complesso di particolare interesse storico-ambientale formato da un edificio signorile lungo la via principale e due pertinenze sulla corte retrostante.

L'intervento è subordinato alla redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato a:

- demolizione degli edifici a carattere deposito commerciale, privi d'interesse architettonico;
- rispetto delle altezze presenti nel tessuto storico circostante;
- conservazione, risanamento, restauro dell'edilizia esistente di interesse storico-ambientale;
- ricomposizione dei fronti urbani lungo via Galileo Galilei e via XXIV Maggio;
- cessione a titolo gratuito e definitivo al Comune di Vittorio Veneto di un'area di 3.600 mq per la realizzazione di un centro per l'infanzia;
- realizzazione di parcheggi, viabilità e verde pubblici;

##### *4.4.2 Norme d'ambito, prescrizioni per la formazione e la realizzazione dello Strumento*

### *Urbanistico Attuativo*

All'interno dell'ambito sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento conservativo.

Ogni intervento all'interno dell'ambito, diverso da quelli del precedente comma, è subordinato all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo convenzionato; quest'ultimo dovrà essere conforme alle planimetrie delle Tavole "Variante al PRG n. 7 – Ex comparto 13" (scala 1:2000) e "Progetto norma" (progetto prescrittivo, scala 1:1000), le quali hanno valore di prescrizione. Lo Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere suddiviso in diverse Unità Minime di Intervento.

La convenzione allegata allo S.U.A. deve prevedere la cessione a titolo gratuito e definitivo al Comune di Vittorio Veneto dell'area, con sviluppo pari a 3.600 mq, identificata nella tavola "Progetto norma" (progetto prescrittivo, scala 1:1000) come "Area a servizi (Centro d'infanzia)".

Le Tavole "Progetto norma" (progetto descrittivo, scala 1:1000) e "Planivolumetrico e sezioni" (progetto descrittivo, scala 1:1000) hanno valore esemplificativo e non sono vincolanti per la redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, ma costituiscono indirizzo progettuale di preferenza dell'Amministrazione Comunale.

Le superfici riservate a opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della L.R. 61/85 sono quelle indicate nella tavola "Variante al PRG n. 7 Ex Comparto 13, scala 1:2000" con la dicitura "Zone destinate all'istruzione".

Le superfici riservate a opere di urbanizzazione primaria ai sensi della L.R. 61/85 e a parcheggio ai sensi della L.R. 37/99 sono quelle indicate nella tavola "Progetto norma, progetto prescrittivi, scala 1:1000" con la dicitura "verde pubblico e parcheggio", "viabilità", "spazio pedonale pubblico", ad esclusione delle superfici già comprese in quelle di cui al comma precedente.

### Unità edilizie esistenti

Devono essere demolite le unità edilizie identificate nella Tavola "Variante al PRG n. 7 – Ex comparto 13" ("Regole per la ridefinizione del Comparto n. 13", scala 1:2000) come "Edifici da demolire".

Per gli edifici identificati nella medesima tavola come "Edifici da recuperare (vincolati L.1089/39)" è previsto il risanamento conservativo; tali edifici potranno avere destinazione d'uso mista (commerciale, direzionale e residenziale).

### Nuove unità edilizie

- Le nuove unità edilizie dovranno rispettare gli allineamenti obbligatori indicati nella tavola "Progetto norma" (progetto prescrittivo, scala 1:1000)
- Nell'area a servizi indicata nella tavola "Progetto norma" (progetto prescrittivo, scala 1:1000) l'altezza massima degli edifici sarà di ml 6,50. Sul lato sud di tale area potrà essere prevista la realizzazione di un muro di cinta con altezza massima pari a ml 4,20; esso dovrà avere superficie forata minima pari al 50% del prospetto, in modo da garantire un'adeguata trasparenza all'ambito di pertinenza del centro d'infanzia.
- Nell'area residenziale indicata nella tavola "Progetto norma" (progetto prescrittivo, scala 1:1000) l'altezza massima degli edifici sarà di ml 10,50 all'intradosso dell'ultimo solaio fatta eccezione per gli edifici lungo Viale Galileo Galilei per i quali l'altezza massima sarà di ml. 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio.
- Ai fini del calcolo del volume edilizio non sono computati:
  - i passaggi coperti pubblici;



- gli eventuali basamenti fino ad una quota fuori terra di ml 1,20, purché tale volume sia utilizzato per la realizzazione delle autorimesse semi-interrate.

### Viabilità di progetto

La realizzazione della nuova viabilità, così come indicata nella tavola “Progetto norma” (progetto prescrittivo, scala 1:1000), è vincolante per l’attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo.

La viabilità prevista tra il centro per l’infanzia e gli edifici residenziali deve essere realizzata con un filare dei alberature d’alto fusto posto lungo l’asse longitudinale della strada stessa.

### Accessi carrabili

Gli accessi ai parcheggi pubblici e/o ai parcheggi privati, dovranno essere realizzati obbligatoriamente nella posizione indicata negli elaborati grafici e dovranno avere una larghezza minima netta di 6,00 metri.

### Verde pubblico e parcheggi

L’area indicata nella tavola “Progetto norma” (progetto prescrittivo, scala 1:1000) come “verde pubblico e parcheggi” dovrà essere obbligatoriamente realizzata secondo l’assetto distributivo indicato in planimetria.

Le dimensioni minime per un posto auto dovranno essere 2.50 m x 5.00 m, la larghezza minima delle corsie distributive non dovrà essere inferiore a 6.00 m, i materiali con cui realizzare la pavimentazione del parcheggio e degli spazi di manovra dovranno essere lastricate in piastre e/o blocchi in calcestruzzo con finitura al quarzo.

Le zone a parcheggio pubblico saranno alberate secondo il rapporto di 1 albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio (posti auto + spazi di manovra).

### Spazio pedonale pubblico

L’area indicata nella tavola “Progetto norma” (progetto prescrittivo, scala 1:1000) come “spazio pedonale pubblico”, dovrà essere un’area ad uso pubblico destinata ai pedoni e dovrà essere accessibile durante tutto l’arco della giornata; le pavimentazioni dovranno essere realizzate con acciottolato e/o lastre di pietra locale.

### Percorsi e accessi pedonali pubblici

I percorsi pedonali individuati negli schemi grafici saranno realizzati con ampiezza media non inferiore a 1,5 ml; essi dovranno essere collegati allo “spazio pedonale pubblico” e accessibili durante tutto l’arco della giornata. Gli accessi ad aree pubbliche dovranno essere realizzati obbligatoriamente nella posizione indicata nella tavola “Progetto norma” (progetto prescrittivo, scala 1:1000), dovranno avere una larghezza minima netta non inferiore a 1.50 metri.

### Passaggio coperto

Il passaggio coperto di palazzo Morassutti deve essere conservato in modo da creare, attraverso la corte interna del palazzo stesso, un collegamento pedonale pubblico tra Via D. Manin e le nuove unità edilizie.

### Dati parametrici

Superficie ambito	mq	13.550
Volume esistente		

Volume edifici da recuperare	mc	5.556
Volume da sostituire	mc	6.000
Totale	mc	14.771
Volume di progetto		
Volume edifici da recuperare	mc	5.556
Volume sostituito	mc	6.000
Incremento vol. concesso	mc	8.500
Centro infanzia	mc	3.500
Totale	mc	23.556
Dotazione di aree pubbliche		
Spazio pedonale pubblico	mq	625
Verde e parcheggio	mq	2.900
Parziale	mq	3.525
Area Centro per l'infanzia	mq	3.600
Totale	mq	7.125

#### 4.5 - Comparto n. 14 a Ceneda.

L'intervento previsto riguarda la sistemazione di un'area retrostante gli insediamenti storici di Ceneda, attualmente inutilizzata e in stato di degrado. L'intervento è finalizzato a:

- riqualificare funzionalmente l'area, mediante la redazione di un progetto unitario che prevede una parte edificata, la realizzazione di un parcheggio pubblico e la sistemazione complessiva dell'area;
- realizzare un collegamento pedonale tra via U. Foscolo e via Cosmo, di notevole valenza sia per il nuovo insediamento che per il quartiere a sud di via Foscolo Il piano di Comparto dovrà:
- definire le regole insediative, prescrivendo allineamenti, disposizioni volumetriche e caratteri di unitarietà vincolanti (tipologie abitative, materiali, forme e colori);
- definire le caratteristiche del giardino e del parcheggio previsto, delle alberature e dell'arredo.

I dati relativi al Comparto sono:

St:	mq.	6.200
Volume edificabile:	mc.	9.000
Altezza massima:	ml.	6,50
parcheggio:	mq.	1.100
Verde pubblico:	mq.	2.000

Le destinazioni ammesse sono di tipo misto: residenza e commercio.

#### 4.6 - Comparto n. 15 - Via Sansovino

L'intervento prende atto di una preesistenza ed è finalizzato a qualificare l'immagine urbana percettibile dal nuovo asse stradale del viale del Cansiglio.

Il progetto di Comparto dovrà:

- procedere alla ristrutturazione ed ampliamento con riqualificazione architettonica del fabbricato esistente, con ampliamento fino a raggiungere i limiti dimensionali previsti.
- prevedere un'adeguata sistemazione delle aree scoperte, date le caratteristiche del sito e la vicinanza del fiume Meschio
- prevedere la cessione a titolo gratuito al Comune, di una fascia di verde lungo il fiume Meschio, in continuità con la pista ciclabile esistente, di larghezza pari a ml. 10 ca. dal

confine di proprietà, e di un'area verde sita a Sud del Comparto identificata catastalmente al foglio 68°, mappale 1164

- sistemare la quota di parcheggio pubblico in superficie
- procedere alla realizzazione della quota di parcheggio privato, che potrà essere sistemata sia in locali interrati sia in superficie, con adeguata sistemazione e finitura delle aree che saranno mantenute a verde
- sistemare l'accesso di servizio al parcheggio di uso pubblico e la rampa di accesso all'interrato a Nord dell'ampliamento previsto.

E' ammessa la sopraelevazione del fabbricato esistente sullo stesso sedime.

I dati relativi al Comparto sono:

St	mq.	8.558
Sf	mq.	2.580
If	mc/mq.	3
Verde pubblico	mq.	5.978
La distanza da Via Sansovino	ml.	7
La distanza dal Viale del Consiglio	ml.	7

#### 4.7 - Comparto n. 16 - Via Celante, Via Rizzera

Il complesso di interventi previsti riguarda l'organica progettazione dell'accesso urbano, individuato tra Via Celante e Via Rizzera.

L'intervento è finalizzato alla risistemazione della testata sud della città, di recente e disorganica edificazione, mediante un insieme sistematico di opere.

Tali opere consistono:

- nella sostituzione degli edifici esistenti, la cui cubatura potrà aumentare al massimo del 25% rispetto a quella esistente alla data di adozione della presente Variante,
- nello spostamento dell'impianto per la distribuzione del carburante esistente,
- nella conseguente corretta sistemazione dell'area scoperta antistante.

La dotazione di parcheggi, conforme alle presenti norme, dovrà essere reperita in spazi interrati o comunque coperti.

Le nuove costruzioni dovranno essere arretrate rispetto a Via Celante al fine di consentire la continuità di eventuali percorsi ciclo-pedonali.

La destinazione d'uso prevista è quella residenziale o compatibile con questa.

#### 4.9 - Comparto n.18 in Borgo Antiga

Gli interventi previsti riguardano la ristrutturazione urbanistica di un'area notevolmente degradata situata a Borgo Antiga.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di un Piano di recupero finalizzato a:

- eliminare i fabbricati fatiscenti a destinazione produttiva esistenti
- ripristinare a verde la superficie scoperta attualmente cementata
- studiare un accesso carraio da Via Borgo Antiga, autonomo rispetto alle abitazioni esistenti
- realizzare una vasta area di verde pubblico anche attrezzato nella zona ad Est degli edifici esistenti, verso le pendici della collina.

I dati relativi al Piano di recupero sono:

St:	mq.	17.600
Volume edificabile	mc.	6.000

La nuova edificazione potrà avvenire solo previa demolizione degli edifici esistenti e dovrà essere collocata possibilmente nell'area contigua al sedime degli stessi.

Sono ammesse la destinazione residenziale e altre destinazioni compatibili con la residenza, comprese le attrezzature sportive quartierali.

#### 4.10 - Comparti n. 19b, 19c, 19d, 19e

L'intervento in questi Comparti è subordinato all'approvazione di un PEEP. Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale morfologicamente e tipologicamente coerenti con i contesti ambientali ed urbani nei quali sono inseriti.

Nei Comparti dovranno essere rispettati i seguenti indici:

##### Comparto 19b - via Grazioli

Indice di edificabilità territoriale:	mc/mq. 0,5
Altezza massima:	ml. 9,00
Distanza dai confini:	ml. 5,00
Distanza dalle strade:	ml. 7,00

##### Comparto 19c - S.Giacomo (Via Volturno)

Suddiviso in due sub-comparti: Comparto 19C1 e Comparto 19C2

Indice di edificabilità territoriale:	mc/mq. 0,5
Altezza massima:	ml. 6,50
Distanza dai confini:	ml. 5,00
Distanza dalle strade:	ml. 7,00

Obbligo di collegare via Monti con il Villaggio Margherita in fase di attuazione dell'intervento.

##### Comparto 19d - S.Giacomo

Indice di edificabilità territoriale:	mc/mq. 1
Altezza massima:	ml. 9,50
Distanza dai confini:	ml. 5,00
Distanza dalle strade:	ml. 7,00

##### Comparto 19e - S.Giacomo (via Bainsizza - via Veà)

Suddiviso in:

- area denominata 19e1 - C2 (consentito intervento diretto)

Indice di edificabilità territoriale:	mc/mq. 0,8
Altezza massima:	ml. 6,50
Distanza dai confini:	ml. 5,00
Distanza dalle strade:	ml. 7,00

- Comparto 19e2 e Comparto 19e3 (obbligo di P.U.A.)

Indice di edificabilità territoriale:	mc/mq. 0,8
Altezza massima:	ml. 6,50
Distanza dai confini:	ml. 5,00
Distanza dalle strade:	ml. 7,00

Obbligo di collegare via Bainsizza con via Veà in fase di attuazione dell'intervento.

I P.U.A. devono prevedere: la realizzazione del collegamento tra via Isonzo e via Veà, la sistemazione e urbanizzazione di via Bainsizza, oltre a realizzare gli standard propri. Tali opere devono essere eseguite contemporaneamente all'esecuzione degli edifici. Le opere

eccedenti lo standard non danno titolo ad alcun scomputo.

#### 4.11 - Comparti n. 20a, 20b

In questi Comparti sono previsti interventi di completamento a destinazione produttiva. Tali interventi sono finalizzati alla realizzazione di opere a destinazione industriale e/o artigianale, morfologicamente e tipologicamente coerenti con i contesti ambientali nei quali sono inseriti, garantendo peraltro un uso corretto e razionale del territorio.

Nei Comparti dovranno essere rispettati i seguenti indici:

##### Comparto 20a - Via Cal de Livera

St:	mq. 45.000 circa
Rapporto di copertura	60%
Altezza massima	ml. 12,00
Distanza dalle strade	ml. 10,00

##### Comparto 20b1 - Via Levada

St:	mq. 22.500 circa
Rapporto di copertura	60%
Altezza massima	ml. 12,00
Distanza dalle strade	ml. 10,00

##### Comparto 20b2 - Via Levada

St:	mq. 10.900 circa
Rapporto di copertura	60%
Altezza massima	ml. 12,00
Distanza dalle strade	ml. 10,00

#### 4.12 - Comparti n. 21, n. 22, n. 23

L'intervento previsto riguarda il recupero e la riqualificazione edilizia di un edificio di archeologia industriale (ex Lanificio Torres), parzialmente inutilizzato e in stato di degrado. L'intervento è finalizzato alla valorizzazione del sito come cerniera tra l'ambito naturalistico del Meschio ed il Centro Storico di Ceneda.

Il perimetro dei tre comparti coincide con l'edificato esistente.

Per ciascuno dei comparti 21, 22, 23 è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo, sottoscritto da tutti gli aventi titolo, mentre l'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci.

Nei Comparti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni e parametri edilizi:

- 1) Non sono ammessi incrementi del volume preesistente.
- 2) Volume come esistente  
Altezza massima come esistente  
Distanza dalle strade come esistente;
- 3) Sono ammesse le opere che consentono la modificazione, sia interna che esterna dell'edificio esistente a condizione che l'eventuale ricostruzione avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico. Inoltre tale ricostruzione dovrà mantenere riconoscibile l'organizzazione spaziale del manufatto vetero industriale.
- 4) Nel solo caso di interventi di "ristrutturazione totale" in cui sia prevista l'integrale demolizione del fronte del fabbricato, prospiciente il fiume Meschio, tale fronte dovrà essere arretrato al fine di garantire la minima fascia di rispetto fluviale.

In caso di mutamento di destinazione d'uso è ammessa la monetizzazione dello standard a parcheggio, il corrispettivo della monetizzazione non è dovuto per i Comparti 21 e 23 secondo quanto previsto nell' *"Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n. 267/2000 per il completamento della pista ciclabile lungo il Fiume Meschio in Vittorio Veneto in Variante al P.R.G."* ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 36 del 21 Novembre 2011 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 125519 del 30 Novembre 2011.

#### **4.13 - Comparto n. 24 – Palazzo Piccin**

L'attuazione del comparto avviene con intervento diretto.

Il comparto riguarda il recupero e la riqualificazione di Palazzo Piccin e delle sue pertinenze, già sede del Comando del 5° Corpo d'Armata che si trova all'incrocio tra Via Celante e viale del Consiglio. Si tratta di un imponente corpo edilizio prospiciente l'incrocio stradale e corpi edilizi minori.

Il progetto di Comparto prevede tutti gli interventi volti al riutilizzo degli immobili con tutte le destinazioni ammissibili in un tessuto urbano prevalentemente residenziale consolidato.

In tutti gli altri edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi di cui al titolo III delle presenti norme.

Nel palazzo sono ammissibili gli interventi finalizzati alla ristrutturazione e al mutamento di destinazione d'uso compatibilmente con le prescrizioni del vincolo culturale.

E' previsto un ampliamento volumetrico di 1000 mc.

Non sono consentiti nuovi accessi da via Celante.

In caso di mutamento di destinazione d'uso è ammessa la monetizzazione dello standard a parcheggio. Il corrispettivo della monetizzazione non è dovuto per il primo cambio di destinazione d'uso da caserma.

Superficie totale del Comparto: mq. 6.600 circa

Volume esistente conservato: mc. 20.600 circa

Volume edificabile: mc. 1.000

Altezza massima della nuova edificazione e della eventuale ricomposizione volumetrica non può essere superiore alla linea di gronda di palazzo Piccin

Destinazioni ammesse:

Nell'ambito del comparto possono essere insediate le destinazioni previste nella zona B1.

In sede di modellazione strutturale di verifica degli edifici dovranno essere impiegati i valori previsti nello studio di compatibilità geologica acquisito in sede di Accordo di Programma del 15.06.2021 approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116/2021.

#### **4.14 - Comparto n. 25 – Palazzo Marinotti**

L'attuazione del comparto avviene con intervento diretto.

Il progetto di Comparto prevede tutti gli interventi volti al riutilizzo degli immobili con tutte le destinazioni ammissibili in un tessuto urbano storico.

Per le modalità di intervento sull'edificio si fa riferimento alla scheda di Centro Storico 2-271.

Sull'edificio sono ammissibili gli interventi previsti dal grado di protezione, compatibilmente con le prescrizioni del vincolo culturale.

In caso di mutamento di destinazione d'uso è ammessa la monetizzazione dello standard a parcheggio. Il corrispettivo della monetizzazione non è dovuto per il primo cambio di destinazione d'uso da caserma.

Superficie totale del Comparto:	mq.	2.000 circa
Volume esistente conservato:	mc.	5.800 circa

Destinazioni ammesse:

Nell'ambito del comparto possono essere insediate le destinazioni previste nella zona A.

In sede di modellazione strutturale di verifica degli edifici dovranno essere impiegati i valori previsti nello studio di compatibilità geologica acquisito in sede di Accordo di Programma del 15.06.2021 approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116/2021.

In sede di progettazione degli interventi dovrà essere verificata la possibilità di fenomeni di liquefazione del terreno.

**4.15.** Nelle tavole 13.3 scala 2.000 sono perimetrati ulteriori ambiti soggetti a piani attuativi (P.U.A.) le cui indicazioni parametriche sono fissate nelle specifiche ZTO di riferimento.

## **5 - SCHEDE NORMATIVE N° 13**

Per tutti i nuovi insediamenti devono essere assunte misure di salvaguardia dell'integrità dell'assetto idrogeologico dell'area:

1. evitare in via assoluta l'immissione di qualsiasi liquido di scarico nei corsi d'acqua, sia quelli provenienti dai processi di lavorazione sia le acque meteoriche, che dovrà essere opportunamente raccolto e sottoposto a trattamento (ciò avverrà sia per i reflui, sia per le acque meteoriche che si raccolgono sui piazzali scoperti e sulle coperture delle edificazioni).
2. per i nuovi insediamenti sarà necessario applicare la normativa vigente in ordine agli scarichi civili nel suolo ed in atmosfera;
3. è necessario prevedere negli spazi a verde già in fase progettuale: oltre ad importanti effetti paesaggistici ed estetici, ciò potrà essere di indubbio vantaggio sia per la fauna presente, sia per l'ecosistema in genere, grazie all'importante funzione di barriera naturale e di filtro depurante esercitata dalle zone a verde;
4. nella realizzazione di eventuali parcheggi dovrà essere garantito lo smaltimento delle acque meteoriche mescolate agli oli che inevitabilmente vengono lasciati dalle autovetture sul suolo (disoleatori).

Dovrà in ogni caso essere rispettato il "Principio di precauzione" ed in particolare: "in caso di rischio di danno grave o irreversibili, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, dirette a prevenire il degrado ambientale".

### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.1**

La scheda normativa n. 13.1 comprende la parte sud est - in ampliamento - della zto C1.3/132 tra via Lazzaretto e la strada tangenziale Viale del Cansiglio, nell'ambito della località Costa e prevede l'intervento mediante progettazione unitaria.

La Pr.Un. è finalizzata a definire in modo puntuale gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione di sostegno del nuovo insediamento, con la realizzazione di un unico

accesso attrezzato su via Lazzaretto, la sistemazione di tutto il fronte stradale e la creazione di adeguate aree a parcheggio e spazi pedonali, oltre alle necessarie opere di infrastrutturazione e dei sottoservizi.

Sono previste le seguenti tipologie edilizie: case uni e bifamiliari e a schiera.

I dati relativi alla progettazione unitaria:

Sf	mq.	4.501
viabilità e parcheggio verde pubblico	mq.	900
aree pedonalizzate	mq.	450
volume edificabile	mc.	6.301
L'altezza massima dei nuovi edifici h	ml.	9,50

### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.2**

La scheda normativa n. 13.2 comprende la parte sud - in ampliamento - della zto C1.3/255, posta ad ovest delle aree del Monastero Cistercense, oltre la strada di PRG prevista da via Cal de Livera, verso sud, nell'ambito della frazione di San Giacomo di Veglia.

La progettazione unitaria, a cui l'ambito è assoggettato, è finalizzata a definire in modo puntuale gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione di sostegno del nuovo insediamento.

E' prevista la realizzazione di una strada di accesso dalla nuova viabilità di PRG, con la realizzazione di spazi a verde (che integrano l'area 52) e di spazi a parcheggio atti a sostenere il nuovo carico insediativo, oltre alle necessarie opere di infrastrutturazione e dei sottoservizi.

Sono previste le seguenti tipologie edilizie, case a schiera, in linea e a blocco.

I dati relativi alla progettazione unitaria:

Sf	mq.	2.891
di cui: aree pedonalizzate	mq.	450
viabilità e parcheggio verde pubblico	mq.	1.100 circa
volume edificabile	mc.	4.047
L'altezza massima dei nuovi edifici h	ml.	9,50

E' prescritta la messa a dimora di un filare alberato, con funzione di quinta, lungo la nuova strada, a protezione della visuale sull'impianto monastico.

### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.3**

La scheda normativa n. 13.3 comprende un ambito territoriale localizzato nella frazione di Costa, lungo via Maspiron – classificato in ZTO C1.1/3 - adiacente ad un'area già destinata a parcheggio a servizio del nuovo insediamento e delle aree limitrofe.

La progettazione unitaria, a cui l'ambito è assoggettato, è finalizzata a definire in modo puntuale gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione di sostegno del nuovo insediamento.

E' prevista la realizzazione di una strada di accesso, da via Maspiron, con la previsione del parcheggio, a carico dell'intervento urbanizzativo, ad integrazione degli spazi a verde presenti.

La Pr.Un. dovrà inoltre realizzare tutte le ulteriori e necessarie opere di infrastrutturazione e dei sottoservizi.



Sono previste le seguenti tipologie edilizie: case uni e bifamiliari e a schiera.

I dati relativi alla progettazione unitaria:

Sf	mq.	3.133
viabilità e parcheggio verde pubblico	mq.	1.350
aree pedonalizzate	mq.	450
volume edificabile	mc.	4.700
L'altezza massima dei nuovi edifici h	ml.	6,50

#### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.4**

La scheda normativa n. 13.4 comprende una porzione di territorio localizzata a sud di via Pascoli - in ampliamento - della zto C1.3/133, nell'ambito della località di Costa.

L'ID dovrà tener conto della necessità di integrazione delle opere di urbanizzazione mancanti, oltre alle necessarie opere di infrastrutturazione e dei sottoservizi a carico del nuovo intervento.

I dati relativi all'Intervento Diretto:

Sf	mq.	2.295
viabilità e parcheggio	mq.	800
volume edificabile	mc.	3.213
L'altezza massima dei nuovi edifici h	ml.	9,50

#### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.5**

La scheda normativa n. 13.5 comprende una porzione di territorio ad est del tracciato ferroviario accessibile da via Ferraris, in centro a Vittorio Veneto, in ampliamento della vigente ZTO B2/75, e prevede la riclassificazione di una porzione di ZTO D8 in zto B2/75.

I dati relativi alla progettazione unitaria:

Sf	mq.	2.085
----	-----	-------

#### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.6**

La scheda normativa n. 13.6 comprende una porzione di territorio localizzato nell'ambito dei Prati di Meschio, tra via Dei Furlani e la nuova tangenziale Viale del Cansiglio.

La nuova area, in ampliamento della zto C1.3/144, dovrà essere collegata a via dei Furlani, mentre la parte nord est sarà destinata a parcheggio per la sosta e il rimessaggio dei camper (l'accesso al nuovo parcheggio dovrà avvenire dall'area del distributore di carburanti per autotrazione esistente).

La progettazione unitaria, a cui l'ambito è assoggettato, è finalizzata a definire in modo puntuale gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione di sostegno del nuovo insediamento e soprattutto di ottenere la realizzazione e la cessione della nuova area di servizio pubblico.

Particolare attenzione andrà dedicata allo studio tipologico e morfologico degli edifici di nuova previsione, oltre agli spazi pedonali e carrabili, atti a sostenere il nuovo carico insediativo.

Sono previste le seguenti tipologie edilizie: case uni e bifamiliari, edifici in linea e a schiera.

I dati relativi alla progettazione unitaria:

Sf	mq.	2.474
----	-----	-------

viabilità e parcheggio	mq. 1.300
volume edificabile	mc. 3.464
L'altezza massima dei nuovi edifici h	ml. 9,00

### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.7**

La scheda normativa n. 13.7 comprende una porzione di territorio già edificato (ex scuola elementare di Carpesica), posta nell'ambito del centro di Carpesica, lungo via Giardino.

Si tratta in questo caso di una variante al PRG tesa alla massima valorizzazione del patrimonio edilizio comunale, la quale non comporta nuova edificazione, ma solo la possibilità di recuperare, ad usi compatibili, un volume edilizio esistente, anche al fine di perseguire una azione di riqualificazione dell'area.

La riclassificazione da ZTO F1/a a ZTO B2/324, a cui l'area viene assoggettata, è tesa a garantire il mantenimento dei volumi esistenti e il loro recupero mediante le operazioni ammesse dalla ZTO B2.

Particolare attenzione, nel progetto, dovrà essere dedicata agli spazi scoperti e all'accesso da via Giardino.

Essendo la presente variante unicamente una riclassificazione di zona (da F a B2), non esiste incremento di capacità edificatoria, ma, la mutata destinazione d'uso, comporta un carico insediativi nuovo di 9 abitanti teorici.

I dati relativi al progetto:

Sf	mq. 1.190
volume edificabile	mc. 1.350
L'altezza massima dei nuovi edifici h da definire nel rispetto dell'edificio preesistente.	

### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.8**

La scheda normativa n. 13.8 comprende una porzione di territorio già edificato (ex asilo di via XXIV Maggio), posta nell'ambito di Ceneda - Meschio, tra via Dante Alighieri, via XXIV Maggio e via Jacopo da Valenza.

Si tratta in questo caso di una variante al PRG tesa alla massima valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico, la quale non comporta nuova edificazione, ma solo la possibilità di recuperare, ad usi compatibili, un volume edilizio esistente, anche al fine di perseguire una azione di riqualificazione dell'area.

La riclassificazione da ZTO F1/2 a ZTO B1/38, a cui l'area viene assoggettata, è tesa a garantire il mantenimento dei volumi esistenti e il loro recupero mediante le operazioni ammesse dalla ZTO B1.

Particolare attenzione, nel progetto, dovrà essere dedicata agli spazi scoperti a giardino e all'accesso da via XXIV Maggio o da via Da Valenza.

Essendo la presente variante unicamente una riclassificazione di zona (da F a B1), non esiste incremento di capacità edificatoria, ma, la mutata destinazione d'uso, comporta un carico insediativo nuovo di 7 abitanti teorici.

I dati relativi al progetto:

Sf	mq 1.464
volume edificabile	mc 1.120
e comunque nel rispetto dell'articolo 51 delle NTA.	

**SCHEDA NORMATIVA N° 13.10**

La scheda normativa n. 13.10 comprende una porzione di territorio localizzata tra via Cal Grande e via Cal del Livera - in ampliamento - della ZTO C1.3/274, nell'ambito di San Giacomo di Veglia, e prevede l'intervento mediante progettazione unitaria.

La Pr.Un. è finalizzata a definire in modo puntuale gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione di sostegno del nuovo insediamento, con la realizzazione di un unico accesso attrezzato su via Cal Grande, la sistemazione di tutto il fronte stradale e la creazione di adeguate aree a parcheggio e spazi pedonali, oltre alle necessarie opere di infrastrutturazione e dei sottoservizi.

Sono previste le seguenti tipologie edilizie: case uni e bifamiliari e a schiera.

I dati relativi alla progettazione unitaria:

Sf	mq.	2.000
viabilità e parcheggio verde pubblico	mq.	500
aree pedonalizzate	mq.	500
volume edificabile	mq.	250
L'altezza massima dei nuovi edifici h	mc.	2.800
	ml.	9,50

**SCHEDA NORMATIVA N. 13.11**

La scheda normativa n. 13.11 comprende una porzione di territorio lungo via Cal de Livera (ZTO C1.3/258) nella frazione di San Giacomo; essa comprende un ID e un Pr.Un.

L'ID dovrà essere preceduto da un progetto unitario della viabilità di accesso mediante la creazione di un unico accesso carraio dalla via Cal de Livera e l'arretramento delle recinzioni di ml. 3,00 dal ciglio stradale.

All'interno dell'ID sono previste le seguenti tipologie edilizie: case uni e bifamiliari, edifici in linea e a schiera.

I dati relativi all'Intervento Diretto:

Sf	mq.	3.600
viabilità e parcheggio verde pubblico	mq.	800
volume edificabile	mq.	200
L'altezza massima dei nuovi edifici h	mc.	5.040
	ml.	9,50

La Pr.Un. è finalizzata a definire in modo puntuale gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione di sostegno del nuovo insediamento, anche mediante la demolizione dell'edificio esistente lungo via Cal de Livera e l'arretramento della recinzione di ml. 3,00 dal ciglio stradale.

All'interno del Pr.Un. sono previste le seguenti tipologie edilizie: case uni e bifamiliari, edifici in linea e a schiera.

I dati relativi alla Progettazione Unitaria:

Sf	mq.	1.200 circa
volume edificabile	mc.	1.631
L'altezza massima dei nuovi edifici h	ml.	9,50

**SCHEDA NORMATIVA N° 13.12**

La scheda normativa n. 13.12 comprende un ambito territoriale in località S. Andrea di Bigonzo compreso tra Via Sanfiori, Via Callalta e Via Citolini, nei pressi della Piazza.

La Pr.Un. dovrà organizzare gli interventi nell'area di nuova previsione tenendo conto delle aree F1/b destinate a verde pubblico attrezzato a servizio del quartiere, oltre all'adeguamento della viabilità e dell'accessibilità alle stesse zone di servizio.

Le tipologie edilizie saranno definite in sede di Pr.Un.

I dati relativi alla Progettazione Unitaria:

Sf	mq.	1.430
Verde pubblico (ZTO F1b già prevista)	mq.	1.730
volume edificabile	mc.	2.000
L'altezza massima dei nuovi edifici h	ml.	9,50 e comunque da

puntualizzare in sede di Pr.Un. nel rispetto dei coni di visuale circostanti e dell'antica Pieve.

Per rendere sostenibile il nuovo carico insediativo, per coordinare gli interventi re la loro ripartizione e distribuzione tra le diverse proprietà, è previsto il convenzionamento.

Tale convenzionamento si rende necessario ai fini perequativi e per determinare le opere di urbanizzazione a carico del nuovo intervento, consistente nella cessione dell'area per servizi e per la creazione, nella stessa, di un campo di pallacanestro.

#### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.14**

Le norme della presente scheda si applicano all'ambito territoriale, in corrispondenza del centro di Carpesica, perimetrato con linea tratteggiata e colorato in colore verde nell'allegato grafico. E' garantita ai proprietari compresi nel presente ambito la partecipazione pro-quota agli impegni convenzionali e alle possibilità di trasformazione.

Le aree comprese nell'ambito sono tutte destinate a zona territoriale omogenea di tipo B3/428 con obbligo di preventivo Pr.Un. riferito all'ambito minimo obbligatorio assoggettato ai sensi dell'art. 11 delle vigenti N.T.A., così da rendere sostenibile il nuovo carico urbanistico, coordinare gli interventi e la loro ripartizione commisurata alla caratura consortile.

La distinzione cartografica ha valore di indicazione progettuale nel rispetto dei parametri sotto indicati.

La Progettazione Unitaria dovrà organizzare gli interventi con la massima attenzione alle aree circostanti ed in particolare alla chiesa Parrocchiale e alle aree a verde da destinare ad uso pubblico.

La Progettazione Unitaria è finalizzata a definire in modo puntuale gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione di sostegno del nuovo insediamento con la realizzazione degli accessi attrezzati su via Giardino e sua via della Chiesa, la realizzazione del parco e giardino pubblico, la sistemazione di un'area a parcheggio e spazi pedonali, oltre opere necessarie di infrastrutturazione e dei sottoservizi.

I dati relativi alla progettazione unitaria:

St	circa	Mq	10.500
Verde pubblico		Mq	3.300
Nuovo volume edificabile aggiuntivo		Mc	6.300

L'altezza massima dei nuovi edifici è di norma 6,50 e comunque non potrà superare il limite massimo delle zone B3, nel rispetto dei coni di visuale circostanti e della Chiesa.

Per rendere sostenibile il nuovo carico insediativo, per coordinare gli interventi e la loro

ripartizione e distribuzione tra le diverse proprietà è previsto il convenzionamento. Tale convenzionamento si rende necessario ai fini perequativi e per determinare le opere di urbanizzazione a carico del nuovo intervento.

### **SCHEDA NORMATIVA N° 13.15**

La scheda normativa n. 13.15 comprende la nuova ZTO C1.2/5 localizzata nell'ambito insediativi dell'antico Borgo della Madonna della Tosse, nella frazione di Sant'Andrea di Bigonzo, nei pressi del fiume Meschio. L'intervento si attua attraverso Intervento Diretto (ID) secondo gli indici parametrici della ZTO di riferimento.

Data la vicinanza con il SIC IT 3240005 "Perdonanze" gli interventi edilizi e le potenziali opere previste dovranno essere eseguiti ponendo la massima attenzione nei riguardi dei possibili disturbi provocati sull'habitat e degli impatti negativi delle nuove costruzioni edilizie sull'ambiente.

In particolare, in sede di progettazione e di esecuzione degli interventi edilizi, dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nella V.I. che posso essere così sinteticamente riassunte:

- la distanza minima delle costruzioni dal corso d'acqua dovrà essere di ml 10,00;
- sono vietate le emissioni di qualsiasi liquido o scarico in falda o nel corso d'acqua se non preventivamente verificato e trattato;
- nella realizzazione dei parcheggi e/o dei piazzali, le acque meteoriche, prima del loro smaltimento dovranno essere adeguatamente trattate mediante appropriati disoleatori;
- gli interventi edilizi dovranno essere accompagnati da specifico progetto del verde la cui composizione e le cui specie dovranno riprendere quella degli habitat presenti nella scheda descritta del SIC;
- l'altezza degli edifici non potrà superare i due piani fuori terra.

Poichè il disturbo all'habitat sarà soprattutto presente in fase di esecuzione dei lavori, si prescrive che l'organizzazione del cantiere e l'organizzazione dei lavori dovranno adottare tutte le misure per il massimo contenimento e controllo dei seguenti fattori:

- movimentazione di materiale nelle operazioni di costruzione;
- produzione di polveri;
- inquinamento acustico dovuto all'utilizzo di macchinari;
- inquinamento dell'aria per emissione di gas dai macchinari;
- produzione di rifiuti nell'area di cantiere;
- dispersione sul terreno di sostanze chimiche allo stato bituminoso o liquide.

A tale scopo dovrà essere prevista la stesura di un apposito piano di sicurezza con la nomina del coordinatore in fase d'esecuzione, la ricognizione di tutta l'impiantistica e dei sottoservizi eventualmente presenti, la protezione e la salvaguardia dei manufatti contro eventuali pericoli di crollo nel corso d'acqua, l'abbattimento di polveri ed altri fattori inquinanti che dovessero verificarsi nel corso dell'intervento.

### **SCHEDA NORMATIVA N° 14**

Il complesso degli interventi previsti tende a dare coerenza urbanistica ad un'area periferica che si estende a sud di via Levada all'interno di un'ex cava di ghiaia.

In tale area trova collocazione un'attività di stoccaggio, lavorazione di materiali inerti atta al riciclaggio dei materiali lapidei provenienti da demolizioni, previa opportuna separazione degli stessi dai materiali non idonei (legno, metalli, plastiche, ecc..)

La presente scheda normativa è legata esclusivamente alla realtà produttiva esistente alla data del 17.10.2008.

In caso di dismissione, chiusura, trasferimento dell'attività dalla zona, non potrà essere insediata altra attività produttiva. I volumi legittimamente assentiti potranno essere recuperati compatibilmente con la destinazione della ZTO nella quale insistono. I manufatti esistenti connessi all'esercizio dell'attività produttiva in essere, incompatibili con la destinazione di zona, dovranno essere rimossi.

L'intervento prevede nuove edificazioni, ristrutturazioni totali, realizzazione di aree debitamente pavimentate, realizzazione di recinzioni atte alla delimitazione dell'area, realizzazione di infrastrutture funzionali esclusivamente all'attività in essere (pesa, vasche interrato di raccolta trattamento acque di prima pioggia).

Vengono individuati n. 3 accessi all'area di cui uno da via Tofane e due da via Levada attraverso il diritto di passaggio sulle aree limitrofe.

La destinazione d'uso dell'area è quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente (Tav. 13.3.32. ZTO F2 "parchi, giardini ed attrezzature sportive esistenti, ZTO agricola di tipo E3.p0, ZTO "Verde di rispetto o tutelato", ZTO F3 "viabilità di progetto" e "verde di rispetto alberato su viabilità di progetto"). In tale area, ai sensi e per gli effetti dell'art. 208 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., è ammesso l'insediamento dell'attività produttiva in essere alla data del 17.10.2008 fino alla scadenza dell'autorizzazione in essere.

Superficie totale del comparto:	mq	28.858 ca
Volume complessivo	mc	4.550
di cui produttivo (attività in essere al 17.10.08)	mc	4.550
di cui Volume esistente (ristrutturazione totale)	mc	400
Volume edificabile:	mc	4.150
Area scoperta pavimentabile massima	mq	4.500

L'area scoperta pavimentabile ammessa che avrà una superficie massima di mq 4.500 dovrà obbligatoriamente essere realizzata all'interno dell'area campita in tratteggio. La pavimentazione prevista sarà impermeabile e dotata di idoneo sistema di raccolta, trattamento e smaltimento acque.

La recinzione specifica sul lato est e sud nel tratto individuato in cartografia avrà le seguenti caratteristiche:

muro in c.a. altezza fuori terra	massimo	cm	80
sovrastante recinzione metallica altezza		cm	120
altezza complessiva		cm	200

In prossimità della nuova edificazione di mc 50 è prevista la realizzazione di una pesa per automezzi pesanti.

Le rimanenti aree non saranno pavimentate e potranno essere utilizzate per lo stoccaggio dei materiali inerti anche di lavorazione.

Il perimetro dell'area dovrà essere piantumato con essenze arboree idonee a mascherare l'area stessa.

### **SCHEDA NORMATIVA N° 15**

La Scheda Normativa n. 15 comprende i due Comparti A e B, assoggettati alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo.

#### Comparto A:

Il comparto più ampio comprende la villa, il parco, gli annessi e l'area Rossi. E' destinato all'attività termale e deve essere attuato attraverso la predisposizione di uno strumento

attuativo di iniziativa pubblica o privata nel quale deve essere dimostrata la compatibilità degli interventi previsti con le presenti norme.

#### Comparto B:

Comprende l'edificio della biblioteca e la relativa area di pertinenza.

Le trasformazioni ammesse dovranno essere compatibili con le presenti norme e sono soggette a strumento urbanistico attuativo.

#### **Prescrizioni relative agli usi dei Comparti A e B**

Fatte salve le indicazioni contenute nelle prescrizioni puntuali dei singoli Comparti, nell'ambito identificato nella scheda normativa sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **Centro termale polifunzionale**, qualificato e specializzato per le cure termali, con polo attrezzato per la riabilitazione ed il recupero mediante esercizio fisico e strutture complementari per il tempo libero.  
Sono ammessi:  
ambulatori medici; laboratori; palestre; piscine; camerini fango terapia ed altre cure; day hospital; centro estetico; strutture di servizio; spazi commerciali di vendita al minuto di prodotti collegati all'attività principale nella misura massima complessiva di 300 mq. di superficie di vendita; uffici a servizio dell'attività principale nella misura massima di 300 mq. di superficie; abitazione del custode o del personale addetto per una superficie massima di mq. 200;
- **Attività alberghiera turistica** legata funzionalmente e fisicamente all'attività termale;
- **Biblioteca** e le attrezzature pubbliche compatibili.

Deve essere assicurata la dotazione di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico, rispettivamente di mq.20 ogni 50 mq di superficie coperta ad uso centro termale e 1 posto-auto privato ogni 2 posti-letto per le funzioni alberghiere. A tal fine potrà essere utilizzata l'area denominata Rossi il cui uso sarà da assoggettare e regolamentare mediante convenzione.

Nell'area denominata Rossi dovrà essere ricavata una quota di posti auto ad uso pubblico da definire in sede di piano attuativo.

Il parco della Villa dovrà essere accessibile agli utilizzatori dei servizi termali anche se giornalieri e non alloggiati all'interno delle strutture ricettive eventualmente ricavate all'interno.

Con convenzione verrà concordata la possibilità di apertura del parco alle visite didattiche e/o turistiche per almeno cinque giorni all'anno.

Con convenzione il Comune concorderà l'uso gratuito o a prezzo convenzionato dell'eventuale aula conferenze per dieci o più giorni all'anno.

Con convenzione verrà concordata una riduzione del costo di ingresso alla struttura riservata ai residenti di Vittorio Veneto.

#### **Comparto A - Prescrizioni puntuali**

Il complesso costituito da Villa Papadopoli e dal parco è stato dichiarato con decreto del 21

ottobre 2003, prot. 5892 del 22/10/03 dalla Soprintendenza regionale per i beni e le attività culturali del Veneto come di interesse storico artistico.

Il decreto ne autorizza la cessione e contiene indicazioni e vincoli nel merito delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei diversi edifici e nel parco.

In particolare sono vincolanti le seguenti prescrizioni, con riferimento alla numerazione di cui alla Scheda Normativa n. 15.

### **1) Villa con annessa ala ovest**

Per la villa e l'annessa ala ovest, entrambe pesantemente ristrutturate negli anni scorsi, sono ammissibili gli interventi tesi a rimuovere o ridefinire le superfetazioni recenti connesse all'uso ospedaliero dell'immobile e, in particolar modo per il corpo principale, quelli finalizzati ad una ricomposizione spaziale e tipologica degli ambienti interni nella loro configurazione tardo ottocentesca e/o del primo '900.

### **3) Serra**

Per la serra sono ammissibili gli interventi finalizzati ad un restauro conservativo che prevede anche il recupero filologico degli elementi architettonici mancanti, ma ancora riconoscibili, come la grande copertura vetrata a falda inclinata. Dovranno essere salvaguardati gli elementi superstiti appartenenti ai sistemi tecnologici della serra, là dove presenti (riscaldamento, areazione, insolazione).

### **4) Ex casa del giardiniere**

Sono ammissibili interventi di adeguamento funzionale, nel rispetto delle strutture originarie e degli elementi tipologici ancora rimasti. Sono ammissibili eventuali volumi accessori di ridotte dimensioni, da realizzarsi non in muratura, ma con strutture «leggere», eventualmente di metallo e vetro, evocative delle strutture tipiche da giardino (serre), permeabili alla vista, e maggiormente connaturate all'ambito del parco.

### **5) Rotonda**

E' ammesso l'adattamento della Rotonda a stanze di albergo; l'eventuale traslazione del solaio è subordinata all'accertamento della tipologia costruttiva e della sua qualità architettonica. La relativa autorizzazione sarà rilasciata su presentazione di progetto esecutivo che motivi la necessità dei lavori di trasformazione assicurandone la reale fattibilità tecnica con procedimenti non distruttivi. Dovrà, inoltre, essere mantenuta la leggibilità architettonica del manufatto e conservate le persistenze di interesse storico, evitando modifiche ai prospetti esterni.

### **6) Strutture interrato**

Per le strutture interrato poste sul retro della villa, in parte consistenti in rifugi antiaerei risalenti al periodo bellico, ed in parte costituenti le antiche cantine della villa, sono ammessi interventi di ampliamento che garantiscano la riconoscibilità delle antiche cantine. Le modalità di scavo non dovranno provocare variazioni, ancorché temporanee dello stato dei luoghi, né interessare la superficie soprastante di parco.

L'apertura al pubblico potrà essere regolamentata con apposita convenzione nella quale siano definiti modi e tempi dell'utilizzo del parco in maniera tale da consentirne la visita periodica (cadenza almeno mensile).



## 7) **Corpo di collegamento tra villa e rotonda**

Per questo corpo, interamente novecentesco, sono ammessi interventi che mirino ad una sua riqualificazione architettonica.

## 9) **Parco**

Nel Parco non potranno essere effettuate nuove edificazioni, con le seguenti eventuali eccezioni:

- piccoli volumi accessori annessi all'ex casa del giardiniere e secondo le indicazioni già esplicitate al per l'edificio n. 4;
- copertura possibilmente temporanea e comunque di tipo «leggero» per manifestazioni occasionali dell'ex campo di volley nel caso in cui sia dimostrata preventivamente la sua «compatibilità estetica»;
- eventuali locali interrati, per i quali valgono le indicazioni già esplicitate nei precedenti punti, non dovranno avere emergenze architettoniche che fuoriescano nel parco. Comunque la superficie complessiva degli interrati non potrà superare il 20% della superficie complessiva del parco;

Nel Parco inoltre non potranno:

- 1) essere effettuate divisioni fisiche di alcun genere. Il parco dovrà mantenere la sua integrità dimensionale e funzionale;
- 2) essere introdotti nuovi elementi di arredo (illuminazione, panchine, cestini, parapetti) che possano interferire con i caratteri storico-paesaggistici del parco;
- 3) essere variati gli assetti paesaggistici, se non laddove le proposte di variazione siano supportate da documentazione storica certa; si potranno effettuare delle trasformazioni contenute solo se le stesse mineranno ad evidenziare caratteri, peculiarità paesaggistiche e compositive del parco, eliminando trasformazioni e aggiunte recenti non congruenti;
- 4) essere effettuati abbattimenti di alberi monumentali se non laddove i soggetti arborei risultino fortemente affetti da fitopatologie incurabili; ad ogni modo, dovranno seguire sostituzioni con le stesse essenze, compatibilmente con i criteri di cui al punto precedente;
- 5) essere effettuate asfaltature, pavimentazioni in materiale estraneo e aperture di nuovi percorsi storicamente non documentabili, allargamenti dei percorsi esistenti, nonché manomissioni della pavimentazione e dei cordoli in ciottoli, canalette ecc. presenti.
- 6) non potranno essere realizzati garages, interrati e non;

## 10) **Manufatti architettonici del Parco**

Per tutti i manufatti del parco non esplicitamente menzionati nella parte relativa agli edifici (belvedere, muri di recinzione e di contenimento, scalette, belvedere celebrativo con statua di Garibaldi, finti ruderi) non potranno essere eseguite demolizioni totali o parziali, neppure in caso di cattivo stato di conservazione, mentre si potranno effettuare lavori di conservazione e parziali ripristini.

**11)** Per quanto riguarda l'**area Rossi**, identificata nella scheda normativa come “spazio urbano misto”, devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- deve essere salvaguardata integralmente la visuale verso la villa dal lato meridionale;
- deve essere privilegiato il carattere ipogeo delle eventuali strutture. Eventuali locali interrati non dovranno avere emergenze architettoniche che fuoriescano nel parco e

dovranno essere integrati nel disegno del verde. Comunque la superficie degli interrati non potrà superare il 30% della superficie complessiva dell'area;

- deve essere salvaguardata la naturalità del sito;
- sono ammessi anche posti auto in superficie purché il disegno sia integrato nel verde. Per una migliore integrazione ambientale e paesaggistica potranno essere utilizzate strutture leggere per la copertura dei posti auto, purché integrate nel contesto.

### **Comparto B - Prescrizioni puntuali**

Il complesso costituito da Villa Papadopoli e dal parco è stato dichiarato con decreto del 21 ottobre 2003, prot. 5892 del 22/10/03 dalla Sovrintendenza regionale per i beni e le attività culturali del Veneto come di interesse storico artistico.

Il decreto ne autorizza la cessione e contiene indicazioni e vincoli nel merito delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei diversi edifici e nel parco.

In particolare sono vincolanti le seguenti prescrizioni, con riferimento alla numerazione di cui alla Scheda Normativa n. 15.

#### **2) Biblioteca**

Valgono le prescrizioni descritte per il precedente punto 1 – **Villa con annessa ala ovest**, in quanto anch'essa è stata pesantemente rimaneggiata all'interno.

Per la Biblioteca, pesantemente ristrutturata negli anni scorsi, sono ammessi gli interventi tesi a rimuovere o modificare le superfetazioni recenti e finalizzati ad una ricomposizione spaziale e tipologica degli ambienti interni nella loro configurazione del primo '900.

#### **8) Corpo lungo la recinzione est**

Per questo piccolo edificio, anticamente "cedraia a letti caldi", sono ammessi interventi di restauro conservativo che garantiscono la leggibilità dell'architettura legata al parco. Come per la serra, dovranno essere salvaguardati eventuali elementi superstiti appartenuti ai sistemi tecnologici del manufatto.

### **SCHEDA NORMATIVA N° 16 – CASERMA GOTTI**

La scheda normativa si riferisce ad una porzione del complesso immobiliare – aree ed edifici – già destinati a caserma militare denominata "E. Gotti".

L'ambito si trova compreso tra il tratto urbano della SS. 51 Alemagna denominata Via Dante, la via V. Fortunato e la rimanente porzione della caserma Gotti posta verso il fiume Meschio.

Il progetto prevede la trasformazione dell'ambito, attraverso interventi di demolizione quasi totale dei corpi edilizi della caserma e costruzione di nuovi edifici con destinazioni compatibili con il contesto urbano.

È prevista una viabilità di penetrazione dell'area distribuita lungo l'asse longitudinale nord sud, parallela alla Via Dante e in continuità con la via Giusti nell'incrocio con la via V. Fortunato. Questa viabilità avrà le caratteristiche di viale alberato.

La connessione tra la nuova viabilità e la Via Dante avverrà in un punto: lungo una strada tra i due edifici già destinati ad accesso alla Caserma. I due edifici potranno infatti essere recuperati con funzioni diverse, ma mantenendo l'aspetto che ne richiama la precedente consolidata funzione.

In asse con questo ingresso è previsto uno spazio pubblico pedonalizzato.

Tutta la viabilità di progetto avrà un percorso ciclopedonale almeno su un lato.

La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno delle sagome limite previste nella planimetria della Scheda Normativa 16 con affaccio verso la Via Dante e la Via Fortunato di cui è la ricalibratura con la creazione del marciapiede.

Tutte le altre aree scoperte avranno una definizione di spazi urbani misti a parcheggio e verde pubblico e spazi pedonali la cui definizione verrà stabilita con il P.U.A.

Lo standard definito dalle diverse destinazioni, che il P.U.A. quantificherà puntualmente, dovrà essere ricavato all'interno dell'ambito.

L'articolazione volumetrica e la soluzione architettonica vengono demandate al P.U.A.

Superficie totale del Comparto:	mq.	7.032 circa
Volume edificabile:	mc.	10.000
Volume esistente conservato	mc.	450
Indici:		
- Altezza massima	ml.	12,00
- Viabilità di progetto	mq.	1.060 circa
- Aree pedonalizzate di uso pubblico	mq.	2.165
- Spazi urbani misti	mq	916 minimo

Destinazioni ammesse:

Nell'ambito del comparto possono essere insediate le destinazioni previste nelle zone B e C.

La progettazione delle aree scoperte deve garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica di cui alla DGRV 2948/2009.

In fase esecutiva dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche proposte nella relazione e tavola di Valutazione di compatibilità idraulica acquisite in sede di Accordo di Programma del 15.06.2021 approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116/2021.

Sulla base delle destinazioni d'uso previste, la progettazione dell'area deve rapportarsi all'eventuale necessità di bonifica secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In sede di modellazione strutturale di verifica degli edifici dovranno essere impiegati i valori previsti nello studio di compatibilità geologica acquisito in sede di Accordo di Programma del 15.06.2021 approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116/2021.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dovrà essere predisposta secondo la normativa vigente in sede di predisposizione di P.U.A.

### **SCHEDA NORMATIVA N° 17 - CASERMA TANDURA**

La scheda normativa si riferisce al complesso immobiliare – aree ed edifici – già destinati a caserma militare denominata “A. Tandura”.

L'ambito si trova compreso tra la via di accesso al centro città da est – Via Forlanini - nei pressi del polo socio-sanitario di valenza territoriale e caratterizzato dalla presenza dell'Ospedale Civile, da una Casa di Riposo, dall'Hospice e la Via del Lazzaretto, in prossimità di un tessuto residenziale a bassa densità insediativa lungo la via medesima.

Il progetto prevede la trasformazione dell'ambito, attraverso interventi di demolizione dei corpi edilizi della caserma e costruzione di nuovi edifici con destinazioni compatibili con il contesto urbano.

L'ambito è suddiviso in due Comparti:

a) Il comparto n. 17a riguarda l'ambito prospiciente la Via Forlanini.

L'intervento è finalizzato a sistemare il fronte lungo la strada.

La nuova edificazione dovrà avvenire all'interno della sagoma limite prevista nella planimetria della Scheda Normativa 17a.

Gli spazi di pertinenza saranno destinati a spazio urbano misto con destinazione a verde pubblico, parcheggio e spazi pedonali.

L'accesso all'ambito avviene da una strada di progetto alberata lungo il perimetro sud dell'area e una viabilità di penetrazione parallela al corpo di fabbrica che potrà anche servire il comparto 17b.

E' previsto un percorso ciclopedonale lungo la viabilità di progetto.

Superficie totale del Comparto:	mq.	7.130
Volume edificabile:	mc.	10.000
Altezza massima	ml.	9,00 riferito al piano stradale di via Forlanini
Viabilità di progetto	mq.	1.090 circa
Spazio urbano misto	mq.	3.820 minimo

Destinazioni ammesse:

Nell'ambito del comparto possono essere insediate le destinazioni previste nelle zone B e C.

b) Il comparto n. 17b riguarda la parte a sud che rivolge verso l'area a destinazione prevalentemente residenziale con un basso indice fondiario ed un tessuto urbano caratterizzato da edifici a due o tre piani su singoli lotti.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di uno o più immobili, all'interno della sagoma limite prevista nella planimetria della Scheda Normativa 17b con una definizione planimetrica adeguata al contesto edificato.

Gli spazi di pertinenza saranno destinati a spazio urbano misto con destinazione a verde pubblico, parcheggio e spazi pedonali.

L'accesso all'ambito avviene da una strada di progetto alberata che si collega con la via Lazzaretto.

E' prevista la ricalibratura di via Lazzaretto nel tratto interessato dall'ambito del comparto 17b e la creazione di un parcheggio pubblico di almeno 40 posti auto accessibile da questa via.

E' previsto altresì lungo la viabilità di progetto e la via Lazzaretto ricalibrata un percorso ciclopedonale.

Superficie totale del Comparto:	mq.	12.340
Volume edificabile:	mc.	10.000
Altezza massima	ml.	9,00
Viabilità di progetto	mq.	1.290 circa
Parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq.	1.660 circa
Spazio urbano misto	mq.	3.390 minimo

Destinazioni ammesse:

Nell'ambito del comparto possono essere insediate le destinazioni previste nelle zone B.

Per entrambi i sub comparti 17a e 17b le aree scoperte devono garantire attraverso un'adeguata progettazione delle stesse il principio dell'invarianza idraulica di cui alla DGRV 2948/2009.

In fase esecutiva dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche proposte nella relazione e tavola di Valutazione di compatibilità idraulica acquisite in sede di Accordo di Programma del 15.06.2021 approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116/2021.

In sede di modellazione strutturale di verifica degli edifici dovranno essere impiegati i valori previsti nello studio di compatibilità geologica acquisito in sede di Accordo di Programma del 15.06.2021 approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116/2021.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dovrà essere predisposta secondo la normativa vigente in sede di predisposizione di P.U.A.

### **SCHEDA NORMATIVA N° 18 – PALAZZO DORO-ALTAN**

L'attuazione della Scheda Normativa può avvenire anche con intervento diretto convenzionato.

La scheda normativa si riferisce al complesso architettonico di Palazzo Doro Altan, del parco e delle aree di pertinenza compreso l'accesso alberato da via Foscolo.

Si tratta di un complesso immobiliare già destinato a residenza militare e spazi ricreativi per gli ufficiali al servizio del 5° Corpo d'Armata.

Il progetto prevede la trasformazione dell'edificio principale attraverso gli interventi necessari e un incremento volumetrico collocato in parte fuori terra ed in parte in interrato come specificamente indicato nella scheda normativa.

Il grado di protezione del palazzo è il 2 come indicato alla scheda di Centro Storico n. 2-238. Nel palazzo sono ammissibili gli interventi previsti dal grado di protezione e compatibilmente con le prescrizioni del vincolo culturale. Il fronte del palazzo che rivolge verso la via Cosmo è un "fronte vincolato" ai norma dell'art. 48 delle presenti N.T.A.

Sull'edificio che si trova lungo il perimetro sud-est dell'ambito sono ammissibili tutti gli interventi di cui al titolo III delle presenti norme compreso la demolizione con recupero del volume di circa 1.000 mc. da utilizzare in aggiunta alla nuova edificazione prevista sullo stesso ambito.

L'accesso carraio rimane da via Foscolo con il mantenimento del viale alberato che si prolunga fino all'ingresso al parco a sud del palazzo.

E' previsto un collegamento pedonale a ridosso del muro di recinzione a ovest della facciata principale del palazzo (lungo via Cosmo) che si collega con quello esistente e che si immetta sul marciapiede prospiciente la facciata medesima.

Le aree scoperte devono garantire il massimo grado di permeabilità anche nelle parti destinate a parcheggio. Le aree scoperte di pertinenza del palazzo, che costituiscono il suo parco, sono destinate a verde di rispetto di pregio, le rimanenti aree scoperte saranno destinate a spazio urbano misto con destinazione a verde, parcheggio e spazi pedonali.

Dovranno essere salvaguardate le essenze arboree presenti all'interno del parco, in particolare in fase di realizzazione del volume interrato. Qualora non sia tecnicamente possibile mantenere le alberature esistenti sarà necessario provvedere al loro ripristino al termine dei lavori.

Superficie totale del Comparto:	mq.	8.600
Volume esistente conservato:	mc.	9.800
Volume in sostituzione edilizia:	mc.	1.000
Volume edificabile:	mc.	9.000
Di cui:		
Fuori terra lato ovest	mc.	3.500
Fuori terra/interrato lato est	mc.	5.500
Altezza massima	ml.	9,00 nuova edificazione a ovest
Altezza massima	ml.	6,50 nuova edificazione fuori terra a est

Destinazioni ammesse:

Nell'ambito del comparto possono essere insediate le destinazioni previste nelle zone A.

La progettazione delle aree scoperte deve garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica di cui alla DGRV 2948/2009.

In fase esecutiva dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche proposte nella relazione e tavola di Valutazione di compatibilità idraulica acquisite in sede di Accordo di Programma del 15.06.2021 approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116/2021.

In sede di modellazione strutturale di verifica degli edifici dovranno essere impiegati i valori previsti nello studio di compatibilità geologica in sede di Accordo di Programma del 15.06.2021 approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 116/2021.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dovrà essere predisposta secondo la normativa vigente in sede di predisposizione di P.U.A.

### **Art. 110 - La qualità del suolo**

Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti di opere pubbliche nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere - rispettivamente - approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero strumento urbanistico attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto del singolo intervento) ed a definire le operazioni di confinamento e/o di bonifica atte a realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso in cui gli interventi approvati od assentiti comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo.

Ove la Relazione escluda l'esigenza di operazioni di confinamento o di bonifica ed ove la relativa conclusione sia asseverata da professionista all'uopo abilitato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'intervento può essere valutato per l'eventuale assentimento.

La Relazione costituisce parte integrante del piano urbanistico attuativo o della concessione edilizia ovvero presupposto per gli interventi che non necessitano di tale titolo; essa deve

preliminarmente aver ottenuto il parere favorevole all'approvazione o altro analogo provvedimento da parte delle autorità competenti in materia nelle forme previste dalle leggi vigenti.

Il piano attuativo, se di iniziativa privata, dovrà essere corredato dalla convenzione, in conformità alla legislazione vigente, con la quale - in particolare - il richiedente assume formale impegno a realizzare preventivamente rispetto agli interventi edilizi previsti, le operazioni di confinamento e/o di bonifica indicate nella suddetta Relazione, dandone a riguardo congrue garanzie.

Nel caso di intervento diretto, la convenzione potrà essere sostituita da atto d'obbligo, registrato e trascritto, con cui il richiedente assume i medesimi impegni di cui sopra.

La relazione è esaminata e preventivamente approvata dagli organi competenti in materia.

Una volta intervenuta detta approvazione ed apportate le eventuali modifiche o integrazioni, il richiedente assume formale impegno scritto (da trascrivere nei registri immobiliari) di realizzare le operazioni di confinamento e/o bonifica preventivamente rispetto agli interventi edilizi.

Tale impegnativa costituisce presupposto necessario per l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo o per il rilascio della concessione edilizia.

Gli interventi edilizi potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal progetto di cui sopra, da farsi a cura dell'Amministrazione Comunale che si avvarrà del proprio apparato tecnico o di un tecnico libero professionista incaricato.

## **Art. 111 - Deroghe**

1. Alle presenti Norme di Attuazione ed alle indicazioni del P.R.G. si potrà derogare, nei casi espressamente previsti e, su parere del Consiglio comunale, in ogni altro caso, fermo rispetto delle destinazioni di zona.

2. Le deroghe previste dal presente articolo delle NTA sono adottate dal Consiglio Comunale ed entro cinque giorni sono depositate a disposizione del pubblico per dieci giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberata dal Comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla deroga adottata. Il Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, approva le deroghe apportando eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e trasmette alla Regione per la pubblicazione. La deroga approvata acquista efficacia trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto. Queste varianti riguardano:

- a) la perimetrazione delle zone soggette a Progettazione Unitaria;
- b) le schede normative, di cui agli art. 109 delle presenti NTA, limitatamente alle prescrizioni morfologiche, tipologiche e alla localizzazione delle aree a standard, purchè senza incremento di capacità edificatoria e riduzione degli standard;
- c) il rispetto della distanza dalle strade e degli allineamenti, limitatamente alle zto C1 di cui al comma 6° del precedente articolo 54 delle presenti NTA;
- d) gli edifici definiti "in conflitto", ossia le costruzioni che interferiscono con la viabilità esistente e di progetto e che costituiscono pericolo e/o disagio nei confronti della sicurezza

della circolazione viaria e per la incolumità delle persone ivi residenti o in transito e per i quali può essere prevista la demolizione con ricostruzione su diverso sedime, nell'area di pertinenza o in aree adiacenti, con gli arretramenti che saranno determinati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire;

e) i progetti che contemplino la realizzazione di nuovi edifici, concepiti sulla base dei criteri insediativi propri dell'edilizia residenziale storica (reinterpretazione – anche in chiave contemporanea – dell'architettura dei borghi e dei colmelli), possono ottenere deroga per le distanze tra edifici, dalle strade e dai confini di proprietà e di zona.

### **Art. 112 - Norme transitorie**

1. Le attività produttive esistenti all'interno delle aree oggetto di trasformazione urbanistica sono destinate al trasferimento altrove. In caso di trasferimento non è ammesso l'insediamento di altre attività produttive, anche se non moleste o inquinanti, se non espressamente previsto dalla scheda normativa e comunque previa approvazione di un piano attuativo.

Fino all'approvazione dello stesso è comunque possibile continuare l'attività in essere alla data di adozione della presente variante, eseguire sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione straordinaria e di Risanamento conservativo e realizzare tutte le opere necessarie per la conduzione funzionale dell'azienda insediata.

### **Art. 113 - Norme per la promozione della sostenibilità e per la incentivazione della bioarchitettura e per i progetti di qualità.**

In ossequio agli obiettivi di tutela e salvaguardia dell'ambiente già assunti dal Comune al fine di mantenere il più integro possibile il patrimonio naturale e innalzando in tal modo il livello di benessere della comunità, l'Amministrazione Comunale si impegna a redigere un apposito Regolamento formato da norme e indirizzi per la progettazione sostenibile.

All'interno di tale Regolamento saranno previste, oltre alle modalità di intervento, le agevolazioni per chi si attenga a tali modalità.

In particolare verrà stabilita una quota percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione; tale percentuale sarà commisurata all'entità degli adeguamenti biocompatibili applicati, quantificata secondo un punteggio assegnato alle diverse scelte in materia di tecniche costruttive e uso dei materiali.

Saranno favoriti gli interventi che prevedono: riscaldamento a pannelli radianti, caldaie a condensazione, pannelli solari o impianti fotovoltaici, isolamento delle murature, dei tetti e degli infissi, sistemi di compostaggio, cisterne per la raccolta delle acque piovane.

Tali tecniche sono applicabili per quanto compatibili con i gradi di protezione stabiliti per ciascuna unità edilizia e in riferimento al sistema insediativo di pertinenza.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente e di nuovi interventi nelle zone B e C1, devono essere applicate le attenzioni necessarie a ridurre il carico urbanistico degli interventi e il consumo energetico dei fabbricati.



<b>TITOLO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>	<b>3</b>
Art. 1 - Natura e oggetto del PRG	3
Art. 2 - Elementi costitutivi del PRG	3
Art. 3 - Efficacia delle norme	3
Art. 4 - Definizioni e parametri urbanistici	4
<b>TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG</b>	<b>8</b>
Art. 5 - Attuazione del PRG	8
Art. 6 - Piani urbanistici attuativi	8
Art. 7 - Contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi	9
Art. 8 - Il Comparto	9
Art. 9 - Piani Attuativi e Comparti recepiti dal PRG	10
Art. 10 - Intervento diretto	10
Art. 11 - Interventi assoggettati a obbligo di Progettazione Unitaria	10
Art. 11bis - Interventi in Ambiti di Riqualificazione urbana	11
Art. 12 - Interventi comportanti perequazione urbanistica	11
Art. 13 - Oneri di urbanizzazione - monetizzazione	12
Art. 14 - Parcheggi	12
Art. 15 - Programmi integrati di riqualificazione	15
<b>TITOLO III MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI</b>	<b>16</b>
Art. 16 - Definizione delle categorie di intervento	16
Art. 17 - Manutenzione ordinaria	17
Art. 18 - Manutenzione straordinaria	17
Art. 19 - Restauro	17
Art. 20 - Risanamento conservativo	18
Art. 21 - Ristrutturazione	18
Art. 22 - Ristrutturazione totale	19
Art. 23 - Sostituzione edilizia	19
Art. 24 - Nuova edificazione	19
<b>TITOLO IV DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE</b>	<b>21</b>
<b>CAPITOLO I - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>21</b>
Art. 25 - Elenco delle zone	21
<b>CAPITOLO II - AREE ED EDIFICI DI ANTICO IMPIANTO DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE (ZTO A)</b>	<b>22</b>
Art. 26 - Definizione e prescrizioni di carattere generale	22
Art. 27 - Aree di antico impianto di interesse culturale e ambientale	22
Art. 28 - Elaborati grafici di riferimento	23
Art. 29 - Classificazione dei sistemi territoriali	24
Art. 30 - I sistemi insediativi	25
Art. 31 - Le unità urbane	25
Art. 32 - Le unità edilizie	26
Art. 33 - La Scheda Normativa – descrizione	27
Art. 34 - La Scheda Normativa: localizzazione	28
Art. 35 - La Scheda Normativa: Unità Urbana	29
Art. 36 - La Scheda Normativa: caratteri tipologici dell'Unità' Edilizia	30
Art. 37 - La Scheda Normativa: gradi di protezione	33
Art. 38 - Modalità per la definizione del tipo di intervento architettonico sul fabbricato: il progetto di conoscenza	37
Art. 39 - Contenuti della Scheda Architettonica	40
Art. 40 - Norme per la sostenibilità	42
Art. 41 - Elementi puntuali	42
Art. 42 - Spazi scoperti	43
Art. 43 - Destinazioni d'uso delle Unità Edilizie comprese nel perimetro delle zone A e A1	44
Art. 44 - Destinazioni d'uso delle aree	46
Art. 45 - Parcheggi ed autorimesse private	46
Art. 46 - Parcheggi pubblici	46
Art. 47 - Recupero dei manufatti di pertinenza	47
Art. 48 - Prescrizioni di carattere edilizio	48

Art. 49 - Riferimenti all'art. 109	48
<b>CAPITOLO III - AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ZTO B - ZTO C)</b>	<b>50</b>
Art. 50 - Definizione	50
Art. 51 - B1: Zone edificate consolidate	50
Art. 52 - B2: Zone edificate sature	51
Art. 53 - B3: Zone edificate di integrazione e completamento	52
Art. 54 - C1: Zone di espansione, integrazione e completamento	53
Art. 55 - C2: Zone di espansione di completamento	56
Art. 56 - C2: Zone di espansione di nuovo impianto	57
<b>CAPITOLO IV - AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE (ZTO D)</b>	<b>58</b>
Art. 57 - Definizione	58
Art. 58 - D1-D2: Zone produttive artigianali e industriali esistenti, sature, da dismettere e di completamento.	58
Art. 59 - Edifici produttivi in zona impropria.	60
Art. 60 - D3: Zone produttive artigianali e industriali di espansione e di nuovo impianto	62
Art. 61 - D4: Zone produttive miste	63
Art. 62 - D5: Zone produttive commerciali	64
Art. 63 - D6: Zone destinate alle attività turistiche	68
Art. 64 - D7: Zona dell'autoparco e dello scalo ferroviario	69
Art. 65 - D8: parcheggio plurifunzionale	69
Art. 66 - D9: Zone destinate ad impianti idroelettrici	69
<b>CAPITOLO V - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE (ZTO F)</b>	<b>71</b>
Art. 67 - Definizione	71
Art. 68 - F1: Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	71
Art. 69 - F2: Zone attrezzate a parco gioco e sport	72
Art. 70 - F3: Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici	73
Art. 71 - F4: Zone destinate ad impianti di trattamento o stoccaggio rifiuti	75
<b>TITOLO V AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE</b>	<b>76</b>
<b>CAPITOLO I - ASPETTI GENERALI</b>	<b>76</b>
Art. 72 - I contenuti.	76
<b>CAPITOLO II - LE SOTTOZONE AGRICOLE E NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>77</b>
Art. 73 - Suddivisione della zona omogenea E	77
Art. 74 - Norme comuni agli interventi edilizi	79
<b>CAPITOLO III - LE CASE DI ABITAZIONE</b>	<b>81</b>
Art. 75 - Le nuove abitazioni	81
Art. 76 - Gli ampliamenti	81
Art. 77 - Il vincolo di pertinenza urbanistica	82
<b>CAPITOLO IV - GLI ANNESSI RUSTICI</b>	<b>83</b>
Art. 78 - Le nuove costruzioni	83
Art. 79 - Gli ampliamenti	84
Art. 80 - Gli allevamenti intensivi	84
<b>CAPITOLO VI - I BENI STORICO - CULTURALI</b>	<b>85</b>
Art. 81 - Gli edifici di interesse storico culturale	85
Art. 82 - Storia, cultura e tradizioni locali	86
<b>CAPITOLO VII - PAESAGGIO E AMBIENTE</b>	<b>87</b>
Art. 83 - Le zone di speciale tutela ambientale	87
Art. 84 - La tutela dei corpi idrici	87
Art. 85 - Le strade silvo-pastorali	88
<b>CAPITOLO VIII -INDICAZIONI DI TUTELA AMBIENTALE E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA</b>	<b>89</b>
Art. 86 - Azioni programmatiche dell'Amministrazione per la tutela del territorio agricolo	89
Art. 87 - Priorità negli incentivi a favore dell'ambiente	89
Art. 88 - Classi tipologiche di riferimento per interventi su edifici storici in zona agricola	90
<b>CAPITOLO IX - I PROGETTI SPECIALI</b>	<b>93</b>
Art. 89 - Tutela del patrimonio idrico	93
Art. 90 - Ambiti di valorizzazione del territorio a fini ricreativi	93
Art. 91 - Interventi particolari	93
<b>CAPITOLO X – NORME DI CONSERVAZIONE DEL SITO UNESCO</b>	<b>95</b>
Art. 91bis - Disciplina degli interventi all'interno della Core Zone, Buffer Zone e aree limitrofe	95
<b>TITOLO VI PROTEZIONE GEOLOGICA IDROLOGICA E SISMICA</b>	<b>99</b>
Art. 92 - Aree a rischio geologico e idrologico - Zone di tutela e fasce di rispetto dei corsi d'acqua	99

Art. 93 -	Aree di controllo sismico e geologico	100
Art. 94 -	Aree di protezione di pozzi e sorgenti pubblici o di uso pubblico	100
Art. 95 -	Cave e discariche	101
<b>TITOLO VII NORME GENERALI E SPECIALI</b>		<b>102</b>
Art. 96 -	Prescrizioni generali di carattere edilizio	102
Art. 97 -	Prescrizioni generali di carattere commerciale	102
Art. 98 -	Altezze minime interne	109
Art. 99 -	Tutela e sviluppo del verde	109
Art. 100 -	Zone destinate al verde di rispetto o tutelato	109
Art. 101 -	Ambito del fiume Meschio e dei suoi affluenti	110
Art. 102 -	Zone agricole tutelate	110
Art. 103 -	Decoro dell'ambiente urbano	111
Art. 104 -	Impianti per la distribuzione di carburante.	111
Art. 105 -	Aree di interesse archeologico	112
Art. 106 -	Aree di protezione cimiteriale	113
Art. 107 -	Vincolo di rispetto cimiteriale	113
Art. 108 -	Vincolo di volo aerocampo di S. Giacomo	113
Art. 109 -	Schede normative e contenuto dei piani attuativi e dei progetti di Comparto	113
Art. 110 -	La qualità del suolo	158
Art. 111 -	Deroghe	159
Art. 112 -	Norme transitorie	160
Art. 113 -	Norme per la promozione della sostenibilità e per la incentivazione della bioarchitettura e per i progetti di qualità.	160