

# COMUNE DI CAORLE

-PROVINCIA DI VENEZIA-

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Testo aggiornato con

*Variante normativa al PRG approvata con DGRV n. 4495 del 14.12.1999*

*Variante al PRG per le zone agricole approvato con DGRV n. 2777 del 03.08.1999*

*variante parziale al PRG approvata con DCC 46 del 12.12.2002*

*VPRG approvata con DCC n. 42 del 07.06.2005*

*VPRG approvata con DGRV n.2199 /2006 "Variante per il settore alberghiero – Fase 2"*

*VPRG approvata con DGRV n. 2639/2006*

*Variante normativa - VPRG approvata con DCC n. 27 del 27.04.2010*

*Variante normativa - VPRG approvata con DCC n. 45 del 14.06.2011*

*Variante normativa – Variante PI approvata con DCC n. 52/2015*

## INDICE

### PARTE PRIMA

#### DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

- Art. 1 - Finalità delle norme
- Art. 2 - Imposizione del P.R.G.
- Art. 3 - Indici urbanistici
- Art. 4 - Indici edilizi
- Art. 5 - Vincolo della superficie fondiaria
- Art. 6 - Modalità di attuazione del P.R.G.
- Art. 7 - Piani urbanistici attuativi
- Art. 8 - Interventi diretti
- Art. 9 - Comparto
- Art. 10 - Zone territoriali - perimetri di rispetto

#### ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE (Z.T.O. A, B, C1, C2)

- Art. 11 - Norme generali per le zone residenziali e turistiche
- Art. 12 - Centro storico (zona territoriale omogenea A) - Beni culturali
- Art. 13 - Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento (zone territoriali omogenee B)
- Art. 14 - Zone di espansione residenziale (zona territoriale omogenea C1)
- Art. 15 - Zone residenziali e turistiche di nuova formazione (zona territoriale omogenea C2)
- Art. 16 - Zone per l'edilizia economica e popolare

#### ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE (Z.T.O. D)

- Art. 17 - Zone per l'industria e l'artigianato produttivo (D1)
- Art. 18 - Zone per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (D2)
- Art. 19 - Zone per campeggi, villaggi turistici, porti turistici e aggregazioni ricettive (D3)-
- Art. 20 - Zone per attività agro-industriali (D4) (\*a seguito della approvazione della variante per le zone agricole ai sensi della LR 24/85 approvata con DGRV n. 2777 del 03.08.1999 e vigente per le zone agricole l'articolo è stato eliminato)

Art. 21 - Zone per insediamenti alberghieri (D5) –

Art. 21 bis - Zona turistica speciale (D6) – *Articolo modificato per effetto della VPRG approvata con DGRV n. 2639/2006 a cui si rimanda.*

#### **ZONE AGRICOLE(\*)**

**(\*) A SEGUITO DELLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PER LE ZONE AGRICOLE AI SENSI DELLA LR 24/85 APPROVATA CON DGRV N. 2777 del 03.08.1999, e successive modifiche, VIGENTE, GLI ARTICOLI 22, 23, 24, 25, 26 DELLE PRESENTI NORME SONO STATI ELIMINATI.**

#### **ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE**

Art. 27 - Aree per l'istruzione

Art. 28 - Aree per attrezzature di interesse comune

Art. 29 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Art. 30 - Aree private per attrezzature di interesse comune e per il gioco e lo sport

Art. 31 - Sosta, parcheggio e ricovero degli automezzi

Art. 32 - Aree per la viabilità

Art. 33 - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua interni ed il litorale

Art. 34 - Ambiti di cui agli articoli 33 e 35 del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

Art. 35 - Verde privato

Art. 36 - Aree demaniali

Art. 37 - Limiti e perimetri di rispetto, di servitù e di vincolo

Art. 38 - Impianti tecnici

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 39 - Concessioni rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti Norme

Art. 40 - Aree archeologiche

Art. 41 - Norme abrogate

Art. 42 - Concessioni in deroga

Art. 43 - Sanzioni

#### **PARTE PRIMA**

### **DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **ART. 1 FINALITÀ DELLE NORME**

Le presenti Norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. e, nel quadro di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del Piano stesso.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono disciplinate oltre che dalle presenti Norme, dal Regolamento Edilizio e dagli altri Regolamenti comunali e dalle Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

#### **ART. 2 IMPOSIZIONE DEL P.R.G.**

Tutto il territorio comunale è soggetto, per destinazione d'uso, e per vincoli di Piano, al Piano Regolatore Generale, come indicato nelle planimetrie di progetto.

#### **ART. 3 INDICI URBANISTICI**

1) **Superficie territoriale (St):** è un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo; è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria che il Comune ritiene necessario reperire all'interno delle superfici territoriali e delle strade eventualmente esistenti all'interno della superficie stessa;

- 2) **Superficie fondiaria (Sf):** è un'area, rilevata topograficamente e misurata in proiezione orizzontale, a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno ad un piano urbanistico attuativo: è comprensiva delle eventuali aree per le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito di un lotto e/o di un comparto, di cui al successivo art. 9, e delle aree private di cui al successivo art. 30.
- 3) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria (SI):** comprende le aree destinate alle seguenti opere:
- strade a servizio degli insediamenti;
  - strade pedonali;
  - spazi di sosta e parcheggio pubblico e di uso pubblico;
  - reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono e della pubblica illuminazione e relativi manufatti;
  - spazi a verde pubblico in prossimità di abitazioni.
- 4) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2):** comprende le aree destinate alle seguenti opere:
- asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
  - attrezzature collettive civiche (partecipative, amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, associative, ricreative, commerciali, ecc.) e religiose;
  - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
- Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi ed esterne alla zona stessa (viabilità, reti tecnologiche, ecc.).
- 5) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è la massima superficie utile Su (come definita al successivo art. 4), espressa in mq costruibile per ogni mq di superficie territoriale St;
- 6) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è la massima superficie utile Su, espressa in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
- L'indice di utilizzazione territoriale si applica in caso di piano urbanistico attuativo; l'indice di utilizzazione fondiaria si applica in caso di intervento diretto, successivo o meno al piano attuativo.

#### ART. 4 INDICI EDILIZI

- 1) **Superficie utile Su:** è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, tramezzi), di sguinci e vani di porte e di finestre.

Dal computo della superficie utile *sono esclusi* i portici di uso pubblico, le centrali termiche (tali vani tecnici vanno esclusi dal computo dell'edificabilità unicamente quando la loro realizzazione diviene obbligatoria per effetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di prevenzione incendi, e comunque nelle dimensioni minime previste dalle specifiche norme) (*integrato con la Variante al PRG approvata con DGRV n. 4495 del 14.12.1999*) e di condizionamento, le cabine elettriche, i locali per motore ascensore ed i vani delle scale e degli ascensori ad eccezione di quelli delle scale interne ad una stessa unità immobiliare, in genere tutti i locali specificatamente destinati ai servizi tecnici del fabbricato.

Le superfici relative ai servizi ed accessori della residenza stabili e turistica, e delle attività ricettive turistiche (cantine, soffitte praticabili limitatamente alle superfici con altezza superiore a ml 1,40, lavatoi, magazzini; autorimesse singole e collettive, androni e corridoi comuni di ingresso, porticati liberi, logge rientranti) vengono computate per il 60%. **La** Superficie utile inoltre non comprende:

- la superficie destinata a posti macchina o garage, ivi compresa la superficie strettamente destinata a corsie d'accesso e di distribuzione, realizzati nei piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota zero del terreno non oltre ml 0,50, misurati all'intradosso del solaio;
- La superficie dei seguenti elementi edilizi in aggetto o rientranti: tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi, fino a una profondità massima di ml. 2.50; oltre si computa interamente<sup>1</sup>;

i sottotetti non praticabili né agibili (in ogni caso il punto più basso non deve essere superiore a ml 0,50 e l'altezza media non deve essere superiore a ml 1,40, e non devono essere accessibili con scale fisse).<sup>2</sup>

- 2) **Altezza del fabbricato (H):** è l'altezza massima tra quella delle varie fronti misurata dal piano di utilizzo alla linea di incontro del fronte con la superficie superiore della copertura con pendenza non superiore al 40%.

Per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40% l'altezza è misurata dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta.

La quota del piano di utilizzo è quella del punto più alto della o delle strade pubbliche su cui il fabbricato prospetta. Il vano scala e il vano ascensore non sono computabili ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Adeguamento a seguito accoglimento osservazione n. 6 alla Variante normativa n. 1 approvata con DCC 52/2015

<sup>2</sup> Testo inserito con Variante 1.1 al PI approvata con DCC 52/2015

<sup>3</sup> Testo inserito con Variante 1.2 al PI approvata con DCC 52/2015

- 3) **Rapporto tra superficie utile, superficie lorda e volume vuoto per pieno:** ai fini dell'applicazione di norme legislative e regolamentari riferite alla superficie lorda di pavimento e al volume vuoto per pieno si assumono i seguenti rapporti:
- 1 mq di superficie utile = 1,3 mq di superficie lorda di piano;
  - 1 mq di superficie utile = 4 mc di volume vuoto per pieno;
  - 37,5 mq di superficie utile = 1 abitante teorico;
  - 25 mq di superficie utile = 1 abitante teorico turistico.
- 4) **distanza dei fabbricati:** è la distanza misurata in proiezione orizzontale tra fabbricati e corpi di fabbrica ed è misurata da paramento esterno a paramento esterno: gli sbalzi aperti non superiori a ml 2,50<sup>4</sup> non vengono computati mentre, nei caso di sbalzi aperti maggiori, la parte superiore a ml 2,50<sup>5</sup> viene considerata come edificio ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati. Il vano ascensore non è computabile ai fini della determinazione della distanza dai fabbricati, fatto salvo il rispetto delle distanze civilistiche<sup>6</sup>.
- 5) **distanza dai confini:** è la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed i confini di proprietà e di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale) misurata dal paramento esterno degli edifici; per gli spazi aperti valgono le considerazioni di cui al punto precedente. Il vano ascensore non è computabile ai fini della determinazione della distanza dai confini fatto salvo il rispetto delle distanze civilistiche<sup>7</sup>;
- 6) **distanza dalla strada:** è la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra i fabbricati ed il confine degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate di fossi, zone verdi, marciapiedi, ecc.).
- 7) **volume del fabbricato (V):** per volume del fabbricato deve intendersi il prodotto della superficie lorda del sedime per l'altezza del fabbricato calcolata come da punto 2 del presente articolo. Dal volume vengono escluse le logge rientranti non superiori a 1,40 m di profondità calcolate per la loro altezza utile ed i volumi tecnici di cui alla circolare 31.03.1973 n. 2474. Nella Z.T.O. E, ovvero nelle Zone Agricole, non vanno considerati volume i porticati delle tegge (qualora liberi su almeno 3 lati) ed i portici passanti delle abitazioni rurali. *(punto inserito con Variante al PRG per le zone agricole approvato con DGRV n. 2777 del 03.08.1999)*

## ART 5 VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

All'entrata in vigore del P.R.G., ogni volume edilizio esistente e da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per le superfici utili esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestata contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore dell'indice di utilizzazione fondiaria indicato per la zona corrispondente.

Per dette superfici utili esistenti la superficie fondiaria ad esse corrispondente può risultare inferiore a quelle derivanti dal computo dell'indice.

La demolizione parziale o totale del fabbricato od annulla la servitù sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure nel caso in cui il comma precedente può determinare una riduzione della servitù medesima quando lo consenta un preciso computo dell'indice di zona rispetto alla superficie utile restante.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di servitù, purché detta superficie, comprendente la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica chiusa, fatta salva l'applicazione di norme di leggi vigenti<sup>8</sup>.

## ART. 6 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo dei Programmi Pluriennali di Attuazione che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in piani urbanistici attuativi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

## ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Sono obbligatori nelle zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto edilizio; possono essere di iniziativa pubblica e privata.

<sup>4</sup> Testo inserito con Variante 1.3 al PI approvata con DCC 52/2015

<sup>5</sup> Testo inserito con Variante 1.3 al PI approvata con DCC 52/2015

<sup>6</sup> Adeguamento a seguito accoglimento parziale osservazione n. 1 approvata con DCC 52/2015

<sup>7</sup> Adeguamento a seguito accoglimento parziale osservazione n. 1 approvata con DCC 52/2015

<sup>8</sup> Sono stati stralciati i commi 2, 3, 4 8, 9, 11 e 12 a seguito Variante 1.4 approvata con DCC 52/2015

I piani urbanistici attuativi sono:

- a) *il piano particolareggiato (PP)* di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 11 50;
- b) *il piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)* di cui all'art. 27 della legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) *il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865;
- d) *il piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.)* di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457;
- e) *il piano di lottizzazione (P.L.)*;
- f) *il piano di recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.)*.

I piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma devono essere approvati entro 5 anni dalla data di entrata in vigore del P. R. G.

#### **ART. 8 INTERVENTI DIRETTI**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo il P.R.G. si attua con interventi diretti; nelle -zone dove è prescritto uno strumento urbanistico attuativo successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento diretto.

#### **ART. 9 COMPARTO**

Il comparto è uno strumento di coordinamento di interventi diretti mediante il quale sono definiti ambiti territoriali entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario dagli aventi titolo.

Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree edificabili appartenenti ad uno o più proprietari o aventi titolo ad edificare, costituenti un intervento unitario che si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la rappresentazione di una unica istanza di concessione edilizia.

La delimitazione dell'ambito territoriale del Comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione possono essere stabiliti da un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, dal Programma pluriennale di attuazione oppure deliberati dal Consiglio Comunale con provvedimento esecutivo ai sensi dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Esso può estendersi a parti di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica oppure comprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del P.R.G.

Il consorzio di comparto è costituito mediante un atto notarile dai soggetti interessati e deve prevedere, in particolare, i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici.

L'atto costitutivo è corredato dagli elaborati di progetto richiesti dal regolamento edilizio per il rilascio della concessione, nonché da un elenco catastale della proprietà e dalla convenzione come prevista dalla L.R. n. 61/1985.

#### **ART. 10 ZONE TERRITORIALI-PERIMETRI DI RISPETTO**

Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole del P.R.G. è suddiviso in:

##### **Zone residenziali turistiche:**

- Centro storico (zona territoriale omogenea A);
- Zone esistenti e di complemento (Z.T.O. B);
- Zone di espansione residenziale (Z.T.O. C1);
- Zone di nuova formazione (Z.T.O. C2);
- Zone di nuova formazione per la residenza stabile (Z.T.O. C2);
- Zone per l'edilizia economica e popolare (Z.T.O. C2).

##### **Zone per attività economiche (Z.T.O. D e E):**

- Zone per l'industria e l'artigianato produttivo (D1);
- Zone per l'attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (D2);
- Zone per campeggi, villaggi turistici, porti turistici e aggregazioni ricettive (D3);
- Zone per l'attività agro-industriale (D4);
- Zone per insediamenti alberghieri (D5);
- Zona turistica speciale (D6);
- Zona agricola (E1);
- Zona agricola di salvaguardia (E2);
- Zona agricola di interesse paesaggistico.

##### **Zone per servizi di interesse comune:**

- Aree per l'istruzione;
- Aree per attrezzature di interesse comune;
- Aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- Aree private per attrezzature di interesse comune e per il gioco e lo sport;
- Parcheggi;
- Aree per la viabilità.

##### **Zone a vincolo speciale:**

- Istituito parco vallivo;

- Verde privato;
- Aree demaniali.

Nelle tavole del P.R.G. sono inoltre graficamente individuati i seguenti limiti e perimetri:

- perimetro nuclei rurali;
- rispetto cimiteriale;
- limite di rispetto di impianti tecnologici;
- limite di servitù militare;
- limite di vincolo forestale;
- limite di vincolo ambientale;
- limiti delle zone boscate;
- limiti delle zone dunose.

*Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni di quelle a scala maggiore.*

## **ZONE RESIDENZIALI TURISTICHE**

(Z.T.O. A, B, C1, C2)

### **ART. 11        NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE**

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza stabile e turistica, per le attrezzature ricettive turistiche e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche turistiche.

In particolare sono ammessi negozi e pubblici esercizi, istituti di assicurazione e di credito, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, autorimesse pubbliche e private; laboratori artigianali e depositi e magazzini di merci all'ingrosso sono ammessi a condizione che gli edifici destinati ad ospitarli abbiano caratteristiche costruttive civili e mai industriali.

Le stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli sono ammesse purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e siano dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Sono escluse le attività industriali e artigianali che, per livello di traffico generato, rumori e odori prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non siano compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.

I locali di ritrovo possono essere realizzati in tutte le zone residenziali e turistiche a condizione che siano compatibili, per il volume di traffico e di rumori, con le destinazioni prevalenti nella zona.

E' esclusa infine ogni altra attività non compatibile con le destinazioni prevalenti nelle zone residenziali e turistiche.

Il giudizio sulle incompatibilità delle destinazioni di cui ai precedenti commi viene dato dal Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia.

Per gli edifici esistenti nelle zone residenziali adibiti, all'entrata in vigore delle presenti norme, ad attività definite non compatibili ai sensi dei precedenti commi, o da trasferire come indicato nelle tavole di P.R.G., saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria; l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione è condizionata alle cessazioni delle attività non compatibili negli edifici medesimi.

Nelle zone residenziali, per gli edifici di cui viene accertata, da parte dell'Ufficio sanitario dell' U.S.L., una effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in eccezione all'indice di utilizzazione fondiaria e in deroga alla distanza dai confini e dalla strada, un ampliamento della superficie utile esistente per un massimo di 6 mq.

### **ART. 12        CENTRO STORICO - (Z.T.O. A) - BENI CULTURALI**

Il P.R.G. individua con apposita grafia in scala 1:5000, 1:2000 ed 1:500 l'ambito comunale di cui alla Legge Regionale 80/1980 e definito Z.T.O. di tipo A ai sensi della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

All'interno di questa zona sono consentite, ai sensi dell'80 comma dell'art. 28 della L.R. 61/85, solo opere di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;

così come definite all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, salvo limitazioni dovute ai singoli gradi di protezione.

Sono consentiti i *cambi di destinazione d'uso* nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli edifici del centro storico dagli specifici gradi di protezione.

Gli interventi di *nuova costruzione* e/o di *ristrutturazione urbanistica* di cui al punto e) dell'art. 31 della Legge 457/1978, nelle aree indicate dal Piano Regolatore Generale come appartenenti al centro storico, sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero dell'area ad essi pertinente.

Gli interventi nel centro storico sono articolati per «unità edilizia» e sono regolati dalle presenti norme di carattere generale e particolare.

In questa zona il P.R.G. si attua per intervento diretto, eccetto che negli ambiti, individuati nella planimetria di P.R.G. in scala 1:500, per i quali è obbligatoria la preventiva approvazione di un piano attuativo: gli interventi sulle unità immobiliari comprese nei suddetti ambiti sono disciplinati dalle Norme del presente articolo e, nel caso esista, dalle Norme di attuazione del Piano attuativo.

Gli edifici, e le aree di loro pertinenza, ricompresi nel Centro storico vengono classificati dal P.R.G. a mezzo di schede riepilogative, secondo il grado di protezione determinato in base ai loro valori d'arte, di storia, di cultura o semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.

Sono inoltre indicate le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione rilevato, le destinazioni d'uso esistenti, le pertinenze scoperte e le parti di scoperto eventualmente da assoggettarsi ad uso pubblico nonchè gli interventi ammissibili secondo il grado di protezione assegnato, a cui dovrà fare riferimento l'intervento proposto nel progetto oggetto di concessione edilizia e/o autorizzazione.

Non sono consentite nel centro storico le «opere interne» di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni.

Gli edifici sono stati classificati con i seguenti gradi di protezione:

**Grado di protezione 1:**

edifici di notevole valore storico e artistico vincolati, o meno, dalla **Legge 1497/1939** e/o dalla **Legge 1089/1939**, di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte (originale) interna ed esterna.

Gli interventi ammessi per questi edifici sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo.

**Grado di protezione 2:**

edifici di valore storico e artistico, di cui interessa la conservazione di elementi originari interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dell'organismo edilizio.

Gli interventi ammessi per questi edifici sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria solo relativamente ad opere interne;
- c) restauro e risanamento conservativo.

**Grado di protezione 3:**

edifici di valore storico ed artistico e/o ambientale di cui interessa la conservazione di elementi parziali, ovvero:

- 3a) di tutti gli elementi costitutivi esterni;
- 3b) di una parte degli elementi costitutivi esterni.

Gli interventi ammissibili su fabbricati con grado di protezione 3a) sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria solo per opere interne;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia solo relativamente alle opere interne al fabbricato.

Gli interventi ammissibili su fabbricati con grado di protezione 3b) sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria solo come opere di adeguamento alla preesistenza storica;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia con mantenimento della preesistenza storica.

**Grado di protezione 4:**

edifici privi di un valore storico, artistico di cui è ammessa la demolizione e ricostruzione sul sedime attuale, e di cui interessa la conservazione:

- 4a) dell'impianto planimetrico nel rapporto con i fabbricati limitrofi e della volumetria esistente;
- 4b) dell'impianto planimetrico nel rapporto con i fabbricati limitrofi e nel quale sono consentiti limitati ampliamenti anche tramite sopraelevazione fino all'altezza massima indicata nella cartografia di P.R.G. in scala 1:500.

In ambedue i casi sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia.

Limitatamente al caso 4b è ammesso l'intervento di nuova edificazione con ampliamento parziale.

**Grado di protezione 5:**

edifici privi di un valore storico, artistico od ambientale di cui è ammessa la demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime del volume esistente (Voto Regionale) ovvero edifici con evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita e consigliata la demolizione.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) stralciato;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica a mezzo di Piano attuativo.

I citati gradi di protezione ed i relativi interventi ammessi si intendono applicabili, *in qualsiasi zona territoriale omogenea*, ai fabbricati oggetto di specifica individuazione negli elaborati di P.R.G.

I progetti dovranno essere accompagnati da una *relazione di analisi storico-critica esauriente* e dettagliata accompagnata da *documentazione fotografica* in quantità idonea ad individuare l'intervento ed il suo contesto ambientale.

I progetti dovranno indicare inoltre i *materiali utilizzati* per gli interventi su tali edifici i quali dovranno essere scelti nel rispetto della tradizione edilizia locale.

Particolare cura dovrà essere posta nella *scelta cromatica* dei prospetti di ciascun fabbricato, e delle parti interne di eventuale uso pubblico; dovrà fare riferimento ad una gamma di colori tipici della tradizione cromatica locale che si allega esemplificativamente alle presenti Norme e che diventerà vincolante solo dopo la definitiva approvazione da parte della Soprintendenza.

La tavolozza cromatica originale sarà messa a disposizione del pubblico nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Sindaco, previo parere della C.C.E., nell'adempimento delle proprie competenze potrà approvare il cromatismo proposto o imporre scelte cromatiche diverse in funzione di un corretto rapporto coi cromatismi dell'edificio circostante.

Dovranno essere preferibilmente mantenuti e/o ripristinati i cromatismi originali; sono comunque vietati i rivestimenti e cromatismi a base sintetica.

Per questa zona anche *le recinzioni*, le insegne, le tende, gli addobbi esterni, ecc., dovranno essere conseguenti al carattere storico-ambientale del contesto, fatta salva comunque la possibilità da parte del Comune di imporre soluzioni adeguate in coordinamento con altri interventi.

In tale zona è vigente l'obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi: eventuali variazioni devono essere richieste con progetti oggetto di concessione edilizia.

Nella redazione dei piani attuativi delle seguenti specifiche zone valgono le seguenti indicazioni normative:

**Zona della Pescheria:**

In tale zona dovrà essere realizzato il mercato giornaliero, anche coperto, e dedicato preferibilmente a generi alimentari.

**Zona della Chiesa dell'Angelo:**

Sono ammesse le attrezzature private di interesse comune come previsto dal successivo art. 30.

**Zona del Municipio-ambito Via Roma:**

L'ambito è assoggettato alle previsioni di un Piano Attuativo approvato di cui si riconferma la validità.

Sono ammesse attività ricettive turistiche ed attività commerciali integrate con la funzione balneare ed urbana.

**Zona dell'ex Scuola Bafile-ambito di Piazza Matteotti:**

In tale zona è prevista la nuova sede Municipale con altri eventuali servizi ed uffici pubblici. Tali destinazioni potranno essere integrate e completate con altre anche di tipo terziario e residenziale in attuazione di un Piano attuativo.

I nuovi fabbricati all'interno delle suddette specifiche zone non dovranno superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (Voto Regionale).

**Beni culturali**

Il P.R.G. individua con apposita grafia in scala 1:5000 e 1:2000 i beni esistenti nell'ambito comunale, senza distinzione di Z.T.O. di appartenenza, di cui all'art. 10 della L.R. 5 marzo 1985, n. 24 e all'art. 28 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61 che vengono assimilati, come vincolo, ai fabbricati della Z.T.O. di tipo A.

*Valgono per questi fabbricati i gradi di protezione e gli interventi su di essi previsti per i fabbricati del centro storico.*

E' sempre consentito all'interno di questi fabbricati di valore storico, architettonico e/o ambientale, anche se esistenti in zona agricola, il recupero della eventuale parte rustica ai fini residenziali e/o agrituristici, con o senza l'aumento del numero di unità immobiliari e comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato.

Il volume totale all'interno delle suddette specifiche zone non potrà superare il volume all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale (Voto Regionale).

**ART. 13            ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (Z.T.O. B)**

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale e ricettiva turistica esistenti o in via di completamento per le quali è necessario avviare un processo di miglior utilizzo, mediante una ristrutturazione edilizia ed urbana, degli edifici esistenti.

In queste zone sono consentite le destinazioni previste al precedente art. 11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto.



Sono suddivise in zone:

- a) intensive (B1);
- b) semintensive (B2);
- c) semiestensive (B3);
- d) estensive (B4).

Valgono le seguenti norme:

**1) Indice di utilizzazione fondiaria:**

B1: non superiore a 0,80 mq/mq;

B2: non superiore a 0,70 mq/mq;

B3: non superiore a 0,55 mq/mq;

B4: non superiore a 0,40 mq/mq<sup>9</sup>.

**2) Altezza massima:**

B1: ml 14

B2: ml 13

B3: ml 11

B4: ml 10

**3) Distanza dal confine:**

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 o in aderenza in caso di parete cieche<sup>10</sup>.

La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

**4) Distanza dalla strada:**

Ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a:

- a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7;
- b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15.

**5) Distanza tra fabbricati:**

E' prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione per aree per le quali è obbligatoria la redazione di un piano di recupero:

**Ambito Via L. Dal Moro - Ambito Rione S. Lucia:**

- a) deve essere prevista la ricalibratura dell'asse viario esistente;
- b) sono ammesse unicamente residenze stabili ed attività commerciali e direzionali non stagionali.

## **ART. 14            ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE (Z.T.O. CI)**

Sono le zone, parzialmente edificate, adiacenti a nuclei urbani di residenza stabile per le quali appare improponibile, per l'alto numero delle proprietà interessate, la redazione di un piano urbanistico attuativo.

In queste zone sono consentite le destinazioni del precedente articolo 11.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Valgono le seguenti norme:

**1) Indice di utilizzazione fondiaria:**

non superiore a 0,3 mq/mq<sup>11</sup>.

**2) Altezza massima:** ml 10.

**3) Distanza dal confine:**

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è prescritta una distanza minima di ml 5,00 o in aderenza in caso di parete cieche<sup>12</sup>. La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

**4) Distanza dalla strada:**

<sup>9</sup> Testo modificato a seguito Variante 1.5 approvata con DCC 52/2015

<sup>10</sup> Testo inserito con Variante 1.6 al PI approvata con DCC 52/2015

<sup>11</sup> Testo modificato a seguito Variante 1.7 approvata con DCC 52/2015

<sup>12</sup> Testo inserito con Variante 1.8 al PI approvata con DCC 52/2015

ove non sia previsto dal Comune un particolare allineamento non deve essere inferiore, fatta eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3,00 a:

- a) ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 7;
- b) ml 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a ml 15.

**5) Distanza tra fabbricati:**

è prescritta una distanza minima di ml 10 tra pareti o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo se esplicitamente previsto da uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

**ART. 15            ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE Di NUOVA FORMAZIONE (Z.T.O. C2)**

In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 11.

In queste zone è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti: i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'esistenza di un piano di lottizzazione approvato. Nella tabella che segue sono stabiliti per ogni area:

- 1) l'indice massimo di utilizzazione territoriale;
- 2) la percentuale massima di superficie territoriale da destinare alla residenza stabile o turistica, alle attrezzature ricettive turistiche, e alle attività commerciali, direzionali e artigianali;
- 3) le percentuali minime di superficie utile da destinare alle attrezzature ricettive turistiche e alla residenza stabile e le percentuali massime, di superficie utile ammissibile per le residenze turistiche e le attrezzature commerciali, direzionali e artigianali. Per le zone di nuova formazione di Sansonessa, Cà Cottoni, S. Giorgio di Livenza, S. Gaetano, Castello di Brussa, Brussa e Ottava Presa tra le attrezzature commerciali direzionali e artigianali sono ammesse anche attrezzature ricettive turistiche;
- 4) la percentuale minima di superficie territoriale da destinare ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio con l'esclusione delle aree per la viabilità;
- 5) l'altezza massima degli edifici da realizzare nelle zone di cui al presente articolo (Voto Regionale).

La estensione territoriale di ogni piano di lottizzazione è indicata nelle tavole del P.R.G. con apposita grafia; le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano di lottizzazione hanno valore di massima puramente indicativo sia per la quantità sia per la posizione, e vanno dimensionate secondo le quantità di cui alla tabelle delle zone C2 di seguito allegata.

Resta fermo quanto prescritto per ogni singola area nel penultimo comma del presente articolo.

Le aree destinate dal piano di lottizzazione ad attrezzature di interesse comune e da attrezzare a parco per il gioco e lo sport, devono essere trasferite in proprietà al Comune che potrà assegnarle in concessione, con priorità alla ditta lottizzante, per la realizzazione delle attrezzature ed impianti previsti nei limiti e con le modalità precisati nei successivi articoli 28 e 29.

Le superfici utili dei fabbricati necessarie per la realizzazione delle suddette attrezzature e impianti sono aggiuntive di quelle determinate dall'indice di utilizzazione territoriale.

Nel piano di lottizzazione deve essere indicata la ripartizione della superficie utile tra le destinazioni d'uso consentite e la sistemazione degli spazi per attrezzature di interesse comune, attrezzati a parco per il gioco e lo sport e a parcheggio.

I piani di lottizzazioni devono essere redatti con i seguenti criteri:

- a) prevedere aggregazioni in spazi di vaste dimensioni delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che devono essere collegate con le aree analoghe esistenti o previste da piani urbanistici attuativi approvati in un, «sistema continuo di verde antropizzato» con percorsi pedonali e ciclabili;
- b) minimizzare delle aree per la viabilità e i parcheggi da trasferire in proprietà al Comune;
- c) composizione edilizia armonicamente inserita nell'ambiente e definita, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, mediante planivolumetria;
- d) formazione di consorzi obbligatori tra proprietari per la gestione dei servizi pubblici di illuminazione, di asporto rifiuti e nettezza urbana e di manutenzione delle opere di urbanizzazione sino alla eventuale assunzione degli stessi da parte del Comune.

Valgono le seguenti norme generali:

**1) Distanza dai confini:**

per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5 o in aderenza in caso di parete cieche<sup>13</sup>.

La distanza dal confine di cui al 1° comma del presente punto può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

**2) Distanza dalla strada:**

---

<sup>13</sup> Testo inserito con Variante 1.9 al PI approvata con DCC 52/2015

ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3, a:

- a) ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;
- b) ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;
- c) ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.

### 3) **Distanza tra fabbricati:**

non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» (punto 4, 3° comma del presente articolo) unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 30% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree di cui al punto 2), 3° comma del presente articolo.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile: tale rapporto deve essere rispettato anche in sede di rilascio delle concessioni ad edificare.

Valgono infine le seguenti norme e criteri di progettazione specifici delle singole aree:

#### **Area C2-3 e Area C2-4**

- a) per le suddette aree deve essere previsto un unico accesso alla viabilità principale con innesto sulla rotatoria; la viabilità principale e la penetrazione devono avere due carreggiate con due corsie ciascuna, spartitraffico e pista ciclabile laterale.  
Devono essere realizzati inoltre sottopassi pedonali e ciclabili della viabilità principale per collegare le aree adiacenti (in particolare D6 e D3-9);
- b) la distanza minima degli edifici della viabilità principale suddetta non deve essere inferiore a ml 30;
- c) è vincolante la collocazione delle attività direzionali e commerciali nell'ambito indicato nelle tavole di P.R.G. (1:5000) e la formazione di un unico centro organizzato attorno ad una piazza pedonale per le due aree C2-3 e C2-4;
- d) utilizzando i canali di bonifica esistenti deve essere prevista la formazione di un «sistema acqueo» con la creazione di un grande bacino attrezzato per le attività di canottaggio, wind-surf, ecc.;
- e) le aree per attrezzature di interesse comune devono essere collocate in adiacenza all'asse principale con andamento nord-sud determinato dalla piazza e dal sistema acqueo;
- f) le aree a parco gioco e sport devono avere dimensioni tali da consentire le realizzazioni di grandi attrezzature per una utenza potenziale riferita all'intero litorale del Comune.

#### **Area C2-9**

- a) trattasi della parte non ancora realizzata del piano planivolumetrico delle aree di proprietà comunale di S. Margherita: in questa zona continuano ad applicarsi le norme del piano attuativo approvato.

Il rilascio delle concessioni edilizie per gli interventi sugli edifici esistenti e per le nuove costruzioni per le residenze stabili è subordinato alla stipula di una convenzione che vincoli il richiedente a mantenere per un decennio le destinazioni d'uso approvate.

Il Consiglio Comunale determinerà con apposito provvedimento le modalità per l'eventuale affitto o cessione dei suddetti immobili e le sanzioni da applicare nel caso di inadempienza della convenzione.

COMUNE DI CAORLE - ELENCO ZONE RESIDENZIALI C2

Aree C2 N°	località	Note	Indice max di utilizzazione territoriale mq/mq	Max sup. terr. per residenza att. ric. tur. att. comm. direz. artigianali	Superficie utile				Minima superficie territoriale per		
					minima per attrezzature ric. Turistiche	minima per residenza stabile	massima per residenza turistica	massima per att. comm. direz. artig.	Attrezzature di interesse comune	parco-gioco sport e parcheggi	altezza max ml
1	Zona Altanea		0,22	60%	10%	0	85%	5%	30 %	135	
	Zona Altanea	area eliminata		a seguito	del voto regionale						
3	Zona Altanea		0,17	50%	70%	0	20%	10%	5%	35%	165
4	Zona Altanea		0,17	50%	70%	0	20%	10%	5%	35%	165
	Zona Altanea	area eliminata		a seguito	del voto regionale						
	Zona Altanea	area eliminata		a seguito	del voto regionale						
	Zona Altanea	area eliminata		a seguito	del voto regionale						
8	Zona Ponente		0,3	50%	20%	10%	60%	10%	0	40%	165
9	Zona Ponente	valgono	le Norme del Piano		Attuativo approvato						
10	Zona Ponente		0,3	65%	10%	10%	70%	10%	0	25%	165
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
12	Sansonessa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
13	Sansonessa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
14	Zona Levante		0,25	60%	10%	20%	50%	20%	30 %	165	
15	Zona levante		0,12	50%	0	10%	80%	10%	0	40%	135
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
18	Cà Cottoni		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
19	S. Giorgio di L.		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
20	S. Giorgio di L.		0,25	90%	— *	80%	non ammessa	20%	5 %	135	
21	S. Giorgio di L.		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
23	S. Gactano		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
24	Castello di B.		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
25	Brussa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
26	Otava Presa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
27	Otava Presa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
28	Otava Presa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
29	Otava Presa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
		area eliminata		a seguito	del voto regionale						
37	Sansonessa		0,25	85%	— *	80%	non ammessa	20%	10 %	135	

Nota \*: Sono ammesse attrezzature ricettive tra le attività commerciali ed artigianali nell'ambito della percentuale massima prevista per queste ultime.

**ART. 16 ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)**

Sono individuati nella tavola di P.R.G. gli ambiti per i quali si prevede la redazione di un piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 Aprile 1962, n. 167.

Si applicano in queste zone le norme relative alla zona di nuova formazione C2-18.

## **ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE**

(Z.T.O. D)

### **ART. 17            ZONE PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO PRODUTTIVO (DI)**

In queste zone sono consentiti unicamente:

- a) impianti caratteristici dell'industria e dell'artigianato produttivo, con esclusione di quelli che, a insindacabile giudizio del Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali;
- b) uffici, laboratori, magazzini e depositi inerenti alle attività di cui al precedente punto a);
- c) abitazioni (massimo due), per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario; la superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq;
- d) attrezzature per gli addetti (tempo libero, assistenza, ristoro), tali attrezzature possono essere realizzate solo all'interno della superficie fondiaria di pertinenza alle singole strutture produttive e non devono essere accessibili ai non addetti.

Valgono le seguenti norme:

- 1) *distanza minima dalla strada*: ml 15;
- 2) *distanza minima dai confini*: ml 8;
- 3) *indice di superficie massima coperta*:  $k = 40\%$  della superficie fondiaria;
- 4) *altezza massima dei fabbricati*: m 8,50 salvo maggiori altezze dovute a specifiche esigenze produttive da dimostrare;
- 5) *parcheggio*: all'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio una area da determinare con i parametri di cui al successivo art. 31 in relazione alle destinazioni di uso previste;
- 6) *verde alberato*: almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni 40 mq.

Nelle zone per l'industria e l'artigianato produttivo di completamente l'edificazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone per l'industria e l'artigianato produttivo di espansione l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo.

La estensione territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: le destinazioni di zona riportate nelle tavole di P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano urbanistico attuativo hanno valore indicativo, sia come quantità sia come disposizione, e non vincolante.

Nel piano attuativo deve essere prevista per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale e per opere di urbanizzazione secondaria una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale.

Valgono inoltre le seguenti norme e criteri di progettazione specifici delle singole aree:

#### **Area DI-3:**

- a) sono ammesse unicamente attività connesse con la nautica;
- b) devono essere realizzati uno, o al massimo due, accessi allo spazio acqueo interno dal canale dell'Orologio o dal Fiume Livenza all'area per garantire il ricambio dell'acqua.

Il Piano attuativo definirà la forma e l'ubicazione di detti accessi. La ubicazione e forma dell'accesso nautico e dello spazio acqueo indicati nei grafici del P.R.G. sono del tutto indicativi.

Per gli impianti industriali e artigianali esistenti in zone diverse da quelle per l'industria e l'artigianato produttivo ed individuati nelle tavole di Piano, sono consentiti: la manutenzione, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, da realizzarsi anche in fasi successive, fino ad un massimo del 100% della superficie netta di pavimento destinato ad attività produttive esistenti alla data di adozione del P.R.G. nonché la costruzione di impianti tecnologici speciali.

Sono consentiti inoltre: la manutenzione, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, o in caso di inesistenza, la nuova costruzione di un'abitazione per il custode o il proprietario, fino ad un massimo di 120 mq di superficie utile.

I suddetti interventi non devono comportare, in ogni caso, il frazionamento dell'attività produttiva esistente e sono subordinati alla stipulazione di un atto di vincolo di destinazione d'uso.

Con i suddetti interventi, dovranno essere realizzate tutte le opere eventualmente necessarie previste dalla legislazione e dalla normativa vigente per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi; dovrà, inoltre essere rispettata la norma di cui al successivo art. 31 riferite all'intero complesso; le nuove costruzioni, infine, dovranno distare dai confini di proprietà non meno di ml 5.

## **ART. 18        ZONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI E PER L'ARTIGIANATO DI SERVIZIO (D2)**

In queste zone sono consentiti unicamente:

- a) edifici per attività commerciali all'ingrosso e al minuto, per attività direzionali (uffici, studi, ecc.) e per l'artigianato di servizio, con esclusione per questi ultimi di quelli che a insindacabile giudizio del Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia siano da considerare inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- b) magazzini e depositi, anche all'aperto, inerenti o non alle attività di cui al precedente punto a), di materiali, con esclusione di quelli che a insindacabile giudizio del Comune, siano da considerarsi inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- c) abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario unicamente per le attività commerciali all'ingrosso e per l'artigianato di servizio: la superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq;
- d) edifici inerenti ad attrezzature e servizi (tempo libero, sport, assistenza, attività di supporto all'infanzia, ristoro). (*modificato con VPRG approvata con DCC n. 27/2010*)
- e) parcheggi pubblici e privati a servizio delle attività produttive o di pertinenza di attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, localizzate anche nelle non immediate adiacenze, la cui pertinenza è documentata con idoneo atto<sup>14</sup>.

Per le aree di nuova formazione valgono le seguenti norme:

- 1) *indice di utilizzazione territoriale*: non superiore a 0,4 mq/mq;
- 2) *distanza minima dalla strada*: ml 10;
- 3) *altezza massima dei fabbricati*: m 8.50 salvo maggiori altezze dovute a specifiche esigenze produttive da dimostrare;
- 4) *distanza minima dai confini*: ml 5;
- 5) *parcheggi*: all'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio privato un'area da determinare con i parametri di cui all'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 ovvero a quanto previsto al successivo articolo 31 in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Nella zona per l'attività commerciale, direzionale e per l'artigianato di servizio di completamento l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

Per le aree di completamento valgono le seguenti norme:

- 1) *indice di utilizzazione fondiaria*: non superiore a 0,5 mq/mq;
- 2) *distanza minima dalla strada*: ml 10;
- 3) *altezza massima dei fabbricati*: m 8.50 salvo maggiori altezze dovute a specifiche esigenze produttive da dimostrare;
- 4) *distanza minima dai confini*: ml 5;
- 5) *parcheggi*: all'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio privato un'area da determinare con i parametri di cui all'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 ovvero a quanto previsto al successivo articolo 31 in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Nelle zone per le suddette attività di nuova formazione l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico attuativo.

La estensione territoriale di ogni piano attuativo è indicata nelle tavole di P.R.G. con apposita grafia: le destinazioni di zona riportate nelle tavole del P.R.G. all'interno delle singole aree soggette a piano urbanistico attuativo *hanno valore indicativo, e non vincolante sia per la quantità sia per la posizione*.

Nel piano attuativo deve essere prevista una superficie da destinare a servizi non inferiore a 1 mq per mq di superficie lorda di pavimento delle attività commerciali e direzionali e pari almeno al 20% della superficie fondiaria destinata ad attività artigianali.

Valgono inoltre le seguenti norme e criteri di progettazione specifici per singole aree:

### **Area D2-4 - Area D2-5 (*modificato con VPRG approvata con DCC n. 45/2011*)**

- a) l'accesso dal canale dell'Orologio, o dal Fiume Livenza, agli spazi acquei interni deve avvenire mediante una, o al massimo due porte.

Il Piano attuativo definirà la forma e l'ubicazione di detti accessi. La ubicazione e forma dell'accesso nautico e dello spazio acqueo indicati nei grafici di PRG sono del tutto indicativi

### **Area D2-7:**

- a) l'area è destinata esclusivamente alla formazione del porto commerciale;
- b) deve essere realizzato l'allargamento del canale dell'Orologio di almeno 40 ml.

---

<sup>14</sup> Testo inserito con Variante 1.10 al PI approvata con DCC 52/2015

## **ART. 19            ZONE PER CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI, PORTI TURISTICI E AGGREGAZIONI RICETTIVE (D3)**

Il P.R.G. individua nel territorio comunale zone destinate a campeggi, villaggi turistici, aggregazioni ricettive, porti turistici.

Il rilascio della concessione per l'edificazione è subordinato alla approvazione di un Piano attuativo che determini le singole destinazioni ed i relativi ambiti da realizzarsi anche mediante singole concessioni edilizie estese all'interno specifico ambito in conformità alle norme di seguito riportate.

Valgono per il Piano attuativo, generale, da approvarsi, le disposizioni che *parcchegi e verde* esterni ai singoli ambiti dovranno essere definiti in quantità non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Valgono per queste specifiche aree le possibilità di cui al 13° comma dell'art. 25 della L.R. 61/85 così come modificato dal punto 5 dell'art. 10 della L.R. 9/86 (Vincolo di destinazione).

La posizione e la configurazione delle aree pubbliche a verde e parcheggi e della viabilità secondaria indicate negli elaborati del P.R.G. hanno valore indicativo e non vincolante sia per la quantità sia per la posizione; il Piano attuativo definirà il reale tracciato e dimensionamento degli stessi.

### **Zona D3-A: Zona per campeggi:**

Sono definiti «campeggi» gli esercizi ricettivi, aperti al pubblico e a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

I campeggi sono considerati complessi ricettivi all'aperto e possono essere dotati di ristoranti, bar, ed altri servizi accessori, purché in proporzione alle necessità degli utenti e riservati agli stessi.

Le attività così classificate di nuova formazione dovranno avere i requisiti minimi di cui alla L.R. 3 maggio 1988, n. 24 per ottenere almeno due stelle (★★).

Il rilascio della concessione è subordinato alla approvazione del Piano attuativo.

Il piano dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) *indice di utilizzazione territoriale*: non superiore a 0,024 mq/mq;
- 2) *altezza dei fabbricati*: non superiore a 2 piani con un massimo di ml 8,50 per i fabbricati ad uso servizi, non superiore a ml 5,00 nei fabbricati ad uso ricettivo che devono essere monopiano con/senza soppalco interno;
- 3) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 5;
- 4) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata.

La distanza minima può essere ridotta a ml 6 se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili.

E' consentita una distanza minima di ml 5,00 misurata da spigolo a spigolo nel caso di fabbricati monocellula tipo «bungalow» ad un piano;

- 5) *parcchegi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme.

Per quanto riguarda i campeggi, così definiti, *esistenti* alla data di adozione del P.R.G. nelle zone D3 del P.R.G. viene presentata la seguente specifica normativa di mantenimento ed adeguamento funzionale.

Qualora essi non avessero almeno i requisiti di cui alla L.R. 3 maggio 1988, n. 24 (due stelle ★★), dovranno adeguare le proprie strutture allo standard presentando progetto entro 24 mesi dalla data di approvazione definitiva del P.R.G.

Il rilascio della concessione ad eventuali adeguamenti per aumento della capacità ricettiva purché nel limite del 30% di quella esistente così come rilevabile dall'ultima autorizzazione amministrativa, è consentito nei seguenti limiti:

- 1) *ambito*: quello esistente indicato nelle autorizzazioni amministrative;
- 2) *indice di utilizzazione fondiaria*: da concedersi, senza obbligo di Piano attuativo per adeguamenti igienico-sanitari e/o aumento della capacità ricettiva, e comunque nei limiti sopra indicati, non superiore a 0,03 mq/mq;
- 3) *altezza dei fabbricati*: non superiore a 2 piani con un massimo di ml 8,50 per i fabbricati ad uso servizi, non superiore a ml 5,00 nei fabbricati ad uso ricettivo che devono essere monopiano con/senza soppalco interno;
- 4) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 5;
- 5) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata.

La distanza minima può essere ridotta a ml 6 se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili.

E' consentita una distanza minima di ml 5,00 misurata da spigolo a spigolo nel caso di fabbricati monocellula tipo «bungalow» ad un piano;

- 6) *parcchegi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme.

### **Zona D3-B - Zona per villaggi turistici**

Sono definiti «villaggi turistici», gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate bb per la sosta ed il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.

I villaggi turistici sono considerati complessi ricettivi all'aperto e possono essere dotati di ristoranti, bar, ed altri servizi accessori, purché in proporzione alle necessità degli utenti e riservati agli stessi.

Le attività così classificate di nuova formazione dovranno avere i requisiti minimi di cui alla L.R. 5 marzo 1988, n. 24 per ottenere almeno due stelle (★★).

*Il rilascio della concessione è subordinato alla approvazione di un Piano attuativo.*

Il Piano dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) *indice di utilizzazione territoriale*: non superiore a 0,16 mq/mq;
- 2) *altezza dei fabbricati*: non superiore a 2 piani con un massimo di ml 8,50 per i fabbricati ad uso servizi, non superiore a ml 5,00 nei fabbricati ad uso ricettivo che devono comunque essere monopiano con/senza soppalco interno;
- 3) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 5;
- 4) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata.  
La distanza minima può essere ridotta a ml 6 se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili.  
E' consentita una distanza minima di ml 5,00 misurata da spigolo a spigolo nel caso di fabbricati monocellula tipo «bungalow» ad un piano;
- 5) *parcheggi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme.

Per quanto riguarda i villaggi turistici, così definiti, *esistenti* alla data di adozione del P.R.G. nelle zone D3 del P.R.G. viene prevista la seguente specifica normativa di mantenimento ed adeguamento funzionale.

Qualora essi non avessero almeno i requisiti di cui alla L.R. 5 marzo 1988, n. 24 (due stelle ★★), dovranno adeguare le proprie strutture allo standard minimo presentando progetto entro 24 mesi dalla data di approvazione definitiva del P.R.G.

Il rilascio della concessione ad eventuali adeguamenti, anche per aumento della capacità ricettiva purché nel limite del 30% di quella esistente, così come rilevabile nell'ultima autorizzazione amministrativa, è consentito nei seguenti limiti:

- 1) *ambito*: quello esistente indicato nelle autorizzazioni amministrative;
- 2) *indice di utilizzazione fondiaria*: da concedersi, senza obbligo di Piano attuativo per adeguamenti igienico-sanitari e/o aumento della capacità ricettiva, e comunque nei limiti sopra indicati, non superiore a 0,2 mq/mq;
- 3) *altezza dei fabbricati*: non superiore a 2 piani con un massimo di ml 8,50 per i fabbricati ad uso servizi, non superiore a ml 5,00 nei fabbricati ad uso ricettivo che devono essere monopiano con/senza soppalco interno;
- 4) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 5;
- 5) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata.  
La distanza minima può essere ridotta a ml 6 se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili.  
E' consentita una distanza minima di ml 5,00 misurata da spigolo a spigolo nel caso di fabbricati monocellula tipo «bungalow», ad un piano;
- 6) *parcheggi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme.

### **Zona D3-C - Zona per aggregazioni ricettive**

Sono definite, «aggregazioni ricettive» gli esercizi ricettivi aperti al pubblico ed a gestione unitaria, organizzati per la sosta ed il soggiorno di gruppi di turisti, di comunità o più semplicemente di singoli individui, in alloggi mono o pluripiano, bungalow, alberghi o altri manufatti.

Il rilascio della concessione è subordinato alla approvazione di un Piano attuativo.

Il piano dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) *indice di utilizzazione territoriale*: non superiore a 0,20 mq/mq;
- 2) *altezza dei fabbricati*: non superiore a ml 8,50;
- 3) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 5;
- 4) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata.  
La distanza minima può essere ridotta a ml 6 se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili.  
E' consentita una distanza minima di ml 5,00 misurata da spigolo a spigolo nel caso di fabbricati monocellula tipo, «bungalow» ad un piano;
- 5) *parcheggi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme.

Per quanto riguarda le aggregazioni ricettive *esistenti* alla data di adozione del P.R.G. viene prevista la seguente specifica normativa «di mantenimento, ed adeguamento funzionale».

Il rilascio della concessione ad eventuali adeguamenti, anche per aumento della capacità ricettiva purché nel limite del 30% di quella esistente così come rilevabile nell'ultima autorizzazione amministrativa, è consentito nei seguenti limiti:

- 1) *ambito*: quello esistente indicato nelle autorizzazioni amministrative;
- 2) *indice di utilizzazione fondiaria*: da concedersi, senza obbligo di Piano attuativo per adeguamenti igienico-sanitari e/o aumento della capacità ricettiva, e comunque nei limiti sopra indicati, non superiore a 0,25 mq/mq;
- 3) *altezza dei fabbricati*: non superiore a ml 10,00;
- 4) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 5;
- 5) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata.



La distanza minima può essere ridotta a ml 6 se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili.

E' consentita una distanza minima di ml 5,00 misurata da spigolo a spigolo nel caso di fabbricati monocellula tipo, «bungalow» ad un solo piano;

6) *parcheggi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme.

#### **Zona D3-D - Zone per porti turistici**

Sono definiti «porti turistici» le aggregazioni ricettive organizzate per la sosta, il ristoro, il soggiorno, il supporto tecnico e logistico al turismo nautico, itinerante o stabile, in spazi acquei attrezzati, a mezzo di alloggi, anche di proprietà, tipo «terramare», villette, case a schiera od in linea, o altri manufatti di modesto impatto ambientale, prospicienti spazi acquei attrezzati.

Sono consentite in queste aggregazioni le sedi di club e simili.

Saranno concedibili attrezzature ed edifici tecnici e commerciali legati al fatto nautico in ragione massima del 10% dell'indice fondiario di utilizzazione previsto.

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla approvazione del Piano attuativo.

Il piano dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) *indice di utilizzazione territoriale*: non superiore a 0,24 mq/mq;
- 2) *altezza dei fabbricati*: non superiore a 2 piani con un massimo di ml 8,50 per i fabbricati ad uso servizi, non superiore a ml 6,50 nei fabbricati ad uso ricettivo e residenziale. Per i volumi di tipo tecnico/logistico sono ammissibili, purché giustificate, maggiori altezze;
- 3) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 5;
- 4) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata;
- 5) *parcheggi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme.

#### **Zona D3-E - Zone per aggregazione ricettiva a servizio del campo da golf**

E' così definita l'aggregazione ricettiva a Nord di Prà delle Torri, per la realizzazione del campo da golf ed altre attrezzature sportive-ricreative (maneggio, tennis, ecc.).

Il rilascio della concessione per la realizzazione dei volumi è subordinato alla approvazione di un Piano attuativo.

Non è invece soggetta a piano attuativo la realizzazione delle attrezzature sportive.

La indicazione grafica del P.R.G. relativamente a questa area deve considerarsi del tutto indicativa; il piano attuativo definirà compiutamente l'organizzazione dell'area stessa.

*Deve comunque essere garantito il percorso ciclodetonale pubblico di accesso libero al mare laterale all'area e localizzato a nord ovest della stessa (a confine con il centro abitato di Duna Verde) della larghezza utile di ml. 4,00 nonché adeguate aree a parcheggio di supporto.*

Il piano attuativo dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri:

- 1) *indice di utilizzazione territoriale*: non superiore a 0,03 mq/mq;
- 2) *altezza dei fabbricati*: non superiore a 2 piani con un massimo di ml 8,50 per i fabbricati ad uso servizi, non superiore a ml 6,50 nei fabbricati ad uso ricettivo;
- 3) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 10;
- 4) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata;
- 5) *parcheggi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme.

#### **Normativa specifica per l'intervento attuativo unitario dell'Area D3-9:**

*L'intervento in questa zona è subordinato alla approvazione di un Piano attuativo unitario che dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri:*

- 1) *indice di utilizzazione territoriale*: non superiore a 0,12 mq/mq;
- 2) *altezza dei fabbricati*: non superiore a 2 piani con un massimo di ml 8,50 per i fabbricati ad uso servizi, non superiore a ml 6,50 nei fabbricati ad uso ricettivo.  
Eventuali maggiori altezze per i fabbricati ad uso servizi potranno essere autorizzate previa dimostrazione di speciali esigenze;
- 3) *distanza dalla strada e dai confini*: non inferiore a ml 10 all'interno del Piano attuativo, ml 30 per le strade tangenti all'ambito del Piano;
- 4) *distanza tra fabbricati*: non inferiore a ml 10 tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche se una sola parete è finestrata;
- 5) *parcheggi*: come definito all'art. 31 delle presenti norme;
- 6) *aree a standard*: dovranno essere previste in misura non inferiore al 40% della superficie territoriale.

Le varie destinazioni d'uso in essa previste dovranno essere suddivise nelle seguenti percentuali:

- a) *aggregazioni ricettivo-turistiche e/o porti turistici*: non superiore al 30% della superficie utile edificabile;
- b) *attrezzature artigianali e commerciali di servizio alla nautica ed alle aggregazioni turistiche*: non superiore al 20% della superficie utile edificabile;
- c) *aggregazioni turistico-alberghiere*: non inferiore al 20% della superficie utile edificabile.

Le superfici acque, e le relative arginature e aree di servizio, possono essere assimilate ad aree a standards quali «aree per attrezzature di interesse comune o per il gioco e lo sport» unicamente se sulle stesse viene posto un vincolo di uso pubblico.

La loro consistenza non può comunque essere superiore al 60% dell'intera dotazione di aree a standards, parcheggi esclusi.

Qualora gli spazi acquei non siano asserviti ad uso pubblico, essi sono da considerare a tutti gli effetti aree private.

Il piano attuativo delle aree nelle quali è prevista dal P.R.G. la realizzazione di darsene anche aperte deve contenere la previsione di specchi d'acqua in misura non inferiore a mq 2 per ogni mq di superficie utile.

Per la suddetta area dovrà essere previsto un unico accesso alla viabilità di scorrimento (Voto Regionale).

Le aree a parco, gioco e sport devono essere collocate in adiacenza della viabilità di scorrimento (Voto Regionale).

#### **ART. 20 ZONE PER ATTIVITA AGRO-INDUSTRIALI (D4)**

*Vedasi NTA approvate con la Variante al PRG per le zone agricole ai sensi della LR 24/85 approvata con modifiche con DGRV n. 2777 del 03.08.1999*

#### **ART. 21- Zone per insediamenti alberghieri (D5)**

##### 1 DEFINIZIONE

Sono le zone a prevalente destinazione ricettiva turistica alberghiera, generalmente già edificate, sulle quali è necessario prevedere meccanismi di rinnovo ed adeguamento del patrimonio edilizio ricettivo esistente.

Sono ammesse unicamente attrezzature turistiche alberghiere limitatamente alle tipologie "albergo" e "motel" (di cui all'art.22 della L.R. 04.11.02 n. 33) oltreché - limitatamente alle strutture esistenti - alle "colonie" intendendo assimilate a queste le residenze sanitarie assistite, le strutture con finalità sanitarie, di cura in genere e le strutture termali.

La "Residenza turistico alberghiera", come definita dall'art. 25 comma 3 della LR 11/2013, sarà consentita negli interventi di ristrutturazione edilizia degli immobili attualmente ad uso alberghiero con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT, posti non in prima linea sul fronte-mare entro gli 'ambiti di urbanizzazione consolidata' definiti dal PAT e all'esterno di una fascia di ml 100 dal limite demaniale dell'arenile entro gli 'ambiti di riqualificazione a preminente ricomposizione' definiti dal PAT<sup>15</sup>.

Sono consentite la manutenzione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti: i suddetti interventi non devono comportare il frazionamento in più subalterni delle strutture esistenti e sono subordinati alla stipula di un atto di vincolo decennale di destinazione d'uso.

Salvo che nei casi di cui alle Schede Planovolumetriche di dettaglio di cui alle FASI 1 e 2 della Variante per il Settore Alberghiero, valgono le seguenti norme generali di edificazione:

- indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,5 mq/mq;
- altezza fabbricati: non superiore a 4 piani, oltre agli eventuali piani interrati o seminterrati, con un massimo di ml 15,00.-
- distanza minima dalle strade: ml 10;
- distanza minima dai confini: ml 5.

Gli interventi edilizi di ampliamento sugli edifici posti sulla prima linea fronte - mare, non potranno sopravanzare verso la linea della battigia rispetto all'allineamento prevalente esistente in loco rilevato su un fronte di almeno 200 ml. omogeneamente ripartito.

Sono consentite minori distanze solo tra edifici o gruppi di edifici ad uso ricettivo alberghiero che, pur mantenendo l'unità della proprietà, propongano soluzioni integrate migliorative dell'assetto edilizio mediante presentazione di Piano di Recupero unitario, ovvero con S.U.A con previsioni planivolumetriche qualora le opere richieste comportino una migliore distribuzione, un migliorato rapporto tra i corpi di fabbrica ed una più valida utilizzazione delle aree scoperte.

Non sono ammesse le attività che per livello di traffico generato, rumori ed odori, potrebbero essere incompatibili con le destinazioni ricettivo - turistiche; i locali di ritrovo

<sup>15</sup> Testo inserito con Variante 1.11 al PI approvata con DCC 52/2015

e spettacolo all'interno dei volumi alberghieri, potranno essere realizzati a condizione che siano totalmente integrati, siano dotati delle relative aree di supporto (parcheggi privati) secondo la normativa vigente ovvero ne possano dimostrare l'asservimento su aree contermini ragionevolmente vicine( 200 ml. di raggio). nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo punto 4 all'apposito capoverso PARCHEGGI PRIVATI

Gli interventi sulle porzioni esistenti a destinazione diversa dalla ricettiva (residenziale, commerciale ecc. ... ) sono consentiti senza aumento della superficie utile interessata.

## 2 INTERVENTI AMMISSIBILI

Le trasformazioni su queste aree dovranno avvenire mediante interventi edilizi di:

- a - nuova costruzione
- b - ricomposizione volumetrica;
- c - sostituzione;
- d - adeguamento igienico sanitario;

Sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione finalizzati ad un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Tali interventi non devono comportare aumento della ricettività: non si considerano, esclusivamente per questi tipi di intervento, incrementi della Superficie Utile quelli dovuti a modifiche della distribuzione interna dei locali qualora l'involuppo planovolumetrico rimanga inalterato rispetto all'esistente. Essendo interventi eseguiti sul patrimonio esistente e non comportando benefici consistenti in incrementi di superficie utile, per le ristrutturazioni eseguite nel rispetto dell'involuppo planovolumetrico esistente (purché legittimato) non sussiste l'obbligo del reperimento dello standard privato a parcheggio (stabilito, ai sensi dell'art.31 delle NTA di PRG, in un posto auto ogni camera ricettiva).

Gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) sono definiti come di seguito:

### b) Intervento di Ricomposizione Volumetrica:

Prevede la sostituzione di uno o più fabbricati esistenti, anche di diversa proprietà, con un nuovo unico organismo edilizio mediante un processo di "fusione edilizia" senza ricorrere, tuttavia, alla demolizione integrale degli immobili. Si considera intervento di ricomposizione volumetrica quello in cui la percentuale di superficie utile demolita non eccede il 50% della superficie utile totale esistente. Eventuali superfici a destinazione commerciale, residenziale, direzionale... esistenti, possono essere mantenute, ma non eccedere la superficie utile dello stato di fatto.

Altri limiti specifici imposti all'intervento sono indicati al successivo punto 3.

### c) intervento di Sostituzione

Prevede la totale demolizione di uno o più organismi edilizi e la ricostruzione della superficie utile originaria su unico fabbricato anche del tutto diverso dall'originario.

Il nuovo organismo edilizio deve rispettare i parametri di zona come già individuati nel presente articolo. Altri eventuali limiti a tale tipologia di intervento sono previsti al successivo punto 3.

### d) intervento di adeguamento igienico-sanitario

E' esclusivamente finalizzato all'adeguamento dimensionale, alle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, dei vani esistenti (altezza utile minima, volume e/o superficie utile minimi...). L'intervento non si applica ai volumi accessori o di servizio esistenti sul lotto ma separati dal corpo di fabbrica principale. Altri eventuali limiti specifici imposti a questa tipologia di intervento sono previsti al successivo punto 3.

## 3 LIMITI DI INTERVENTO

I limiti massimi di incremento della Superficie utile (Su) esistente sono individuati in funzione della tipologia di intervento, come di seguito se ne dà descrizione:

- 1 per gli interventi di nuova edificazione valgono le disposizioni ed i parametri generali di zona D5.-
- 2 per l'intervento di Ricomposizione Volumetrica viene stabilito un aumento max. del 5% della superficie utile attuale purché esso comporti:

- a) una riduzione significativa del sedime edificato ovvero un più adeguato inserimento ambientale;
  - b) la totale eliminazione dei volumi accessori, ancorché condonati, esistenti sullo scoperto di proprietà e la loro integrazione col fabbricato principale.
  - c) il recupero degli spazi da destinare a parcheggio nella misura di un posto auto ogni camera (come da art.31 delle NTA di PRG vigente) mediante la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali o secondo modalità da convenzionare con l'Amministrazione; il reperimento di posti auto interrati non dà luogo a incremento della superficie utile;
  - d) un miglioramento qualitativo della attività ricettiva.
  - e) il rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria esistente qualora superiore a quello fissato nel presente articolo
- 3 per l'intervento di sostituzione viene stabilito un aumento max. del 8% della superficie utile esistente a condizione che vengano recuperati integralmente, secondo modalità da convenzionare con l'Amministrazione Comunale, gli standard a parcheggio privato di cui all'art.31 delle N.T.A. di P.R.G.C. vigente (da intendersi: un posto auto ogni camera). il rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria esistente qualora superiore a quello fissato nel presente articolo
- 4 per l'intervento di adeguamento igienico sanitario viene stabilito un aumento max. del 3 % della superficie utile esistente il rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria esistente qualora superiore a quello fissato nel presente articolo. La condizione da rispettare è, ovviamente, data dalla definizione dell'intervento, che le Superfici Utili in incremento siano utilizzate, esclusivamente, per sanare situazioni pregresse non conformi al R.E.C. vigente.
- Per questo tipo di intervento, essendo destinato unicamente a ricondurre la struttura esistente a una situazione conforme a vigenti prescrizioni igienico - sanitarie, non è previsto il recupero dello standard privato a parcheggio.

Gli interventi di cui sopra non sono cumulabili: nel periodo di validità del PRG, se ne può realizzare solo uno e uno soltanto.

Gli interventi di Ricomposizione Volumetrica e di Sostituzione, a fronte del beneficio concesso, consistente in un incremento della superficie utile esistente legittimata, devono essere opportunamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Le superfici ad uso commerciale, residenziale, terziario eventualmente esistenti, potranno essere mantenute, anche a seguito di qualsiasi intervento come sopra descritto: non ne è comunque ammesso l'incremento in termini di superficie utile.

Qualora l'intervento sia esclusivamente limitato all'adeguamento/ miglioramento delle superfici accessorie, non è obbligatorio prevedere l'adeguamento dello standard privato a parcheggio.

#### 4 INTERVENTI EDILIZI A CARATTERE STRAORDINARIO SULLE ATTIVITA' ALBERGHIERE DI CUI ALLA VARIANTE DEL SETTORE ALBERGHIERO - FASI 1 e 2.

Il presente punto disciplina esclusivamente gli interventi trasformativi ammissibili sui fabbricati ricadenti all'interno delle aree D5 individuate dalla VARIANTE PER IL SETTORE ALBERGHIERO - FASI 1 e 2 - dotati di scheda con previsioni planovolumetriche. Gli interventi di cui ai punti 2 e 3 sono realizzabili comunque in alternativa alla realizzazione di quanto previsto nelle schede planovolumetriche. L'esecuzione di uno degli interventi di cui ai punti 2 e 3 comporta la rinuncia all'intervento straordinario previsto nella scheda.

Fanno parte integrante della Variante e del dispositivo delle Norme Tecniche di Attuazione, le "Schede di intervento planovolumetrico" relative a una serie di attività. Tali schede prevedono dettagliati interventi di adeguamento aventi carattere straordinario.

Le Schede assumono valenza indicativa per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento previsti: tuttavia il progetto di intervento deve essere redatto sulla base degli inviluppi planovolumetrici indicati e nel rispetto dei parametri fissati relativamente alle dimensioni massime di ampliamento indicate dalla Tabella allegata alla Variante Alberghiera.

L'intervento previsto deve ottemperare anche alle eventuali prescrizioni aggiuntive approvate.

La perimetrazione di ciascun ambito individuato nella Tavola N.1 della Proposta di intervento planovolumetrico coincide con l'ambito di intervento minimo. Nell'ipotesi in cui più interventi debbano essere coordinati e sia previsto nella Variante l'obbligo di "intervento di Comparto", la perimetrazione dello stesso, così come individuato nelle Tavole di Variante, coincide con l'ambito unitario minimo di intervento.

Eventuali indicazioni di inviluppo massimo ammissibile, qualora riportate nella scheda, permettono un maggiore grado di libertà nella progettazione esecutiva delle opere; in mancanza, valgono gli allineamenti e le eventuali indicazioni numeriche riportate nella scheda stessa o nelle Norme di zona.

### CONTENUTI DEL PROGETTO

Il Progetto di ristrutturazione e/o adeguamento dell'immobile costituente l'attività dovrà definire alla scala edilizia :

- lo stato edilizio dell'attività da valutarsi mediante rilievo di dettaglio in scala adeguata;
- le trasformazioni edilizie previste con l'intervento;
- i miglioramenti funzionali e qualitativi raggiungibili con l'intervento;
- l'aumento di ricettività conseguente all'intervento;
- le opere di urbanizzazione, di arredo urbano e a difesa dall'inquinamento eventualmente da realizzare e/o da cadere;

In rapporto alla quantità di ampliamento proposto per ciascuna singola attività, il progetto dovrà quindi quantificare dettagliatamente, in un'apposita Relazione Tecnica, il miglioramento degli standard ricettivi proposto, e nello specifico:

- 1 - gli obiettivi che si prevede di raggiungere, tramite la realizzazione del progetto, relativamente al livello di dotazione di spazi accessori di servizio;
- 2 - gli obiettivi che si prevede di raggiungere, tramite la realizzazione del progetto, relativamente al livello della dotazione igienico sanitaria in riferimento anche alla nuova eventuale capacità ricettiva;
- 3 - gli obiettivi che si prevede di raggiungere, con l'intervento, al fine dell'adeguamento a Norme, Leggi e Regolamenti concernenti quel determinato tipo di fabbricato e di attività;
- 4.- la rispondenza delle migliorie apportate alla struttura in rapporto alle eventuali prescrizioni di dettaglio approvate.

### IL COMPARTO

Gli ambiti di comparto indicati puntualmente nelle schede di progetto e negli elaborati grafici di piano hanno valore indicativo e non costituiscono definizione di comparto urbanistico ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004.

Gli interventi entro gli ambiti di comparto sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 – bis del DPR 380/01, sia per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione ivi previste, sia in relazione alle caratteristiche morfologiche degli interventi<sup>16</sup>.

Una convenzione - di cui è allegata, alla Variante, una bozza - disciplinerà il rapporto tra singolo privato richiedente e Amministrazione Comunale con riferimento ad ogni aspetto rilevante dell'intervento straordinario in oggetto.

Si richiamano, inoltre, le seguenti :

---

<sup>16</sup> Testo inserito con Variante 1.12 al PI approvata con DCC 52/2015

## PRESCRIZIONI TECNICO - METODOLOGICHE

Gli interventi edilizi in attuazione di quanto previsto nelle “Schede di intervento planivolumetrico”, dovranno essere opportunamente rappresentati alla scala 1/100, eccezionalmente alla scala 1/200.

All’atto della presentazione del progetto di intervento, ai sensi della presente Variante, dovrà essere prodotta idonea documentazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi dell’attività e la totale legittimità dello stato di fatto.

Dovrà essere quantificato, nel dettaglio, con apposita tabella di riepilogo, allegata agli elaborati progettuali, il calcolo delle “Superfici Utili” dello stato di fatto e di progetto, relativamente ai vari piani senza incremento delle quantità previste nelle schede planivolumetriche. La Superficie Utile dello stato di fatto, di cui deve essere dimostrata l’integrale legittimità, costituisce la base di riferimento cui aggiungere le superfici concesse in ampliamento e riportate nell’apposita tabella costituente parte integrante delle presenti norme.

In fase progettuale si dovranno verificare contestualmente, sia il rispetto delle previsioni planivolumetriche, riportate nella scheda, che il rispetto delle quantità massime di superficie utile concesse in ampliamento, in rapporto alle diverse destinazioni (per varie tipologie di adeguamento dell’esistente e per incremento della ricettività).

Particolare attenzione dovrà essere posta all’adeguamento estetico e funzionale dell’attività anche in rapporto ai nuovi standard qualitativi e dimensionali imposti dalla Variante.

Particolare attenzione va posta all’adeguamento funzionale delle camere e degli spazi di uso collettivo (spazi accessori ) in rapporto alla dimensione minima delle camere prevista nelle Norme del PRG vigente (min. 9 mq per la camera singola e min. 14 mq per la camera doppia). Per le nuove camere e per quelle oggetto di intervento di adeguamento, si esclude ogni possibilità di deroga.

Dovrà essere individuata, sul lotto, la maggior quantità possibile di parcheggio privato di servizio, da valutare in rapporto all’effettiva situazione dell’area di pertinenza: ove possibile i posti auto andranno reperiti nel lotto di pertinenza, ovvero in volume interrato.

La realizzazione di autorimesse interrate, pertinenziali a edifici alberghieri esistenti, qualora sia tecnicamente possibile, non dà luogo a incremento della Superficie Utile.

In particolare, inoltre, facendo riferimento alle prescrizioni di adeguamento qualitativo della attività ricettivo - alberghiere, si pongono le seguenti prescrizioni:

### CRITERI DI UTILIZZO PER L’AUMENTO DELLA RICETTIVITA’ DELLE SUPERFICI CONCESSE IN AMPLIAMENTO

L’aumento della superficie utile è destinato, in primo luogo, al soddisfacimento del deficit strutturale dell’azienda ricettivo - alberghiera, quindi, solo in seconda luogo e nei limiti imposti dalla Tabella degli Obblighi di adeguamento allegata, all’eventuale aumento della ricettività in termini di posti letto.

In questa logica e al fine di adeguare le strutture ricettive agli standard dimensionali di legge, facendo riferimento alle superfici utili esistenti ed alle quantità concesse in aumento, calcolate secondo i parametri di cui all’art.4 delle NTA del PRG vigente, ogni intervento previsto dalla presente Variante per la ristrutturazione ed ampliamento di una struttura ricettiva deve prevedere l’adeguamento complessivo dell’attività sia dal punto di vista funzionale che estetico.

Gli interventi previsti dalla concessione edilizia, o da un suo stralcio funzionale, devono prevedere la compensazione dei deficit strutturali aziendali ed il conseguente adeguamento sulla base di quanto previsto nella “TABELLA DEGLI OBBLIGHI DI ADEGUAMENTO” allegata alle presenti Norme Tecniche.

Si stabilisce che gli interventi da realizzare sulle attività alberghiere debbano prevedere, nell’ordine di priorità:

- la compensazione del deficit derivante dal sottodimensionamento della camere ricettive;

- l'adeguamento igienico - sanitario delle camere mediante la realizzazione, in ciascuna di esse che ne fosse sprovvista, del relativo bagno privato;
- il miglioramento dello standard qualitativo minimo indicato come "Mq di superficie accessoria / ospite" indicato nella citata Tabella degli obblighi di adeguamento.

L'eventuale aumento di ricettività dovrà avvenire solamente dopo la compensazione dei citati deficit strutturali dell'azienda; le superfici da destinarsi all'aumento della ricettività non potranno comunque mai interessare una quota superiore al 50 % dell'ampliamento straordinario concesso.

#### SUPERFICIE MINIMA DELLE STANZE

Al fine di individuare metodologie di intervento specifiche ed omogenee per la valutazione degli interventi edilizi si stabilisce che :

- le nuove camere ricettive, risultanti dagli interventi di ampliamento di cui alla presente Variante, dovranno possedere i requisiti previsti dall'art.50 del vigente Regolamento Edilizio (mq. 9,00 per camera singola e mq. 14,00 per camera doppia) e dovranno essere tutte dotate di bagno privato.
- nelle Z.T.O. D5 non viene considerato aumento di volume o di superficie utile l'eventuale adeguamento delle stanze esistenti - ancorché legittimate con condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 e succ. modifiche - all'altezza minima interna netta stabilita dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

#### PARCHEGGI PRIVATI

Ciascun intervento di rinnovamento comporta la necessità di adeguare la dotazione di spazi a parcheggio privato di pertinenza della attività, eccetto il caso in cui l'intervento sia esclusivamente limitato all'adeguamento/ miglioramento delle superfici accessorie: tale caso non comporta l'obbligo di prevedere l'adeguamento dello standard privato a parcheggio.

Qualora non sia possibile, per l'effettiva mancanza o esiguità degli spazi di pertinenza, reperire all'interno della stessa area di intervento le quantità di Parcheggio privato dovute ai sensi dell'art.31 delle NTA di P.R.G.C. (un posto auto ogni camera) le stesse potranno essere:

- a - individuate su aree private contermini di cui sia dimostrata la disponibilità;
- b - individuate su aree o immobili appositamente individuati con la presente Variante e/o resi disponibili da un eventuale Consorzio tra albergatori ;
- c - convenzionate tramite l'uso esclusivo di posti auto messi a disposizione dalla Amministrazione Comunale sulla base di un Programma Parcheggi, da realizzarsi eventualmente su aree appositamente individuate dallo strumento urbanistico;
- d - assolve mediante monetizzazione esclusivamente per la realizzazione di parcheggi di cui al punto b.

Previo stipula di un'opportuna convenzione, il richiedente potrà anche richiedere alla Amministrazione comunale di realizzare direttamente le aree attrezzate, comunque nei tempi e modi convenuti con la stessa.

In tal caso dovrà essere presentata idonea fideiussione in rapporto al costo reale di intervento e di acquisizione delle aree.

Il progetto di intervento sarà approvato dalla Giunta Comunale e farà parte integrante della convenzione.

Rispetto alle indicazioni contenute nelle "Schede" si stabilisce, ad integrazione e migliore delucidazione, che:

#### SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI

Ciascun intervento ai sensi della presente Variante deve comportare la totale e definitiva sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza della attività secondo criteri di migliorato impatto ambientale e di adeguato arredo urbano.

Ciò comporta che tutte le superfici scoperte dell'attività, sia quelle private sia quelle private di uso pubblico, debbano essere opportunamente progettate e sistemate, ovvero, dotate di quelle forme di finitura e di arredo urbano che ne permettano un'ideale fruizione e un migliorato effetto ambientale - paesaggistico.

Ogni porzione dello scoperto dell'attività deve essere liberamente accessibile dall'ospite: i volumi accessori precari, ad eccezione di quelli tecnici di rilevante importanza (C.T. - Impianti condizionamento- pompe- ascensore) vanno demoliti, nella logica di adeguare gli spazi privati alle esigenze indilazionabili della massima fruibilità degli spazi e del decoro degli stessi.

#### ORGANICITA' dell'INTERVENTO

Per ciascuna attività, l'organicità e unicità dell'intervento è prescrittiva: l'attuazione del progetto dovrà avvenire tramite un unico permesso di costruire

#### SAGOME LIMITE

Le "Schede di Intervento planovolumetrico" prevedono specifiche sagome limite all'edificazione e precisi limiti di ampliamento. All'altezza massima indicata è ammessa deroga purché contenuta in limiti definibili di tipo "tecnico", dettati, cioè, da dimensionamenti strutturali e/o di allineamento rispetto a eventuali fabbricati esistenti e indicati nelle schede progettuali. La "deroga" ammessa, rispetto all'altezza indicata dalla scheda, non dovrà superare i 50 cm.

#### 5 PRESCRIZIONI DEL GENIO CIVILE REGIONALE

1. che le superfici impermeabilizzate siano ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti laddove ciò sia compatibile con le condizioni del sottosuolo, della falda e con la necessità di garantire il rispetto della normativa inerente allo smaltimento delle acque con carichi inquinanti;
2. che la realizzazione di piani interrati o seminterrati siano idraulicamente isolati, dalle acque di falda, dalla rete di fognatura, dagli scoperti e strade, tramite adeguati sistemi di protezione (impermeabilizzazioni, sistemi di sollevamento autonomi, etc.).

**ART. 21 bis**      **ZONA TURISTICA SPECIALE (D6)** Articolo integralmente modificato per effetto della VPRG approvata con DGRV n. 2639/2006 a cui si rimanda.

**ART. 22**      **NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE (Z.T.O. E)**  
*Vedasi NTA approvate con la Variante al PRG per le zone agricole ai sensi della LR 24/85 approvata con modifiche con DGRV n. 2777 del 03.08.1999*

**ART. 23**      **ZONE AGRICOLE (E1)**  
*Vedasi NTA approvate con la Variante al PRG per le zone agricole ai sensi della LR 24/85 approvata con modifiche con DGRV n. 2777 del 03.08.1999*

**ART. 24**      **ZONE AGRICOLE Di SALVAGUARDIA (E2)**  
*Vedasi NTA approvate con la Variante al PRG per le zone agricole ai sensi della LR 24/85 approvata con modifiche con DGRV n. 2777 del 03.08.1999*

**ART. 25**      *Articolo soppresso a seguito di voto della Giunta Regionale del Veneto n. 1122 del 21 giugno 1988.*

**ART. 26**      **NUCLEIRURALI**  
*Vedasi NTA approvate con la Variante al PRG per le zone agricole ai sensi della LR 24/85 approvata con modifiche con DGRV n. 2777 del 03.08.1999*

## **ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE**



#### **ART. 27 AREE PER L'ISTRUZIONE**

In queste aree possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature per l'istruzione.

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.

*Le aree libere* non utilizzate dalle destinazioni suindicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.

I simboli particolari sui grafici sono indicativi della destinazione delle aree destinate alla costruzione degli edifici ed impianti corrispondenti ai simboli stessi.

La realizzazione degli edifici e delle attrezzature di cui al presente articolo spetta unicamente alla pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

Per interventi di nuova edificazione *la distanza* tra corpi di fabbrica autonomi, ma sempre all'interno dell'area pubblica, non dovrà mai essere inferiore alla semisomma delle rispettive altezze e comunque mai inferiore a ml 10.

*La distanza* dai corpi di fabbrica esterni all'area pubblica non dovrà mai essere inferiore alla semisomma delle rispettive altezze e comunque mai inferiore a ml 15.

*L'indice* di utilizzazione territoriale verrà determinato in sede di approvazione del progetto edilizio da parte dell'Amministrazione.

#### **ART. 28 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

In queste aree possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti alle specifiche destinazioni indicate nel P.R.G., ovvero:

- a) istituzioni religiose;
- b) istituzioni culturali e associative;
- c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo;
- d) istituzioni assistenziali;
- e) istituzioni sanitarie;
- f) servizi amministrativi;
- g) servizi di pubblica sicurezza;
- h) servizi di telecomunicazioni;
- i) servizi commerciali;
- l) servizi tecnologici;
- m) attrezzature di interscambio.

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature sopraelencate.

*Le aree libere* non utilizzate dalle destinazioni suindicate devono essere sistemate a parco e giardino.

Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.

La realizzazione degli edifici e delle attrezzature di cui al precedente articolo spetta unicamente alla pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti, ad esclusione delle attrezzature di cui ai punti b), c), i), l) e m).

Per queste ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati, che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un periodo non superiore a 35 anni, eventualmente rinnovabili per un pari periodo, garantendo, se ritenuto necessario dal Comune, il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Per interventi di nuova edificazione *la distanza* tra corpi di fabbrica autonomi, ma sempre all'interno dell'area pubblica, non dovrà mai essere inferiore alla semisomma delle rispettive altezze e comunque mai inferiore a ml 10.

*La distanza* dai corpi di fabbrica esterni all'area pubblica non dovrà mai essere inferiore alla semisomma delle rispettive altezze e comunque mai inferiore a ml 15.

Rimane salva comunque la possibilità dell'Amministrazione Comunale di ricorrere alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo di coordinamento per ridurre tali distanze.

*L'indice* di utilizzazione territoriale verrà determinato in sede di approvazione del progetto edilizio da parte dell'Amministrazione.

#### **ART. 29 AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO, SPORT**

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

Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.

Le aree libere dagli edifici e dalle attrezzature devono essere sistemate a parco e giardino.

La realizzazione degli edifici e delle attrezzature di cui al precedente articolo spetta unicamente alla pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati, che, costruendo l'attrezzatura e/o l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un periodo non superiore a 35 anni, eventualmente rinnovabili per un pari periodo, garantendo, se ritenuto necessario dal Comune, il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Per interventi di nuova edificazione *la distanza* tra corpi di fabbrica autonomi, ma sempre all'interno dell'area pubblica, non dovrà mai essere inferiore alla semisomma delle rispettive altezze e comunque mai inferiore a ml 10.

*La distanza* dai corpi di fabbrica esterni all'area pubblica non dovrà mai essere inferiore alla semisomma delle rispettive altezze e comunque mai inferiore a ml 15.

Rimane salva comunque la possibilità dell'Amministrazione Comunale di ricorrere alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo di coordinamento per ridurre tali distanze.

*L'indice* di utilizzazione territoriale verrà determinato in sede di approvazione del progetto edilizio da parte dell'Amministrazione.

### **ART. 30 AREE PRIVATE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER IL GIOCO E LO SPORT**

Il P.R.G. individua aree private per attrezzature di interesse comune e per il gioco e lo sport.

In tali zone sono consentite attrezzature ed edifici per il tempo libero, lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica, attrezzature culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo, attrezzature assistenziali e sanitarie con specifico riferimento alle tavole di P.R.G. e riepilogativamente:

- aree attrezzate per parco giochi;
- campi da tennis/basket/pallavolo;
- piscine e annessi;
- bar e ristoranti a servizio della spiaggia;
- percorsi attrezzati;
- centri di pronto intervento;
- stabilimenti e servizi di supporto alla balneazione;
- attrezzature elio e fisioterapiche;
- magazzini e depositi per il materiale di spiaggia.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo redatto, tra l'altro, con particolari criteri paesistico-ambientali.

Il rilascio della concessione è condizionato dalla stipula, registrazione e trascrizione di un vincolo di destinazione d'uso degli edifici e delle attrezzature e delle aree di pertinenza degli stessi.

#### **L'indice di utilizzazione fondiaria:**

non deve essere superiore a 0,50 mq/mq per le attrezzature di interesse comune e a 0,1 mq/mq per le attrezzature per lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica.

Per gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento dell'esistente valgono le seguenti norme:

- 1) *Distanza dai confini:* per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml 5.  
La distanza dal confine può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti;
- 2) *Distanza dalla strada:* ove non sia specificatamente previsto dal piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore a:
  - ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml;
  - ml 7,5 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 ml;
  - ml 10 per le strade di larghezza superiore a 15 ml.Fa eccezione la distanza dalle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3.
- 3) *Distanza tra fabbricati:* non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10, tra pareti, o parti di pareti, finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.
- 4) *Altezza massima:* in tali aree l'altezza massima è fissata in ml 5,00.

### **ART. 31 SOSTA, PARCHEGGIO E RICOVERO DEGLI AUTOMEZZI**

Nei piani urbanistici attuativi delle zone di nuova formazione e nei progetti edilizi di nuove costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti, si deve prestare particolare cura alla previsione degli spazi di sosta e parcheggio ed al ricovero degli automezzi.

*Nei piani urbanistici attuativi* si devono predisporre gli spazi di sosta e parcheggio nella quantità specificata dalla seguente tabella per ogni destinazione:

#### **Destinazione**

Residenza stabile e turistica, attrezzature ricettive turistiche 3,5 mq per ogni abitante teorico.

Attività produttive industriali e artigianali, magazzini e depositi 5 mq ogni 100 mq di sup. territoriale.

Attività commerciali e direzionali 1 mq ogni 0,85 mq di sup. utile. Gli spazi suddetti sono considerati opere di urbanizzazione primaria, devono essere pubblici e venire predisposti in adiacenza alla rete stradale o da questa facilmente raggiungibili.

*Nei progetti di nuove costruzioni* ed ampliamenti si devono predisporre inoltre all'interno della superficie fondiaria almeno:

- 1) un posto macchina per ogni alloggio; se l'alloggio supera i 180 mq di superficie utile devono essere predisposti 2 posti macchina per ogni alloggio;
- 2) un posto destinato a parcheggio per ogni due addetti (e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria) per le attività industriali e artigianali, per i magazzini e depositi, anche all'aperto, inerenti alle attività commerciali all'ingrosso;
- 3) un posto destinato a parcheggio per ogni 25 mq di superficie utile dei negozi, uffici, studi, ecc., con esclusione dei locali accessori (magazzini, servizi, ecc.); deve essere comunque previsto almeno un posto parcheggio per unità commerciale, professionale, amministrativa, ecc.; devono comunque essere rispettati gli standards minimi per le attrezzature commerciali previsti dalla normativa vigente;
- 4) un posto parcheggio per ogni camera per le attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, motels, ecc.);
- 5) un numero conveniente di posti parcheggio, le cui proporzioni e criteri devono essere, di volta in volta e preventivamente alla presentazione del progetto, concordate e definite dall'Autorità Comunale, per le attrezzature ricreative e sportive in relazione al numero dei posti e per altri edifici in relazione al numero delle persone interessate alla funzione dell'edificio stesso.

Nei progetti di *ampliamento* di costruzioni esistenti devono essere previsti i posti a parcheggio specificati al comma precedente riferiti alla parte ampliata e all'edificio esistente.

Negli interventi di *restauro e ristrutturazione* degli edifici esistenti quando sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità minima di spazio parcheggio, ferma restando la superficie destinata a parcheggio esistente, gli spazi vanno reperiti per quanto possibile, entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate.

*Il cambiamento delle destinazioni d'uso* degli edifici esistenti è ammesso unicamente se sono rispettati i parametri del precedente quarto comma per le nuove destinazioni oppure, ferme restando le superfici a parcheggio esistenti, nel caso in cui le superfici a parcheggio per le nuove destinazioni calcolate con i suddetti parametri siano uguali od inferiori a quelle necessarie per le destinazioni esistenti parimenti calcolate.

*I parcheggi* nei quali ogni posto non deve avere superficie inferiore a  $m\ 2,50 \times 5,00 = mq\ 12,50$  netta dagli eventuali spazi occorrenti per gli spostamenti, devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche.

Gli spazi necessari possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero nelle aree libere di ogni singolo lotto, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi da strade, confini e tra fabbricati o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da trascriversi a cura del proprietario.

In nessun caso il parcheggio può interessare le aree pubbliche e quelle private di uso pubblico.

### **ART. 32 AREE PER LA VIABILITÀ**

Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi stradali e le zone di rispetto.

L'individuazione delle nuove opere è comunque indicativa competendo ai singoli progetti esecutivi delle opere stesse la loro esatta definizione.

La distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale, definito come il limite della proprietà pubblica stradale, è precisata, per ogni zona, negli articoli precedenti.

La sezione minima di una corsia per automezzi è di ml 3,00 per strade a doppio senso di circolazione e di mi 4 per strada a senso unico.

Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una piazzola per la manovra degli automezzi nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12.

Qualora una strada serva non più di 6 lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.

In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello. L'area relativa all'accesso è considerata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti norme.

Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato.

Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Si devono prevedere pertanto adeguati tracciati planimetrici, efficace segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.

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

La sezione delle piste ciclabili è multipla di ml 1,00 con un minimo di ml 2,00.

La sezione minima dei *percorsi pedonali* è di ml 0,75: le sezioni superiori devono essere multiple di tale valore minimo.

*Le fasce a verde di rispetto e separazione* devono avere una sezione minima di ml 1,50.

*Le fasce di rispetto stradale* sono computabili ai fini della edificazione delle aree finitime: è ammessa l'edificazione sul limite della fascia di rispetto di proprietà del richiedente fermo restando l'obbligo del rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la costruzione di *stazioni di servizio* per automezzi e/o di impianti per la distribuzione di carburante, lavaggio autovetture e fabbricato accessorio, di tipo precario, la cui superficie utile non deve superare mq 50.

Le tettoie, di tipo prefabbricato metallico, a carattere precario, di protezione dell'impianto di rifornimento non sono computabili ai fini della superficie utile di cui al precedente punto.

Per tali attività esistenti valgono le medesime norme.

### **ART. 33 FASCE DI RISPETTO LUNGO I CORSI D'ACQUA INTERNI ED IL LITORALE**

In tutto il territorio comunale, lungo tutti i corsi d'acqua pubblici è proibita qualsiasi edificazione entro la fascia di rispetto e di servitù idraulica, computata in m. 10,00 dal piede a campagna dell'argine, o dal ciglio superiore della scarpata per i canali non arginati. All'interno della fascia di rispetto e di servitù idraulica si applicano in ogni caso le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs. 152/06. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto stessa.

All'esterno dei centri abitati, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di m. 50 – ridotta a m. 30 nelle ZTO diverse dalle zone agricole - dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale dei seguenti corsi d'acqua: Fiume Livenza, Canali Revedoli, Largon e Commessera, Livenza Morta, Canal Termine, Canal Ongaro, Canal Taglio, Fiume Lemene, Fiume Loncon, Canale Riello, Canal Veroggio, Saetta, Palangon, Canal Cavanella, Cao Mozzo. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con ricostruzione. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, nel rispetto della normativa di cui al R.D. n. 523/1904<sup>17</sup>.

Lungo il litorale, ad esclusione delle zone tra la foce Livenza e foce Nicesolo, è proibita ogni edificazione in una fascia di profondità non inferiore a ml 200 misurata dal limite della proprietà demaniale, sono consentite unicamente attrezzature per il servizio di spiaggia ed impianti sportivi all'aperto con attrezzature di servizio connesse, ad una distanza non inferiore comunque a ml 30 dal limite della proprietà demaniale.

### **ART. 34 AMBITI DI CUI AGLI ARTICOLI 33 E 35 DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO**

Nelle tavole di progetto della Variante di P.R.G. redatta ai sensi della L.R. 24/1985 vengono indicate con apposita grafia le porzioni del territorio comunale così normate dal P.T.R.C. della Regione Veneto, approvato con deliberazione del C. R. n. 250 del 13/12/1991 e n. 382 del 28/05/1992.

Si richiama per ciascuna zona il disposto pertinente.

### **ART. 35 ZONA A VERDE PRIVATO**

---

<sup>17</sup> Testo inserito con Variante 1.13 al PI approvata con DCC 52/2015

Questa zona comprende i parchi ed i giardini esistenti e relativi ad edificazione esistente che per la loro rilevanza ambientale e dendrologica meritano di essere salvaguardati anche in osservanza a quanto disposto dall' art. 23 delle Norme e Direttive del P.T.R.C.V.

In queste zone si fa obbligo ai privati di mantenere l'attuale sistema vegetazionale.

E' consentito il restauro, la ristrutturazione , l' ampliamento dell'edificato esistente, l'eventuale nuova costruzione di case tipo villa isolata nel rispetto della densità fondiaria di 0,3 mc/mq, con una altezza max. di ml 6,50.

Nelle zone così individuate è consentita la messa in opera di panchine, fontane, vasche, etc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi attrezzi, purché di altezza non superiore a ml 3,50; la superficie utile massima realizzabile per questi accessori è di 2 mq ogni 200 mq di superficie a verde, calcolati per ogni unità e comunque di superficie non superiore a mq 30.

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

In caso di espianto per favorire la realizzazione di nuove costruzioni si ritiene congruo un reinpianto nel rapporto di 1 espianto a 3 messe a dimora della medesima essenza.

Sulle aree boscate in zona agricola viene previsto e prescritto il mantenimento e l'eventuale potenziamento.

#### **ART. 36 AREE DEMANIALI**

Nelle aree demaniali adiacenti ai corsi d'acqua interni o del litorale sono consentite unicamente costruzioni per i servizi di spiaggia ed attrezzature per l'ormeggio.

Fanno eccezione:

1) la zona di Falconera, individuata dal P.R.G. come zona CI-19, dove sono consentiti interventi residenziali o per attrezzature turistiche, per la viabilità e per la formazione di un «terminai» di accesso al parco naturale delle valli.

L'edificazione, in detta zona, è condizionata alla approvazione di un Piano di recupero concordato con l'amministrazione Statale competente; fino alla approvazione del Piano suddetto sono tassativamente proibiti nuovi edifici ed impianti, la modifica, il restauro e l'ampliamento di quelli esistenti e la formazione di darsene e porti.

2) La zona di proprietà demaniale e privata in destra del canale Nicesolo a partire dalla zona CI-19 sino alla confluenza con il canale Saetta.

Tale zona dovrà essere assoggettata ad un Piano attuativo che dovrà tener conto degli aspetti idraulici ed ambientali e prevedere una attenta e specifica normativa finalizzata a salvaguardare i «casoni»,esistenti ed a localizzare e normare i nuovi interventi di questo tipo.

Fino alla approvazione del Piano suddetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.

Sono ammesse modeste attrezzature per l'ormeggio e modeste cavane od altre attrezzature per il ricovero di natanti realizzate nel rispetto della classica tipologia lagunare caorlese.

#### **ART. 37 LIMITE E PERIMETRI DI RISPETTO, DI SERVITU' E DI VINCOLO ASSERVITI A SPECIALI AUTORIZZAZIONI**

a) *Limite di rispetto cimiteriale*

Entro il perimetro definito dai decreti di vincolo esistenti o da emanare vi è il vincolo assoluto di inedificabilità; possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

b) *Limite di rispetto di impianti tecnologici*

Entro il perimetro definito per ogni singola attrezzatura esistente o da realizzare vi è vincolo assoluto di inedificabilità.

c) *Limite di servitù militare*

Entro questo limite devono essere rispettate le prescrizioni particolari contenute nei relativi decreti di vincolo.

d) *Limite di vincolo forestale*

Entro questo limite devono essere rispettate le prescrizioni particolari contenute nei relativi decreti di vincolo.

e) *Limite di vincolo ambientale*

Entro questo limite l'edificazione è subordinata al nullaosta dell'Ufficio per i Beni Ambientali.

f) *Limite delle aree dunose*

Le aree così campite sono inedificabili e soggette a conservazione integrale. Ogni loro manomissione o alterazione è severamente vietata.

Per tutti i fabbricati esistenti all'interno di tale perimetrazione sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, ristrutturazione comunque condotti nel rispetto *integrale* dell'ambiente, delle caratteristiche geomorfologiche.

g) *Limite delle aree boscate*

Le aree boscate, di qualunque dimensione e tipo, sia su aree pubbliche sia private, si intendono protette e vincolate.

Per interventi trasformativi e/o manutentori di tipo straordinario su aree boscate e parchi di fabbricati vincolati elencati nel "Repertorio dei fabbricati di valore storico ambientale", deve essere prodotta, come parte integrante del progetto, una specifica relazione dendrologica firmata da tecnico competente che garantisca la correttezza dell'intervento.

In caso di espianto per favorire la realizzazione di nuove costruzioni si ritiene congruo una ripiantumazione nel rapporto di 1 espianto a 3 nuove messe a dimora preferibilmente della medesima essenza.

Sulle aree boscate in zona agricola individuate negli elaborati di Variante ai sensi della L. R. 24/1985, viene previsto e prescritto il mantenimento e l'eventuale potenziamento.

E' vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla loro conservazione.

Le aree boscate danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è divieto di compiere opere di qualsiasi natura e genere al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale.

Le delimitazioni di cui ai precedenti punti c), d) ed e) riportate nei grafici del P.R.G. hanno valore indicativo: fanno testo ad ogni effetto di legge e di regolamento le delimitazioni allegate ai relativi decreti di vincolo.

Per le zone f) e g) le indicazioni del P.R.G. sono vincolanti.

#### *h) Fasce di rispetto per elettrodotti*

nella costruzione di nuovi edifici, o per ampliamenti di quelli esistenti, destinati ad usi abitativi o comunque adibiti a permanenza delle persone non inferiore a quattro ore, posti in prossimità di linee, o installazioni elettriche, già presenti nel territorio, con tensione nominale uguale o maggiore a 132 KV, i cui tracciati sono evidenziati nelle cartografie di PRG in scala 1:10.000, dovranno essere osservate le distanze minime stabilite dalla LR 27 del 30.06.93 e successive modifiche nonché dalle direttive di cui alla DGRV n. 1526 del 11.04.00.

Per gli edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella prevista ai sensi di legge, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento, limitatamente all'adeguamento di altezze interne, dotazione di locali wc o locali tecnici.

In tutti i casi di attraversamento di centri abitati per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda alle disposizioni di legge nazionale e regionale vigente.

### **ART. 38            IMPIANTI TECNICI**

In tutte le zone, ad eccezione delle zone a vincolo speciale, è consentita l'installazione di impianti a funzioni di servizio per la comunità e precisamente cabine elettriche, centraline telefoniche, centrali telefoniche e servizi tecnologici vari.

## PARTE SECONDA

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 39            Articolo inapplicabile**

#### **ART. 40            AREE ARCHEOLOGICHE**

Il P.R.G. individua nel territorio comunale aree di interesse archeologico.

Ogni e qualsiasi intervento in tali zone deve essere autorizzato preventivamente dalla Soprintendenza Archeologica del Veneto.

Sono vietate nel raggio di m. 200 le nuove costruzioni, la costruzione di nuove strade, fossati, canali ed opere di bonifica, ed eventuali spianamenti se non espressamente autorizzati dalla Soprintendenza.

#### **ART. 41            NORME ABROGATE**

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del P.R.G. sono abrogate.

In particolare è abrogato il Regolamento Edilizio approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1720 del 26 giugno 1973 e successive varianti e l'annesso P.d.F.

#### **ART. 42            CONCESSIONI IN DEROGA**

Il Sindaco può rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardano edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purchè non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

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

#### **ART. 43        SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle presenti norme si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

