



COMUNE DI PREGANZIOL

PROVINCIA DI TREVISO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Zone residenziali, produttive, terziarie e per servizi pubblici

Aggiornato con l'ultima variante approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 84587 del 09.08.2011, entrata in vigore il 24.09.2011.

Settembre 2011

SETTORE IV
GESTIONE E SVILUPPO
DEL TERRITORIO E DELLE INFRASTRUTTURE
F.to geom. Mauro Consonni

INDICE

TITOLO I Disposizioni generali

- Art. 1 - Elementi costitutivi del PRG
- Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi
- Art. 3 - Contenuti e campo di applicazione del Piano regolatore generale

TITOLO II Linguaggio del Piano

- Art. 4 - Area significativa
- Art. 5 - Aree di intervento unitario
- Art. 6 - Tipo edilizio
- Art. 7 - Tipo stradale
- Art. 8 - Abaco

TITOLO III Attuazione del Piano

Capo 1 - Luoghi di intervento

- Art. 9 - Livelli di prescrizione
- Art. 10 - Aree significative: parti del territorio soggette a trasformazione e nuova edificazione
- Art. 11 - Aree consolidate: Zone e Sottozone

Capo 2 - Modi di intervento

- Art. 12 - Modalità di intervento
- Art. 13 - Progetto di comparto
- Art. 14 - Strumenti urbanistici attuativi

TITOLO IV Disciplina generale del territorio

- Art. 15- Disposizioni generali

Capo 1 - Aree residenziali

- Art. 16 - Aree residenziali: disposizioni generali
- Art. 16 bis - Aree residenziali: recupero dei sottotetti ex L.R. 6.4.1999
- Art. 17 - Zone C2 di espansione
- Art. 18 - Zone A-B-C1: aree di intervento unitario (A.I.U.) oggetto di trasformazione
- Art. 19 - Zone C1.4 esistenti e di completamento lungostrada
- Art. 20 - Zone E4. Centri rurali
- Art. 21 - Zone B1 - B2 - C1.1 - C1.2 - C1.3: esistenti per le quali sono confermate le Indicazioni del PRG
- Art. 21 bis - Zone B2: Prescrizioni specifiche
- Art. 22 - Zone PEEP: comprese in Piani per l'edilizia economica popolare
- Art. 22bis - Zone a verde privato

Capo 2 - Zone per servizi pubblici residenziali di livello comunale - Aree di tutela

- Art. 23 - Zone per servizi d'uso pubblico: disposizioni generali

- Art. 24 - Zone per servizi d'uso pubblico: utilizzi specifici
- Art. 24 bis - Zone a servizi con specifica funzione idraulica ambientale
- Art. 25 - Strade, ferrovie, canali
- Art. 25 bis - Elettrodotti

Capo 3 - Zone con destinazione ad attività produttive, direzionali e commerciali

- Art. 26- Zone per attività produttive, direzionali e commerciali. Disposizioni generali
- Art. 27 - Prescrizioni generali per il rispetto dell'ambiente
- Art. 28 - Disciplina generale per le zone D1 per attività produttive
- Art. 29 - Disciplina generale per le zone D2 per attività terziarie
- Art. 30 - Disciplina generale per le zone D3 turistico alberghiere
- Art. 31 - Disciplina generale per le zone D4 produttive a colture specializzate
- Art. 32 - Prescrizioni particolari per la disciplina delle aree consolidate lungo il Terraglio.

Capo 4 - Zone di servizio

- Art. 33 - Zone ad attività privata di prevalente interesse pubblico.
- Art. 34 - Zone a verde privato vincolato
- Art. 35 - Zona turistico alberghiera (*Abrogato e sostituito dall'art.30*)
- Art. 36 - Zona per attrezzature ospedaliere di tipo privato

TITOLO V Disciplina delle aree significative

- Art. 37 - Aree significative: disposizioni generali
- Art. 38 - Area significativa 1. Preganziol Ovest.
- Art. 39 - Area significativa 2. Preganziol Nord
- Art. 40 - Area significativa 3. Preganziol Centro.
- Art. 41 - Area significativa 4. Preganziol Sud
- Art. 42 - Area significativa 5. S.Trovaso
- Art. 43 - Area significativa 6. S.Trovaso/Frescada
- Art. 44 - Area significativa 7. Frescada
- Art. 45 - Area significativa 8. Settecomuni
- Art. 46 - Area significativa 9. Sambughè
- Art. 47 - Area significativa 10. Borgoverde

TITOLO VI Norme transitorie e finali

- Art. 48 - Norme transitorie

ALLEGATI:

- ABACO DEI TIPI EDILIZI
- ABACO DEI TIPI STRADALI

TITOLO I Disposizioni generali

Art 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale delle zone residenziali, produttive e terziarie e per servizi pubblici

1. Il Piano Regolatore Generale delle zone residenziali, produttive, terziarie e per servizi pubblici è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Tavole illustrative:
 - Tav.1 - Schema di Piano. Scala 1:5000 (2 fogli)
 - Tav.2 - Trasformazioni territoriali. L'asse del Terraglio. Scala 1:5000 (2 fogli)
 - Tav.3 - Trasformazioni territoriali. Il bosco di Preganziol. Scala 1:5000 (2 fogli)
 - Tav.4 - Trasformazioni territoriali. La zona occidentale di Preganziol. Scala 1:5000 (2 fogli)
 - Tav.5 - Trasformazioni urbane. Frescada, S.Trovaso, Settecomuni. Scala 1:2000 (2 fogli)
 - Tav.6 - Trasformazioni urbane. Il nucleo centrale di Preganziol. Scala 1:2000
 - Tav.7 - Trasformazioni urbane. Sambughe', Boschetta. Scala 1:2000
 - Tav.8.1 - L' area centrale di Preganziol. Planimetria
 - Tav.8.2 - L' area centrale di Preganziol. Planimetria
 - Tav.9.1 - L' espansione residenziale di Baratta. Planimetria
 - Tav.9.2 - L' espansione residenziale di Baratta.
 - Tav.10 - Le nuove relazioni fra S.Trovaso e Frescada.
- b) Relazione illustrativa;
- c) Norme Tecniche di Attuazione con allegati l'Abaco dei Tipi Edilizi e l'Abaco delle Sezioni Stradali;
- d) Tavole di progetto:
 - Tav. 1/N-S "Zonizzazione intero territorio", scala 1:5.000
 - Tav. 2.1 - "Regole morfologiche - Preganziol", scala 1:2.000
 - Tav. 2.2 - "Regole morfologiche - S.Trovaso, Settecomuni.", scala 1:2.000;
 - Tav. 2.3 - "Regole morfologiche - S.Trovaso/Frescada", scala 1:2.000;
 - Tav. 2.4 - "Regole morfologiche - Sambughè. ", scala 1:2.000;
 - Tav. 3.1 - "Lo spazio pubblico - Preganziol", scala 1:2.000;
 - Tav. 3.2 - "Lo spazio pubblico - S.Trovaso, Settecomuni", scala 1:2.000;
 - Tav. 3.3 - "Lo spazio pubblico - S.Trovaso/Frescada. ", scala 1:2.000;
 - Tav. 3.4 - "Lo spazio pubblico - Sambughè. ", scala 1:2.000.
 - Tav. 4.1 - "Zonizzazione centri abitati - Frescada" scala 1:2000
 - Tav. 4.2 - "Zonizzazione centri abitati - Santrovaso" scala 1:2000
 - Tav. 4.3 - "Zonizzazione centri abitati - Settecomuni" scala 1:2000
 - Tav. 4.4 - "Zonizzazione centri abitati - Le Grazie" scala 1:2000
 - Tav. 4.5 - "Zonizzazione centri abitati - Preganziol" scala 1:2000
 - Tav. 4.6 - "Zonizzazione centri abitati - Borgoverde" scala 1:2000
 - Tav. 4.7 - "Zonizzazione centri abitati - Sambughe'" scala 1:2000
 - Tav. 4.8 - "Zonizzazione centri abitati - Boschetta" scala 1:2000
 - Tav. B7 - "Indagine sui fabbricati di valore storico-ambientale - Gradi di protezione" (D.G.R.V. n.5357 del 22.10.1985).

Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Le Norme Tecniche di Attuazione, l'Abaco dei Tipi Edilizi ad esso allegato e le Tavole di progetto di cui al d) dell'articolo 1 sono da considerarsi prescrittivi, fatte salve le precisazioni riportate ai commi successivi.

2. I disegni degli Abachi delle Sezioni Stradali hanno come obiettivo quello di fissare le sequenze e alcune dimensioni degli elementi e materiali che compongono la sezione.

3. Le tavole dal n.2.1 al n.3.4 dettano gli obiettivi di pianificazione, di trattamento del suolo dell'area significativa, dei piani attuativi e dei comparti predefiniti dal P.R.G.; per il

raggiungimento dei suddetti obiettivi potranno essere assentite anche variazioni delle previsioni contenute nelle suddette tavole, in ordine:

- al tipo di classe tipologica delle costruzioni, riferita all'Abaco dei Tipi Edilizi; si precisa che il punto B) dell'Abaco dei Tipi Edilizi (Modalità di aggregazione) è da ritenersi, quando non specificato all'interno delle regole degli ambiti di intervento unitario (a.i.u.), indicativo di ulteriori possibilità di realizzazione
- al disegno dei tracciati stradali e dei percorsi ciclo-pedonali che è modificabile in sede di redazione di progetto esecutivo, fermi restando i recapiti delle strade e gli altri obiettivi del progetto dell'area significativa
- alle indicazioni relative al trattamento del suolo, nel rispetto sostanziale del rapporto tra suolo permeabile e impermeabile
- all'adeguamento delle dimensioni dell'ambito di intervento unitario dei piani attuativi e dei comparti, alle reali misure rilevate in sede di rilievo sul terreno

4. Le superfici delle aree per servizi pubblici (art.25 della L.R. n.61/1985) previste dai piani attuativi e dai comparti, i cui ambiti di intervento unitari sono definiti dal P.R.G., rappresentano dei minimi da soddisfare; la variazione della superficie territoriale dell'ambito di intervento comporterà il proporzionale adeguamento anche delle superfici per tali servizi.

5. Nei piani attuativi saranno comunque consentite tutte le variazioni contemplate dall'art.11 della L.R. n.61/1985 e successive modificazioni ed integrazioni

6. In caso di contrasto tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola alla scala di maggior dettaglio.

Art. 3 - Contenuti e campo di applicazione del Piano regolatore generale

1. Il presente strumento urbanistico generale, costituito dagli elaborati di cui al precedente articolo 1 si applica all'intero territorio comunale, con esclusione delle zone agricole individuate e specificate nelle tavole di progetto nn. 1/N e 1/S del presente piano, per le quali si applicano le specifiche Norme Tecniche di Attuazione.

2. Alle previsioni urbanistiche del presente strumento è consentita deroga solo nei limiti e procedure stabilite dalla vigente legislazione urbanistica ed in particolare dagli artt.80 e 126 della L.R. n.61/1985 nonché da altre disposizioni che dovessero essere emanate successivamente.

TITOLO II

Linguaggio del Piano

Art. 4 - Area significativa

1. Per "area significativa" si intende una parte del territorio comunale entro cui il PRG prescrive un insieme di criteri e indicazioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione, il principio e la regola insediativa da osservare localizzando il suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi prescritti.

Art. 5 - Aree di intervento unitario

1. Per "area di intervento unitario" si intende una parte del territorio comunale per la quale il PRG prevede un progetto unitario da attuarsi secondo le modalità previste dai successivi articoli.

Art. 6 - Tipo edilizio

1. Per "tipo edilizio" si intende un esemplare di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva, modalità di aggregazione con edifici analoghi, rapporto con il lotto, rapporto con la strada. L'individuazione del tipo edilizio è contenuta negli "abachi".

Art. 7 - Tipo stradale

1. Per "tipo stradale" si intende un esemplare di strada avente caratteristiche specifiche relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata e alla presenza ed ubicazione dei marciapiedi, alberature e parcheggi. L'individuazione del tipo stradale è contenuta negli "abachi".

Art. 8 - Abaco

1. Per "abaco" si intende l'insieme di indicazioni scritte, numeriche e grafiche che definisce le caratteristiche tipologiche degli spazi edificati e non, in particolare di edifici residenziali, artigianali e di strade.

TITOLO III **Attuazione del Piano**

Capo I - Luoghi di intervento

Art. 9 - Livelli di prescrizione

1. Le prescrizioni del P.R.G. agiscono sul territorio a due livelli:
 - a - sulle parti soggette a trasformazione individuando Aree Significative;
 - b - sulle parti formalmente e funzionalmente consolidate individuando zone e sottozone;
2. La tav. "Zonizzazione Intero territorio" individua i livelli prescrittivi del comma 1 e definisce gli ambiti di applicazione dell'insieme delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 10 - Aree significative: parti del territorio soggette a trasformazione e nuova edificazione

1. Sulla tav. "Zonizzazione intero territorio" sono individuate le parti in trasformazione o di nuova edificazione definite Aree significative.
2. Entro i perimetri delle Aree significative gli interventi si effettuano con le modalità previste nelle specifiche tavole in scala 1:2000: "Aree significative. Regole morfologiche" e "Aree significative. Lo spazio pubblico".

Art. 11 - Aree consolidate: Zone e Sottozone

1. Le parti consolidate del territorio sono classificate per Zone e Sottozone. Sulla tavola 1/N-S "Zonizzazione intero territorio" vengono individuate con una sigla le singole Zone e Sottozone.
2. Entro i perimetri delle Zone e Sottozone gli interventi si effettuano con le modalità previste dagli articoli delle presenti NN.TT.AA.

Capo II - Modi di intervento

Art. 12 - Modalità di intervento

1. Il PRG prevede le seguenti modalità di intervento:
 - a) intervento edilizio diretto;
 - b) intervento edilizio diretto da attuarsi attraverso il comparto (Progetto di comparto);
 - c) redazione di piano urbanistico attuativo (Strumento Urbanistico Attuativo).

Art. 13 - Progetto di comparto

1. Nelle aree soggette a progetto di comparto il PRG si attua secondo quanto disposto ai punti successivi.
2. Le aree per le quali è previsto il progetto di comparto costituiscono aree minime di intervento unitario ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 61/85.
3. Per tali aree si prevede la costituzione di consorzio, ai sensi degli artt. 18 e 62 della LR 61/85.
4. All'interno di tali aree gli interventi previsti dovranno essere progettati unitariamente, secondo le prescrizioni contenute nelle relative tavole in scala 1:2.000 delle "Regole morfologiche" e nella scheda di progetto di cui ai successivi articoli.

Le variazioni sostanziali rispetto agli elementi prescrittivi indicati all'art.2 costituiscono variante allo strumento generale.

Le concessioni relative vanno richieste con istanza unica ai sensi del primo comma dell'art. 18 della L.R. 61/85.

5. All'interno dei Progetti di comparto nelle tavole in scala 1:2.000 "Lo spazio pubblico", il PRG indica le aree pubbliche o di uso pubblico per le quali la convenzione attuativa o l'atto unilaterale d'obbligo dovrà sancire la cessione al Comune della proprietà o dell'uso.

6. Qualora si procedesse a variazioni del disegno urbanistico del comparto, le quantità minime per servizi pubblici di cui al precedente art.2, comma 4, dovranno comunque essere garantite mediante la cessione gratuita o l'uso pubblico.

Si potrà eccezionalmente derogare dalla cessione gratuita di una parte degli spazi per verde, sport e gioco, procedendo alla loro monetizzazione, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.61/1985 e ferme restando le quantità minime stabilite dalla vigente legislazione, nei seguenti casi:

- a) variazione della tipologia costruttiva con aumento della superficie fondiaria interna all'intervento e conseguente impossibilità di realizzare le suddette superfici minime
- b) differenze dimensionali tra lo stato di fatto e le previsioni di progetto, comportanti una riduzione della capacità insediativa
- c) diversa soluzione progettuale dell'ambito di intervento unitario, nel rispetto degli obiettivi delle tavole di progetto citate ai precedenti commi, da perseguire secondo le precisazioni di cui al precedente art.2

7. Nella tav. in scala 1:2.000 "Aree significative. Regole morfologiche", il PRG indica il trattamento del suolo e le regole dell'edificazione che dovranno essere rispettate nella redazione del Progetto di comparto.

Art. 14 - Strumenti urbanistici attuativi

1. Nelle aree soggette a Strumento urbanistico attuativo il PRG si attua attraverso la redazione di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

2. All'interno di tali aree gli interventi previsti dovranno essere progettati unitariamente, secondo le indicazioni contenute nelle relative tavole in scala 1:2000 delle "Regole morfologiche" e nella scheda di progetto di cui ai successivi articoli.

Le variazioni sostanziali, fatto salvo quanto previsto dall'art.3 della L.R. 47/1993, rispetto agli elementi prescrittivi individuati all'art.2, costituiscono variante allo strumento generale.

3. All'interno delle aree soggette a Strumento urbanistico attuativo, il PRG indica nella tavola in scala 1:2.000 "Lo spazio pubblico" le aree pubbliche o di uso pubblico per le quali la convenzione attuativa o l'atto unilaterale d'obbligo stabiliscono la cessione al Comune della proprietà o dell'uso

4. Qualora si procedesse a variazioni del disegno urbanistico del piano attuativo, le quantità minime per servizi pubblici di cui al precedente art.2, comma 4, dovranno comunque essere garantite mediante la cessione gratuita o l'uso pubblico.

Si potrà eccezionalmente derogare dalla cessione gratuita di una parte degli spazi per verde, sport e gioco, procedendo alla loro monetizzazione, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.61/1985 e ferme restando le quantità minime stabilite dalla vigente legislazione, nei seguenti casi:

- a) variazione della tipologia costruttiva con aumento della superficie fondiaria interna all'intervento e conseguente impossibilità di realizzare le suddette superfici minime
- b) differenze dimensionali tra lo stato di fatto e le previsioni di progetto, comportanti una riduzione della capacità insediativa
- c) diversa soluzione progettuale dell'ambito di intervento unitario, nel rispetto degli obiettivi delle tavole di progetto citate ai precedenti commi, da perseguire secondo le precisazioni di cui al precedente art.2

6. Nei casi in cui il PRG individui, all'interno delle aree soggette a Strumento urbanistico attuativo, aree da destinare alle sedi viarie principali e ai principali percorsi di collegamento ciclo-pedonale o aree pubbliche, oltre ai minimi previsti dalla vigente legislazione regionale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione delle

stesse anche prima dell'approvazione dello Strumento urbanistico attuativo, attraverso la modalità dell'esproprio.

7. In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria da utilizzare entro gli ambiti stabiliti dal PRG.

TITOLO IV Attuazione del Piano

Art. 15 - Disposizioni generali

1. Nella tav.1/N-S "Zonizzazione intero territorio" sono individuate le seguenti aree:

- a) residenziali
- b) per servizi d'uso pubblico
- c) con destinazione ad attività artigianali, direzionali, ricettive e commerciali
- d) private di servizio, di cui agli artt. 33, 34, 36 delle NN.TT.AA.

2. All'interno di dette aree gli interventi che comportino destinazioni d'uso diverse ma compatibili con quelle sopra descritte, sono subordinati alla cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico le maggiori superfici necessarie per parcheggi, calcolate con riferimento ai rapporti stabiliti dall'art.25 della L.R. n.61/1985; qualora non fosse possibile reperire spazi idonei, si potrà acconsentire alla monetizzazione prevista dall'art.26 della L.R. n.61/1985. 3. Per gli edifici di interesse storico-ambientale, contraddistinti nella tavola di PRG da un numero, viene indicato nel documento B7 del Piano Regolatore Generale, un grado di protezione che definisce gli interventi di recupero ammessi.

Il vincolo derivante dell'attribuzione del grado di protezione comprende tutta la parte degli edifici evidenziata con l'apposito retino nel documento B7; sulla base di congrua e documentata proposta progettuale e previo parere vincolante della Commissione Comunale Edilizia Integrata, potranno essere individuate superfetazioni edilizie incongrue all'impianto originario dell'edificio che potranno/dovranno essere rimosse e/o alterate.

Gli interventi sono così definiti:

- a) grado di protezione 1. Si applica agli edifici, vincolati o meno ai sensi della L.1089/39, che presentano particolari caratteristiche di pregio storico, architettonico e monumentale. Sono consentite per tali edifici esclusivamente operazioni di restauro e risanamento conservativo.
- b) grado di protezione 2. Si applica ad edifici di particolare valore ambientale. Sono consentite operazioni di restauro, risanamento conservativo.
- c) grado di protezione 3. Si applica agli edifici che conservano solo parzialmente caratteristiche di valore ambientale. Sono consentiti, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- d) grado di protezione 4. Si applica agli edifici privi di caratteristiche particolari, ma inseriti in un contesto degno di attenzione. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione delle parti edificate e ampliamento, nel rispetto della tipologia originaria dell'edificio

Capo 1 Aree residenziali

Art. 16 - Aree residenziali: disposizioni generali

1. Il PRG individua, nella tav. "Zonizzazione intero territorio", le seguenti zone residenziali:

- A: centro storico
- B - B1 - B2: esistenti e di completamento - edificazione intensiva e semintensiva
- C1 - C1.1 - C1.2: esistenti e di completamento - edificazione semiestensiva
- C1.3: esistente e di completamento (Deliberazione di G.R.V. n.2016 del 7.5.1996)
- C1.4: esistenti e di completamento lungostrada - edificazione semiestensiva
- PEEP: inserite in piani per l'edilizia economica popolare
- C2: di espansione - edificazione estensiva

2. Per gli interventi consentiti nelle singole zone si vedano i successivi articoli.

3. Gli spazi scoperti all'interno delle aree, quando identificati con apposita grafia, non possono essere coperti da edifici e devono essere trattati secondo le specifiche indicazioni del progetto così come riportato entro le tavole in scala 1:2.000 relative alle "Aree significative". Ogni progetto di nuova edificazione dovrà prevedere anche la sistemazione degli spazi scoperti con particolare riguardo alle recinzioni, ai passi carrai e agli accessi pedonali con eventuale indicazione delle eventuali essenze arboree e dei materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo.

4. Nelle aree residenziali, se non diversamente indicato, sono definite compatibili con la residenza e quindi consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze permanenti e temporanee;
- b) attività direzionali in genere (uffici, studi professionali, ambulatori, alberghi, cinematografi, palestre private, ecc.)
- c) attività commerciali in genere (negozi, bar, ristoranti, pizzerie, ecc.), con esclusione degli esercizi che pongono in vendita generi alimentari ed aventi una superficie di vendita complessiva superiore a mq 1.000
- d) laboratori artigianali che non producano inquinamento acustico e/o di altro tipo e compatibili con le vigenti normative specifiche in materia di inquinamento e comunque nel rispetto dell'art.41 del P.T.R.C.
- e) impianti e strutture per servizi pubblici.

5. Per i corpi di fabbrica condonati o comunque legittimati è ammessa la demolizione con ricostruzione di pari quantità di volume, al fine di una migliore localizzazione all'interno del lotto; e' consentita la ricostruzione di tali corpi di fabbrica anche in aderenza ad altri fabbricati presenti sul lotto e, previo assenso del confinante, espresso nella forma della scrittura privata, anche a confine.

5bis. Qualora nei lotti limitrofi esistano edifici costruiti in data antecedente all'adozione del presente strumento urbanistico per l'edificabilità potrà non essere rispettata la prescritta distanza tra fabbricati e sarà consentito il solo rispetto della distanza dal confine nella configurazione preesistente alla data (6.3.1995) di adozione della variante al P.R.G. approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n.3661 del 21.10.1997

6. La nuova edificazione dovrà rispettare, quando non meglio specificato, le indicazioni del D.M. 1444/68 e la normativa del Nuovo Codice della Strada con le seguenti precisazioni:

- a) qualora nei lotti limitrofi esistano edifici costruiti in data antecedente all'adozione del presente strumento urbanistico, per l'edificabilità potrà non essere rispettata la prescritta distanza tra fabbricati e sarà consentito il solo rispetto della distanza dal confine nella configurazione preesistente alla data (6.3.1995) di adozione della variante al P.R.G., approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n.3661 del 21.10.1997
- b) nelle zone omogenee A - B - B1 - B2 - C1 - C1.1, al fine di garantire un'omogeneità dei fronti stradali dei fabbricati, si potrà derogare dalla prescritta distanza dalla sede stradale in presenza di preesistenti e prevalenti allineamenti dei fabbricati

7. All'interno dei piani di lottizzazione vigenti e' consentito il completamento delle previsioni attuative approvate; nei lotti non edificati all'entrata in vigore della presente norma, sono consentiti solamente gli interventi previsti dal piano di lottizzazione approvato.

Art. 16 bis - Aree residenziali: recupero dei sottotetti ex L.R. 6.4.1999

1. Nelle zone omogenee A - B - B1 - B2 - C1 - C1.1 - C1.2, è consentito il recupero per fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998.

2. Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

3. Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volume recuperato. Nelle zone A, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi. Per le zone C1.1 e C1.2 il volume abitativo recuperato riduce parzialmente o totalmente la possibilità di ampliamento una-tantum prevista dall'art. 21 delle presenti N.T.A.

4. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali abitabili di cui all'art. 46 del Regolamento Edilizio e di 2,20 metri per i locali non abitabili di cui all'art. 46 del Regolamento Edilizio. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile.

b) Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

5. Sono esclusi dall'intervento gli edifici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 28 della L.R. 27.06.1985 n.61, dell'art. 10 della L.R. 5.03.1985 n.24 e della legge 1.06.1939 n.1089.

Art. 17 - Zone C2 di espansione

1. Nelle zone C2 sono ammessi interventi di nuova edificazione per edilizia residenziale pubblica e privata, previa approvazione di strumento urbanistico attuativo o nel rispetto dello strumento urbanistico attuativo vigente.

2. Gli interventi nelle aree di intervento unitario (A.I.U.) puntualmente identificate con codice nelle tavole 4), "Zonizzazione centri abitati" in scala 1:2000, dovranno essere attuati secondo le indicazioni contenute in dette tavole e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai corrispondenti articoli contenuti nel titolo V delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Per i nuovi interventi nelle zone C2 non comprese negli ambiti di intervento unitario, si applicano le seguenti prescrizioni:

a) Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): 1,00

b) Altezza massima (mt): 6,50

c) Superficie coperta massima: 40%

d) Le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal d.m. 1444/68 e comunque conformi alle indicazioni di cui al D.Lgs. 30.4.1992, n.285: "Nuovo Codice della Strada"

4. Limitatamente alle zone comprese negli ambiti di intervento unitario di cui al comma 2, il P.R.G. prevede la cessione al Comune di aree da destinare all'edilizia residenziale, con una volumetria edificabile pari alla differenza tra l'indice territoriale previsto dal PRG per l'ambito di intervento unitario e 0,70 mc/mq, stabilito quale indice base. Le aree da cedere al Comune dovranno avere un indice fondiario omogeneo con l'indice fondiario medio del piano attuativo

Art. 18 - Zone A - B - C1: aree di intervento unitario (A.I.U.) oggetto di trasformazione.

1. Nelle Aree di Intervento Unitarie site nelle zone A - B - C1, puntualmente identificate con codice nelle tavole 4), "Zonizzazione centri abitati" in scala 1:2000, si prevede una trasformazione dell'edificazione esistente; in tali zone la trasformazione si attua attraverso un Progetto di comparto o Strumento urbanistico attuativo.

2. Gli interventi in dette aree dovranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni di cui ai corrispondenti articoli contenuti nel titolo V delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, e secondo le indicazioni contenute nelle:

- tavole in scala 1:2000 "Aree significative. Regole morfologiche"

- tavole in scala 1:2000, "Aree significative. Lo spazio pubblico"

3. Nelle zone A - B non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze

Art.19 - Zone C1.4 esistenti e di completamento lungostrada

1. Per l'edificazione esistente nelle zone lungostrada sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, così come definiti nel Regolamento Edilizio; sono consentiti i cambi di destinazione con gli usi compatibili alla zona residenziale così come definiti all'art. 16.

2. E' inoltre consentito:

a) per le singole unita' abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc.

b) la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, mantenendo il volume esistente

3. All'interno delle zone residenziali C1.4 sono individuati i perimetri di pertinenza dei lotti liberi edificabili, aventi valenza di comparto ex art.18 della L.R. n.61/1985; entro tali perimetri potrà essere costruito un solo fabbricato isolato, secondo le modalità della classe T1 dell'abaco dei tipi edilizi allegato alle presenti NN.TT.AA.

Ognuno dei perimetri sopra indicati e' da intendersi indicativo e potrà essere adeguato alla reale conformazione del lotto in sede di richiesta dell'intervento edilizio, qualora il richiedente sia possessore di almeno il 75% della superficie del lotto individuato dal P.R.G.; e' comunque esclusa la variazione del numero dei lotti edificabili.

4. Qualora i lotti di cui al precedente comma siano in possesso a piu' soggetti, gli stessi potranno presentare istanze separate, purché venga garantito il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra; a tal proposito si precisa che:

- la costruzione in aderenza al confine di proprietà sarà ammessa anche in assenza dell'assenso previsto dall'art.29 del R.E.
- il fabbricato complessivamente dovrà avere una tipologia omogenea
- ogni singolo alloggio non potrà superare 300 mq di slp, comprensivi anche degli eventuali piani interrati

5. In caso di trasformazione edilizia, gli interventi dovranno adeguarsi alle indicazioni contenute nelle tavole in scala 1:2.000 " Aree significative. Regole morfologiche"

Art. 21 - Zone B1 - B2 - C1.1 - C1.2 - C1.3: esistenti per le quali sono confermate le indicazioni del PRG

1. In dette zone sono consentiti, fatto salvo che non venga diversamente specificato, sono consentiti tutti gli interventi contemplati dall'art.18 del Regolamento Edilizio, purché compatibili con i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso stabilite dall'art.16 delle presenti norme.

2. Nelle zone in questione, quando non meglio specificato, l'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto; e' comunque consentita l'attuazione di interventi mediante piani attuativi

3. Nei casi di nuova edificazione e ampliamento, l'intervento dovrà essere conforme alle indicazioni previste per la sottozona in cui ricade l'intervento.

4. In tali zone, quando non meglio specificato e fatto salvo le disposizioni legislative di livello superiore, viene prescritta una distanza dai confini con le proprietà confinanti (Dc) non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a mt 5,00.

Puo' essere definita, mediante atto pubblico da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, una diversa linea su cui verificare, da entrambe le proprietà, il parametro in questione; tale servitu' e' da intendersi perpetua, fatte salve modifiche del parametro normativo medesimo.

5. In particolare, nella Tav.1 " Zonizzazione intero territorio" - scala 1:5000, sono individuate le seguenti zone:

- sottozona residenziale esistente B1:

- a) Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 3,00
- b) Altezza massima (mt): 11,00
- c) Superficie coperta massima: 60%
- d) Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo parametro di cui al punto a). Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame

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

- e) non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze
- sottozona residenziale esistente B2:
 - a) Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq) 2,00
 - b) Altezza massima (mt) 9,50
 - c) Superficie coperta massima 40%
 - d) Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo parametro di cui al punto a. Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame della Commissione Edilizia. In tali casi il rilascio della concessione deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.
 - e) non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze
- sottozona residenziale esistente C1.1:
 - a) Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,50
 - b) Altezza massima (mt): 9,50
 - c) Superficie coperta massima: 40%
 - d) Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, e' consentito il mantenimento del volume esistente.
 - e) E' ammesso per le singole unita' abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di adozione della variante al PRG (6.3.1995), approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n.3661 del 21.10.1997, l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc, purché:
 - la volumetria dell'edificio risulti uguale o superiore a quella massima consentita dal lotto fondiario
 - la volumetria edificabile a disposizione sia inferiore a mc 150; in quest'ultimo caso la volumetria residua potrà essere cumulata con l'ampliamento una tantum
 - f) Gli interventi edilizi previsti nella sottozona C1.1/32 di cui alla variante specifica denominata "Area Goppion", nell'area riclassificata da zto di tipo Fc.e/4 a zto di tipo C1.1/32, situata tra la S.S. 13 "Terraglio", via fratelli Bandiera e il rio Dosson, si dovranno realizzare dei dispositivi per l' invaso temporaneo delle acque di pioggia, all' interno dell'area di variante. La soluzione progettuale dovrà assicurare una capacità di invaso minima pari a quella indicata nella valutazione di compatibilità idraulica (78 mc) così come prescritto nel parere espresso dalla Regione del Veneto - Unità di Progetto Genio Civile di Treviso con nota n. 542333 del 15.10.2010
- sottozona residenziale esistente C1.2:
 - a) Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): 1,00
 - b) Altezza massima (mt): 8,00
 - c) Superficie coperta massima: 40%
 - d) Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, e' consentito il mantenimento del volume esistente.
 - e) E' ammesso per le singole unita' abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di adozione della variante al PRG (6.3.1995), approvata dalla Giunta regionale con deliberazione n.3661 del 21.10.1997, l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc, purché:
 - la volumetria dell'edificio risulti uguale o superiore a quella massima consentita dal lotto fondiario
 - la volumetria edificabile a disposizione sia inferiore a mc 150; in quest'ultimo caso la volumetria residua potrà essere cumulata con l'ampliamento una tantum

- sottozona residenziale esistente C1.3:

Nella zona così individuata, posta in località Frescada, si osserveranno i seguenti indici:

- a) indice di edificabilità territoriale: max mc/ha 20.000, più mc 350 per attrezzature di interesse comune; in ogni caso il volume complessivo non dovrà superare il dato di mc 12.300
- b) altezza massima fino a 35 ml da asse fosso Terraglio: mt 7,00
- c) altezza massima nella porzione posta oltre mt 35 da asse fosso Terraglio: mt 9,50
- d) superficie coperta: non superiore ad 1/3 della superficie del lotto
- e) distanza minima dai confini interni: mt 5,00 e mt 20,00 da asse fosso Terraglio;
- f) distanza minima tra fabbricati e/o corpi di fabbrica: mt 10,00
- g) superficie a verde attrezzato, parcheggi, percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico o aperti al pubblico, anche coperti, escluse sedi viarie carrabili non funzionali ai parcheggi, anche se pubbliche: non inferiore al 35 % della superficie territoriale e non inferiore alle quantità predeterminate, corrispondenti rispettivamente a mq 1380 a verde pubblico e mq 810 a parcheggi.
In tale percentuale non è inclusa l'entità di mq 100 (superficie lorda di pavimento) da inserire al piano terra della nuova costruzione, in posizione antistante il Terraglio.
- h) non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze

La superficie territoriale si identifica con quella conterminata nel grafico di P.R.G., compresa l'antistante strada di progetto, fino all'asse fosso Terraglio.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione dell'antistante strada parallela al Terraglio e di tutte le parti di interesse pubblico, la cui attuazione sarà disciplinata mediante piano attuativo di iniziativa pubblica, che comprenderà anche la definizione planovolumetrica delle nuove costruzioni.

Art. 21 bis- Zone B2: Prescrizioni specifiche

Le seguenti zone territoriali omogenee individuate nella tavola 14: "PRG - verifica del dimensionamento" e nelle tavole 4: "Zonizzazione centri abitati", fatto salvo quanto previsto agli artt. 16, 16 bis e 21, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di seguito riportate.

- Zona B2/5: qualunque intervento di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione o nuova costruzione, deve soddisfare le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione e cessione, per il tratto interessato dall'intervento, di un marciapiede lungo via Manzoni e via Gramsci della larghezza di almeno 3 metri;

- per gli interventi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione gli edifici devono essere realizzati a filo del marciapiede previsto e devono prevedere al piano terra un portico di uso pubblico per tutto il tratto che affaccia su via Manzoni e su via Gramsci.

Art. 22 - Zone PEEP: comprese in Piani per l'edilizia economica popolare

1. In tali zone residenziali sono ammessi interventi edificatori in esecuzione dei Piani per l'Edilizia Economica Popolare.

2. Negli edifici esistenti sono ammesse le tipologie di intervento previste dall'art.18 del Regolamento Edilizio, nel rispetto del piano attuativo approvato; non è comunque mai consentito il cambio d'uso e la variazione del numero delle unità immobiliari,

indipendentemente dalla tipologia d'intervento richiesta, fino alla scadenza o decadenza dei vincoli contenuti negli atti pubblici di assegnazione delle aree.

3. In tali zone, quando non meglio specificato e fatto salvo le disposizioni legislative di livello superiore, viene prescritta una distanza dai confini con le proprietà confinanti (Dc) non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a mt 5,00.

Puo' essere definita, mediante atto pubblico da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, una diversa linea su cui verificare, da entrambe le proprietà, il parametro in questione; tale servitu' e' da intendersi perpetua, fatte salve modifiche del parametro normativo medesimo.

Art. 22bis - Zone a verde privato

1. Queste zone comprendono giardini privati di pertinenza degli edifici.

2. E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale.

3. Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume.

4. La nuova edificazione dovrà rispettare la normativa del Nuovo Codice della Strada.

5. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

Capo 2 - Zone per servizi pubblici residenziali di livello comunale - Aree di tutela.

Art 23 - Zone per servizi pubblici residenziali: disposizioni generali

1. Le zone per servizi pubblici residenziali (standard) e le loro destinazioni d'uso, qualora specificate, sono identificate:

- nella tavola n.1) in scala 1:5000 "Zonizzazione intero territorio"
- nelle tavole nn.3) in scala 1:2000 "Aree significative. Lo spazio pubblico"

Al loro interno sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso pubblico e compatibili, qualora specificata, con la destinazione d'uso individuata nelle tavole 3.

2. Entro tali aree lo spazio aperto dovrà essere trattato secondo le indicazioni delle tavole nn.2) in scala 1:2.000 "Aree significative. Regole morfologiche"; qualora tali spazi siano sottoposti a vincolo paesaggistico ex lege 1497/1939 dovranno essere mantenuti liberi da edificazione.

3. Spetta di norma al Comune di Preganziol la realizzazione e la gestione degli interventi in questione; altri soggetti potranno intervenire direttamente alla realizzazione e/o gestione di detti interventi, previa stipulazione di una convenzione con il Comune di Preganziol, nella quale verrà normato anche l'utilizzo pubblico.

4. La nuova edificazione dovrà rispettare, quando non meglio specificato, le indicazioni del D.M. 1444/68 e la normativa del Nuovo Codice della Strada.

5. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze, qualora queste vengano realizzate in aderenza all'edificio principale.

6. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi edilizi previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, limitatamente alle lettere: a), b), c), d). Rimane escluso il cambio di destinazione d'uso degli immobili.

Per i distributori di carburante si applicano i vigenti criteri urbanistici previsti per tali insediamenti.

Art 24 - Zone per servizi pubblici residenziali: utilizzi specifici

1. Gli standard di cui al precedente articolo 23 sono così individuati, ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.1968, n.1444 e dell'art.25, comma 5, della L.R. n.61/1985, nella tavola n.1/N-S in scala 1:5000 "Zonizzazione intero territorio" :

- Fa): aree per l'istruzione di base e dell'obbligo
- Fb): aree per attrezzature di interesse comune: strutture amministrative (municipio, delegazioni comunali, uffici postali, protezione civile, magazzini comunali, ecc.), strutture sanitarie ed assistenziali, centri culturali e sociali, chiese ed attrezzature religiose, cimiteri, mercati di quartiere
- Fc): aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: strutture sportive, parchi, piazze pedonali, giardini di quartiere, aree attrezzate per manifestazioni pubbliche
- P): parcheggi pubblici disposti anche su più livelli

2. Nelle tavole nn.3) in scala 1:2000 "Aree significative. Lo spazio pubblico" sono inoltre individuati, per gli a.i.u. di cui ai precedenti articoli 18 e 21, i seguenti ulteriori standard:

- Vv) verde pubblico (Standard Fc).

Tali aree a verde pubblico dovranno essere sistemate con prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, attrezzature con panchine; almeno il 40 % dell'area dovrà essere sistemata a prato alberato.

Sono ammesse:

- attrezzature per il gioco e lo sport non agonistico
- chioschi per una SIp massima = mq 50

- Vp) parcheggi scoperti (Standard P).

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- parte della superficie dovrà essere alberata o comunque dovrà essere garantita una impermeabilizzazione parziale attraverso un trattamento a prato.
- le aree per parcheggi previste lungo le strade dovranno essere realizzate assieme alle strade stesse quando queste siano di nuova costruzione o soggette ad interventi di sistemazione.

3. Nelle aree a standard per le quali non è stata individuata una specifica destinazione d'uso, gli interventi verranno approvati dall'organo comunale competente, nel rispetto della legislazione vigente e del precedente art.23.

Art 24 bis - Zone a servizi con specifica funzione idraulica e ambientale

Sono indicate nelle tavole di PRG le aree destinate ad interventi di mitigazione o difesa del territorio dal rischio idraulico.

Tali zone svolgono funzione di difesa idraulica o di contenimento delle tendenze naturali dei corsi d'acqua, sono individuate sulla base delle esigenze di difesa e tutela degli insediamenti e delle infrastrutture esposti a rischio a cura del Comune o degli enti competenti in materia idraulica.

In tali aree è vietata ogni tipo di trasformazione del territorio e di edificazione, con sola esclusione delle opere accessorie per la sistemazione ambientale e opere di sistemazione e bonifica idraulica approvate dalle autorità idrauliche.

Nelle suddette aree sono ammesse piantumazioni di tipo arboreo che non compromettano la funzionalità idraulica, comprovata da parere favorevole espresso dal gestore del corso d'acqua recettore di sgrondo.

Tali aree possono essere di proprietà pubblica o privata: in quest'ultimo caso qualunque opera di modifica allo stato dei luoghi è soggetta a specifica convenzione tra il proprietario dell'area e l'ente gestore del corso d'acqua al quale l'area è conferente.

Art. 25 - Strade, ferrovia, canali

1. Gli spazi destinati alla viabilità stradale e ferroviaria saranno attrezzati per consentire il transito dei mezzi di trasporto e dei pedoni

2. Nei suddetti spazi e nelle relative fasce di rispetto si applica la normativa prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione nonché il D.P.R. 11.7.1980,

n.753, dettante norme in materia di esercizio delle ferrovie; nelle zone agricole sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 24/1985.

3. L'area compresa all'interno delle fasce di rispetto sopramenzionate viene considerata anche ai fini dell'applicazione degli indici previsti dal P.R.G. per la zona urbanistica contigua; gli edifici dovranno però essere ubicati all'esterno di tali fasce.

4. Nella zona di tutela dei canali consortili ex art.27 della L.R. n.61/1985, fatta salva l'applicazione della normativa nazionale e regionale in materia, i progetti degli edifici, delle opere di urbanizzazione e degli spazi scoperti dovranno ottenere il preventivo parere favorevole dei relativi consorzi di bonifica.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i ponti e le passerelle di attraversamento dei canali consortili dovranno avere una luce tra le spalle maggiore o uguale della luce di progetto prevista dal Piano Generale di bonifica e tutela del territorio rurale nonché una quota sottotrave superiore di mt 1,00 rispetto alla quota di massima piena
- gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza di mt 10,00 e le recinzioni dovranno essere poste ad una distanza di mt 4,00, misurati dal ciglio superiore del canale
- le quote di scarico delle acque reflue dovranno essere superiori a mt 1,00 rispetto alla quota di massima piena; qualora ciò non fosse possibile dovranno essere apposti meccanismi che impediscano l'entrata delle acque di piena nel collettore fognario
- dovranno essere previste le superfici dei parcheggi in materiali permeabili
- progettare le opere di drenaggio delle acque di pioggia aumentando per quanto possibile, i tempi di corrivazione e l'invaso delle tubazioni

Art. 25bis - Elettrodotti

1. Gli elettrodotti esistenti sono individuati nelle tavole di PRG 1/N-S "Zonizzazione intero territorio" e Tav. 4 - "Zonizzazione centri abitati" con indicazione della portata nominale e individuazione della relativa fascia di rispetto ai sensi della D.G.R. 11.4.2000 e successive integrazioni.

2. L'area del lotto fondiario compresa all'interno delle fasce di rispetto sopramenzionate mantiene la destinazione urbanistica preesistente ai fini dell'applicazione degli indici previsti dal P.R.G.; ma gli edifici dovranno essere ubicati all'esterno di tali fasce.

3. Nell'area compresa all'interno delle fasce di rispetto, salvo quanto specificato al comma 4, non è consentito l'ampliamento e la nuova edificazione:

- di fabbricati a destinazione residenziale, produttiva, direzionale, commerciale, per l'istruzione (Fa), per attrezzature di interesse comune (Fb) ed ospedaliera.
- di edifici ed aree per strutture sportive, attrezzature per manifestazioni pubbliche, che comportino una permanenza superiore alle quattro ore giornaliere di una o più persone.

4. Sono consentiti :

- la manutenzione ordinaria e straordinaria,
- il restauro,
- il risanamento conservativo,
- la demolizione senza ricostruzione;
- l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti qualora comportino il mantenimento o la riduzione delle unità immobiliari esistenti.
- parcheggi pubblici scoperti o su più livelli;
- parcheggi privati scoperti e coperti nei limiti della normativa relativa alla zona territoriale omogenea;
- pertinenze dei fabbricati residenziali (art. 25 - R.E.)
- scale esterne, logge e portici privati aventi una larghezza massima di mt. 1,60, portici e gallerie di uso pubblico, spazi tecnici (vani motore ascensore, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, ecc.);
- piani interrati e seminterrati che, rispetto alla quota del marciapiede o della strada di uso pubblico, sporgono fino ad un massimo di mt. 0,50 misurati all'estradosso del solaio di copertura;

- la nuova edificazione e l'ampliamento, nelle zone territoriali omogenee D nel rispetto degli indici di zona, di edifici destinati esclusivamente a magazzino e deposito e che, comunque non comportino la formazione di luoghi di abituale e prolungata permanenza di persone.

Capo 3 - Zone con destinazione ad attività produttive, direzionali e commerciali

Art. 26 - Zone per attività produttive, direzionali e commerciali. Disposizioni generali

1. Destinazioni d'uso principali e compatibili

Le norme di zona definiscono le destinazioni d'uso principali e quelle con esse compatibili fissando la quota percentuale massima di queste ultime :

- in caso di concessione edilizia semplice con riferimento alla superficie lorda di pavimento S_{lp} dell'edificio, o edifici, oggetto di concessione
- in caso di strumento urbanistico attuativo con riferimento alla S_{lp} complessiva dell'ambito territoriale oggetto dello strumento medesimo.

2. Classificazione delle attività principali

All'interno delle aree individuate nella Tav.1 "Zonizzazione intero territorio" sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso principali:

- a) destinazioni produttive: industria e artigianato di produzione
- b) destinazioni terziarie: direzionali, commerciali e artigianali di servizio
- c) destinazioni turistico alberghiere
- d) colture specializzate

3. Classificazione delle attività compatibili

All'interno delle aree individuate nella Tav.1 "Zonizzazione intero territorio" sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso compatibili con le principali:

- a) residenza di servizio (integrata alla destinazione principale)
- b) attività private di prevalente interesse pubblico (come descritte al successivo art.33 delle N.T.A.)
- c) servizi d'uso pubblico (quali mense, banche, uffici postali, ecc.)

4. Distinzione in sottozone

All'interno delle zone a destinazione urbanistica omogenee D si distinguono le seguenti sottozone:

- Zone D1 per attività produttive
- Zone D2 per attività terziarie
- Zone D3 per attività turistico alberghiere
- Zone D4 per colture specializzate.

5. Schede normative per le attività in zona impropria o che hanno esaurito gli indici ex L.R. 11/87

Sulla Tavola 1 "Zonizzazione intero territorio", scala 1:5.000, sono individuati i perimetri delle zone soggette alle prescrizioni contenute nelle specifiche norme tecniche delle varianti approvate ai sensi di detta legge

6. Nelle aree individualmente contrassegnate nelle tavole di piano con la lettera "T", corrispondenti ad aree consolidate lungo la S.S. n.13 Terraglio, sono ammessi ampliamenti fino nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sc max 50%
- S_{lp}/S_f = 0,5.

I suddetti ampliamenti saranno ammessi solo qualora non comportino un avanzamento del fronte del Terraglio e venga predisposto ed attuato un progetto unitario di razionalizzazione e organizzazione della viabilità, coordinata anche con le infrastrutture dei comuni vicini, in accordo con l'A.N.A.S. Potranno comunque essere consentiti, senza necessità di predisporre il progetto unitario sulla viabilità di cui sopra, modesti ampliamenti che non comportino l'implementazione del ciclo produttivo esistente (es. porticati di collegamento e non, coperture per posti auto esterni, volumi tecnici, mense per dipendenti, interventi d'adeguamento alle normative igieniche e per la sicurezza degli spazi e degli impianti, etc.)

Art.27 - Prescrizioni generali per il rispetto dell'ambiente

Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti di opere pubbliche nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere - rispettivamente- approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica documentazione che assicuri il rispetto delle normative vigenti in materia di abbattimento delle fonti di inquinamento dell'aria, ivi compreso l'inquinamento acustico ed elettromagnetico, dell'acqua, del suolo, nonché il rispetto delle norme vigenti per la sicurezza sul lavoro.

Nelle nuove zone situate in località Borgoverde è vietata la realizzazione di locali posti al di sotto del piano campagna, anche se solo parzialmente (interrati, taverne, cantine, ...), mentre nelle altre zone va opportunamente limitata.

E' vietato in maniera assoluta il tombinamento di fossi e scoline esistenti, a meno di ricostituirli, nell'ambito di un piano idraulico funzionale allo smaltimento delle acque piovane, con lo stesso volume di invaso e la stessa capacità di deflusso.

Nella sistemazione delle aree scoperte è vietato l'uso delle pavimentazioni impermeabili, favorendo invece l'uso di pavimentazioni drenanti che favoriscano la filtrazione delle acque piovane.

Art. 28 - Disciplina generale delle zone D1 per attività produttive

1. Nelle zone D1, destinate ad attività produttive (trasformazione e manipolazione di prodotti), non sono ammesse le destinazioni compatibili di cui al precedente articolo 26, comma 3.

2. Nelle zone D1 è assolutamente vietata la destinazione residenziale, salvo che per le abitazioni del personale di custodia o del proprietario con un massimo di 120 mq di superficie complessiva per unità produttiva, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 10.5.1977.

3. In tali zone dovranno rispettarsi i seguenti parametri:

- Sc max: 50% Sf
- Dc min.: mt 7,50 fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente, in caso di ampliamento
- Ds per i nuovi insediamenti: mt 15,00, fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente in caso di ampliamento
- H dal piano campagna: mt 9,50, salvo diverse altezze imposte da esigenze tecnologiche
- Parcheggi privati: si applica la vigente normativa

4. Il trattamento della superficie scoperta interna al lotto dovrà essere realizzato in materiale permeabile per una parte pari almeno al 50% di tale superficie fatta salva la compatibilità con le norme antinquinamento o documentate esigenze tecnologiche.

5. Nelle zone D1 che saranno assoggettate a piani attuativi, dovranno essere rispettati gli standard relativi alle zone produttive industriali ed artigianali, previsti dall'art.5 del D.M.LL.PP. 2.4.1968, n.1444 e dall'art.25, comma 10, punto 1) della L.R. 27.6.1985, n.61; nel caso dei piani attuativi di cui al successivo titolo V, le disposizioni del presente articolo si applicheranno qualora non contrastino con le specifiche norme di tali ambiti.

Art. 29 Disciplina generale delle zone D2 per attività terziarie

1. Nelle zone D2 sono ammesse quali destinazioni d'uso principali attività, direzionali, di deposito, di commercio, con esclusione dei centri commerciali, come definiti dai "Criteri comunali di programmazione urbanistica per le medie e grandi strutture di vendita", approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 dell'8.6.2000

2. Nelle Zone D2 sono ammesse, quali destinazioni d'uso compatibili, i servizi di uso pubblico, le attività ricettive e le attività private di interesse pubblico
La destinazione residenziale è ammessa solo per esercizi commerciali con superficie di vendita minima di 1000 mq e non può comunque in misura superare i 120 mq di superficie complessiva per unità commerciale.
La destinazione ricettiva non potrà essere superiore al 10% dell'intera Slp, salvo diversa prescrizione all'interno degli strumenti urbanistici attuativi.
3. Nelle zone D2 non comprese nei perimetri dei piani attuativi e nei comparti di cui al successivo Titolo V, dovranno rispettarsi i seguenti parametri:
 - Superficie lorda di pavimento: 0,60 mq/mq della superficie fondiaria, fatta salva la possibilità di mantenere l'attuale superficie lorda di pavimento, qualora superiore a detto parametro
 - Sc max: 40% Sf, fatta salva la possibilità di mantenere l'attuale superficie coperta, qualora superiore a detto parametro
 - Dc min.: mt 10,00 fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente, in caso di ampliamento
 - Ds per i nuovi insediamenti: mt 10,00, fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente in caso di ampliamento
 - H dal piano campagna: mt 9,50, salvo diverse altezze imposte da esigenze tecnologiche
 - Parcheggi privati ad uso pubblico : 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento
4. Per le attività commerciali che fanno utilizzo di spazi espositivi esterni la quantità complessiva di superficie coperta Sc e di superficie scoperta espositiva non potrà superare l'80% della superficie fondiaria Sf; le aree a parcheggio e le parti scoperte riservate all'esposizione dei prodotti dovranno avere una superficie permeabile.
5. Qualora si voglia intervenire in dette zone mediante strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere rispettati solo gli standard relativi alle zone direzionali e commerciali, previsti dall'art.5 del D.M.LL.PP. 2.4.1968, n.1444 e dall'art.25, comma 10, punto 2) della L.R. 27.6.1985, n.61;
6. Nelle zone D2 comprese nei piani urbanistici d'iniziativa pubblica della frazione "Le Grazie" e in quello denominato "ex Terminal Ferroviario" s'applicano gli specifici parametri edilizi di detti piani, anche dopo la loro decadenza, ai sensi dell'art.59 della L.R. n.61/1985, ad eccezione delle aree che siano state classificate come zone terziaria dopo l'approvazione degli stessi; in questi casi trova applicazione il precedente comma 3.
7. Nelle zone D2 comprese nei perimetri dei piani attuativi e nei comparti di cui al successivo Titolo V, s'applicheranno, oltre che le specifiche disposizioni previste per ogni ambito d'intervento unitario, i seguenti parametri:
 - Dc min.: mt 10,00 fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente, in caso di ampliamento
 - Ds per i nuovi insediamenti: mt 10,00, fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente in caso di ampliamento
8. Nel caso delle medie e grandi strutture commerciali, come definite dalla vigente legislazione, si applicano le disposizioni contenute nei "Criteri comunali di programmazione urbanistica per le medie e grandi strutture di vendita", approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 dell'8.6.2000.
9. Per la zona D2 in località La Croce, ogni intervento va subordinato alla razionalizzazione degli accessi esistenti sul Terraglio, concentrandoli in un solo punto.
10. La superficie degli spazi di sosta dei parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere realizzate con materiali permeabili

Art.30 - Disciplina generale delle zone D3 turistico - alberghiera

1. In tale zona devono essere mantenuti o possono essere realizzati solo edifici destinati ad attività ricettive come definite dalla legislazione vigente.
2. In tali zone dovranno rispettarsi i seguenti parametri:
 - If max: 0,50 mc/mq
 - H max: mt 14,00, pari a n.4 piani fuori terra

- Parcheggi privati: si applica la vigente normativa
- 3. Nella zona D3 che saranno assoggettate a piani attuativi, la quota minima di superficie da destinare a verde e parcheggi pubblici o d'uso pubblico, non potrà essere inferiore a 1 mq ogni mq di Slp.
- 4. Nel caso dei piani attuativi di cui al successivo titolo V, le disposizioni di cui ai commi precedenti, s'applicheranno qualora non contrastino con le specifiche norme di tali ambiti.
- 5. Per le zone poste lungo il Terraglio l'accessibilità delle aree andrà prevista dalla viabilità secondaria esistente con il potenziamento della stessa e la creazione di adeguate infrastrutture di immissione.

Art.31 - Disciplina generale delle zone D4 produttive a colture specializzate

Nelle zone così individuate valgono le Norme Tecniche di Attuazione per le zone agricole, relative alla sottozona E.2.2.

Art.32 - Disciplina generale delle zone D5 miste produttivo-terziarie

1. Nelle zone D5 sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso ad attività produttive, direzionali, di deposito, di commercio, con esclusione dei centri commerciali come definiti dai "Criteri comunali di programmazione urbanistica per le medie e grandi strutture di vendita", approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 dell'8.6.2000
2. Nelle zone D5 e' vietata la destinazione residenziale, salvo che per le abitazioni del personale di custodia o del proprietario con un massimo di 120 mq di superficie complessiva per unità produttiva, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 10.5.1977.la destinazione residenziale.
3. In tali zone sono ammesse esclusivamente come destinazioni d'uso compatibili attività private di prevalente interesse pubblico e servizi di uso pubblico, quali mense, banche, uffici postali, come definiti al successivo art.33.
4. nelle zone D5 dovranno rispettarsi i seguenti parametri, oltre che quelli previsti dalle specifiche disposizioni dei singoli ambiti d'intervento unitario di cui al successivo titolo V:
 - Sc max: 50% Sf
 - Dc min.: mt 10,00 fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente, in caso di ampliamento o di costruzione in aderenza tra differenti attività, nel caso di nuova edificazione, fatte salve diverse distanze stabilite dalla specifica disciplina delle aree significative (Tit. V°)
 - Ds per i nuovi insediamenti: mt 10,00, fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente in caso di ampliamento
 - H dal piano campagna: mt 9,50, salvo diverse altezze imposte da esigenze tecnologiche
 - Parcheggi privati: si applica la vigente normativa
5. Il trattamento della superficie scoperta interna al lotto dovrà essere realizzato in materiale permeabile, fatta salva la compatibilità con le norme antinquinamento o documentate esigenze tecnologiche.
6. Nelle zone D5 dovranno essere rispettati, a seconda della destinazione d'uso che verrà:
 - gli standard previsti dall'art.5 del D.M.LL.PP. 2.4.1968, n.1444 e dall'art.25, comma 10, punto 1) della L.R. 27.6.1985, n.61, per le destinazioni produttive
 - gli standard previsti dall'art.5 del D.M.LL.PP. 2.4.1968, n.1444 e dall'art.25, comma 10, punto 2), della L.R. 27.6.1985, n.61, per le destinazioni terziarie; nel caso delle medie e grandi strutture commerciali, come definite dalla vigente legislazione, si applicano le disposizioni contenute nei "Criteri comunali di programmazione urbanistica per le medie e grandi strutture di vendita", approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 dell'8.6.2000
7. Nella zona D5 e' consentita la trasformazione dell'attività da produttiva a terziaria e/o commerciale e viceversa, provvedendo all'adeguamento degli standard, secondo i rapporti indicati al precedente comma.
8. Per le zone D5 comprese in ambiti di intervento unitari le norme di cui ai commi precedenti si applicheranno qualora non contrastino con le specifiche norme di tali ambiti.

Capo 4 - Zone di servizio di prevalente interesse privato

Art. 33 - Zone ad attivita' privata di prevalente interesse pubblico.

1. Nelle zone cosi' individuate sara' consentita la realizzazione di attrezzature private di prevalente interesse pubblico quali, indicate peraltro in via puramente indicativa: impianti e clubs sportivi, cinema, zone attrezzate per il tempo libero, parchi e giardini attrezzati con ristoro, attivita' parrocchiali, ricreative, culturali, assistenziali, ricettive, di ristorazione, etc.
2. Dovra' essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'ambiente paesistico, salvaguardando il verde esistente e sistemando gli spazi liberi a parco.
3. Per riconosciuto interesse pubblico delle opere realizzabili in tale zona si consente un indice di edificabilita' massima fondiario di mc/mq 1,5, mentre non si fissano specifici parametri edilizi.
4. Il progetto esecutivo delle opere e la relativa convenzione dovranno essere approvati di volta in volta dal Consiglio Comunale, previo parere della C.C.E., il quale potra' eventualmente ridurre l'indice di edificabilita'.
5. L'edificazione su aree con tale destinazione, ubicate a ridosso della S.S. 13 del Terraglio, puo' comunque essere ammessa solo nel caso in cui vengano rispettati l'allineamento determinato dall'edificio esistente, per il lotto gia' edificato, e la distanza di ml 80, per il lotto inedito.
6. Per il lotto gia' edificato in nessun caso e' ammesso l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, cioe' verso la suddetta strada statale.
7. La nuova edificazione dovra' rispettare le indicazioni del D.M. 1444/68 e la normativa del Nuovo Codice della Strada.
8. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze

Art. 34 - Zone a verde privato vincolato

1. Queste zone comprendono i parchi esistenti sottoposti a vincolo speciale.
2. In dette aree esiste obbligo di sistemazione e manutenzione dei giardini, dei parchi, degli spazi liberi, ecc.
3. Nelle zone a verde privato vincolato e' comunque consentita la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente nel pieno rispetto della volumetria attuale, subordinata comunque alle necessarie autorizzazioni degli Organi competenti.
4. Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge e' consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantita' di volume.
5. La nuova edificazione dovra' rispettare le indicazioni del D.M. 1444/68 e la normativa del Nuovo Codice della Strada.
6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze

Art.35 - Zona turistico alberghiera

Abrogato con la variante approvata con D.G.R.V. n.4363 del 7.12.1999, esecutiva

Art. 36 - Zona per attrezzature ospedaliere di tipo privato

1. Nella zona cosi' definita sono ammessi interventi edilizi destinati a migliorare, razionalizzare e potenziare la funzione ospedaliera gia' esistente; potranno essere concesse volumetrie destinate alla degenza dei pazienti, al soggiorno del personale medico strettamente funzionale all'espletamento dell'attivita' medico-ospedaliera, laboratori, mense, piccoli magazzini accessori all'attivita', volumi per impianti tecnologici.

2. Ogni intervento edificatorio all'interno di tale zona dovrà rispettare i seguenti parametri:
 - a) indice di edificabilità del territorio mc/mq 0,40;
 - b) altezza massima non superiore all'altezza dell'edificio più alto già esistente all'interno dell'area, salvo esigenze tecnologiche motivate;
 - c) distanza minima tra gli edifici ml 15,00. Sono ammessi percorsi pedonali coperti di collegamento tra gli edifici, comunque non computabili ai fini volumetrici;
 - d) le aree scoperte dalla edificazione dovranno essere sistemate a prato e piantumate con essenze tipiche del bosco esistente e vincolate in ragione di una pianta ad alto fusto ogni mq 20 di superficie. All'istanza di concessione dovranno essere allegati il rilievo e la progettazione dell'area del parco
3. L'eventuale accesso ai nuovi fabbricati non destinati a specifica destinazione ricettiva ospedaliera non dovrà avvenire dalla S.S. n. 13 "Pontebbana".
4. Fatto salvo quanto sopra, la nuova edificazione dovrà rispettare le indicazioni del D.M. 1444/68 e la normativa del Nuovo Codice della Strada.
5. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dal Regolamento Edilizio per l'edificazione di pertinenze

TITOLO V

Disciplina delle aree significative

Art. 37 - Aree significative: disposizioni generali

1. Nella tavola " Zonizzazione intero territorio" sono individuate come "Aree significative" le zone per le quali il PRG stabilisce ulteriori modalità per la realizzazione degli interventi diretti e per quelli soggetti a redazione di strumento attuativo nonché per la realizzazione delle opere pubbliche.

2. La disciplina delle "Aree significative" è contenuta nelle tavole in scala 1:2.000 "Aree significative. Regole morfologiche" e "Aree significative. Lo spazio pubblico" e nei successivi articoli del presente Titolo V.

3. Per le aree interne alle "Aree Significative", nelle quali le tavole in scala 1:2.000 non dettano ulteriori specificazioni, valgono le indicazioni previste dalla tavola "Zonizzazione intero territorio".

4. Le indicazioni contenute entro le tavole "Aree significative. Regole morfologiche" fanno riferimento agli edifici e allo spazio aperto.

Per quanto riguarda l'edificazione si prevede l'individuazione di:

- perimetro di area significativa: individua l'area significativa;
- perimetro di intervento unitario: individua l'area soggetta ad intervento unitario (progetto di comparto o piano urbanistico attuativo);
- accesso carrabile: stabilisce il punto di accesso carraio;
- fronte di accesso carrabile: indica la possibilità di accesso carraio lungo il fronte;
- pertinenza edificazione: indica il lotto di pertinenza della edificazione;
- area di massimo ingombro: individua il perimetro della superficie di massimo ingombro della nuova edificazione;
- allineamento dell'edificazione: indica la posizione relativa tra diversi elementi del progetto;
- fronte di edificazione: indica il fronte dove è obbligatoria l'edificazione;
- fronte commerciale: indica il fronte dove al piano terra è prevista la destinazione commerciale
- portici: individua le parti porticate dei nuovi edifici;
- collegamento pedonale: individua i passaggi pubblici previsti all'interno degli edifici;
- rinvio all'"Abaco dei tipi edilizi": individua le pertinenze dell'edificazione cui si rimanda all'abaco;
- rinvio all'"Abaco delle sezioni stradali": individua gli ambiti di applicazione delle sezioni stradali previste entro l'abaco.

Per lo spazio aperto sono indicati:

- percorsi pedonali: individuano il tracciato dei percorsi previsti o esistenti e rimandano alla sezione tipo;
- piste ciclabili: individua il tracciato si rimanda alla sezione tipo;
- alberature a filari;
- bosco
- prato
- giardini disegnati
- impianti sportivi scoperti
- aree pavimentate
- parcheggi a raso;

4. Le indicazioni contenute entro le tavole "Aree significative. Lo spazio pubblico" fanno riferimento ai perimetri delle aree pubbliche o di uso pubblico da destinarsi alle sedi viarie e dei percorsi, ai parcheggi e al verde e alle attrezzature di servizio.

5. Entro le NN.TT.AA. per ogni "Area significativa" sono indicati: i principali obiettivi del progetto di trasformazione per l'area, le indicazioni relative al trattamento e all'uso dello spazio pubblico, le indicazioni per le aree nelle quali è previsto l'intervento unitario.

Art. 38 - Area significativa 1. Preganziol Ovest.

1. Obiettivi.

Entro l'area significativa "1", il PRG si pone l'obiettivo di ridisegnare il bordo ovest di Preganziol. La trasformazione di questa parte è legata soprattutto alla realizzazione del nuovo sottopasso ferroviario ed alle opportunità di sviluppo per questa parte del territorio che questo comporta.

Il progetto si caratterizza principalmente per la localizzazione di una serie di aree pubbliche attrezzate e di nuove aree residenziali.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

- Costruzione della nuova strada ad ovest del Cimitero. La sezione di questa strada comprende una fascia di verde pubblico che, per tutto l'asse, rappresenta un elemento di filtro nei confronti delle nuove aree residenziali.

- Progetto del complesso sportivo nella parte a sud del raccordo stradale del sottopasso.

- Progetto del parco del Cimitero e del nuovo sistema di parcheggi per l'area cimiteriale.

3. Aree di intervento unitario previste.

1.2. Area cimitero

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 38.122 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 41.934 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,10 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | |
| - | Verde pubblico | mq 11.700 |
| - | Verde privato di uso pubblico | mq 6.284 |
| - | Parcheggi | mq 3.542 |
| - | Strade | mq 4.128 |

Modalità di intervento: Strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione della strada ad ovest del cimitero e della fascia verde di rispetto prevista.

Per gli edifici a sud della nuova strada di progetto e per quelli della corte a nord paralleli alla strada è prevista un'altezza massima di tre piani fuori terra mentre per il corpo di fabbrica a chiusura della corte è prevista un'altezza massima di 2 piani fuori terra.

Le aree verdi tra gli edifici della parte a sud e la corte dovranno essere di uso pubblico.

1.3. Area ovest

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 19.800 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 27.720 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,40 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Verde privato di uso pubblico: | mq 3.100 |
| - | Parcheggi | mq 708 |
| - | Strade | mq 5.425 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione dei parcheggi e della strada prevista.

Per gli edifici in linea è prevista un'altezza massima di 3 piani.

1.4. Area nord

Dati dimensionali:

| | | |
|---|------------------------------|-----------|
| - | Superficie Territoriale | mq 18388 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 16024 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,0 |

- Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime):
 - Verde pubblico mq 5424
 - Parcheggi mq 530
 - Strade mq 2920

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari:

L'indice territoriale non deve essere applicato nel tratto esistente di via Baratta Vecchia incluso nel perimetro di A.I.U.

Entro la convenzione vanno previsti la sistemazione e l'allargamento della strada ad ovest e del percorso pedonale pubblico di collegamento con via Pasubio.

Lungo il canale Serva deve essere predisposta idonea alberatura.

Per gli edifici è prevista un'altezza massima di 3 piani fuori terra.

Art. 39 - Area significativa 2. Preganziol Nord

1. Obiettivi.

Il PRG per questa parte del territorio ridefinisce il margine nord di Preganziol attraverso un sistema di aree attrezzate, verdi, di percorsi ciclo-pedonali e la costruzione del tratto di strada necessario a chiudere il by-pass ad est del Terraglio.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Costruzione dell'area sportiva e dei parcheggi previsti nell'area ad ovest del Terraglio.

Costruzione della nuova strada a nord e delle aree a verde di rispetto per la residenza.

Realizzazione del nuovo sistema di accesso e parcheggio per la scuola, costruzione della fermata bus.

3. Relativamente alle aree di intervento unitario 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 e 2.4.4, fermo restando il volume effettivamente edificabile all'interno del singolo comparto, è consentita tra comparti la lieve modifica dei perimetri indicati ed il loro accorpamento, nel rispetto degli obiettivi.

4. Aree di intervento unitario previste.

2.1. Area via Palladio

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale mq 5.700
- Volume di progetto (massimo) mc 5.830
- Indice territoriale (V/St) mc/mq 1,00
- Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico(minime):
 - Verde mq 1.775
 - Strade mq 320

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va prevista la realizzazione del tratto di via Palladio e dell'area a verde previsti.

2.2. Area Cestaro

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 8.750 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 13.000 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,50 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | - Verde pubblico | mq 2.800 |
| - | - Parcheggi | mq 300 |
| - | - Strade esistenti | mq 640 |

Modalità di intervento: piano di recupero

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione della strada ad ovest e della area verde pubblico previste.

Il piano terra dell'edificio a nord puo' avere destinazione commerciale.

2.3 Area Magnolia

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|--|
| - | Superficie territoriale edificabile: | limitata alla "zona turistico-alberghiera" |
| - | Indice territoriale (V/St edificabile): | mc/mq 0,50 |
| - | Destinazione d'uso: | terziaria con specificazione turistico-alberghiera |

Modalità d'intervento: piano di lottizzazione convenzionato

Prescrizioni particolari: in sede di piano attuativo dovrà essere realizzata una pista ciclo-pedonale, costeggiante via Baratta Nuova e via Terraglio

2.4.1 Area via Palladio - via Ungheria libera

Dati dimensionali:

| | | |
|---|------------------------------|-----------|
| - | Superficie Territoriale | mq 3.436 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 2.405 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,7 |

Modalità di intervento: progetto di comparto.

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va prevista la realizzazione e cessione della strada a sud con pista ciclabile e parcheggi, secondo il disegno unitario individuato nella tavola 2.1 "regole morfologiche - Preganziol" e nel rispetto della sezione prescrittiva di seguito riportata.

Gli edifici dovranno avere altezza massima di due piani.

Dovrà essere garantito il deflusso delle acque meteoriche attualmente assicurato dal fosso ubicato a nord dei comparti 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3.

2.4.2 Area via Palladio - via Ungheria libera

Dati dimensionali:

| | | |
|---|------------------------------|-----------|
| - | Superficie Territoriale | mq 2.155 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 1.508 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,7 |

Modalità di intervento: progetto di comparto.

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va prevista la realizzazione e cessione della strada a sud con pista ciclabile e parcheggi, secondo il disegno unitario individuato nella tavola 2.1 "regole morfologiche - Preganziol" e nel rispetto della sezione prescrittiva di seguito riportata.

Gli edifici dovranno avere altezza massima di due piani.

Dovrà essere garantito il deflusso delle acque meteoriche attualmente assicurato dal fosso ubicato a nord dei comparti 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3

2.4.3 Area via Palladio - via Ungheria libera

Dati dimensionali:

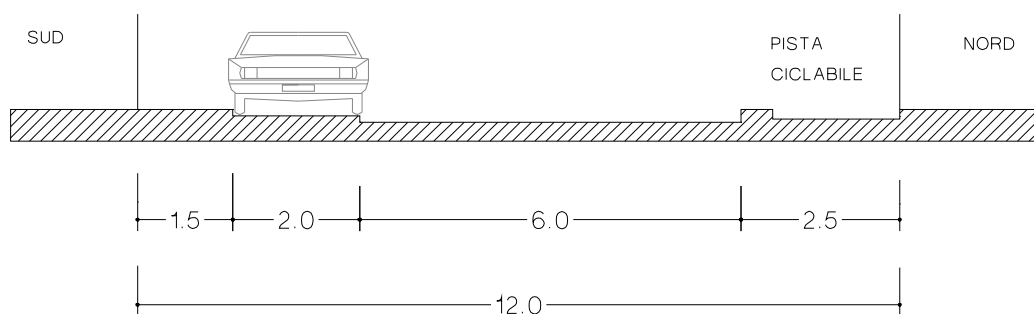
| | | |
|---|------------------------------|-----------|
| - | Superficie Territoriale | mq 1.670 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 1.169 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,7 |

Modalità di intervento: progetto di comparto.

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va prevista la realizzazione e cessione della strada a sud con pista ciclabile e parcheggi, secondo il disegno unitario individuato nella tavola 2.1 "regole morfologiche - Preganziol" e nel rispetto della sezione prescrittiva di seguito riportata.

Gli edifici dovranno avere altezza massima di due piani.

Dovrà essere garantito il deflusso delle acque meteoriche attualmente assicurato dal fosso ubicato a nord dei comparti 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3.



Sezione prescrittiva della strada con parcheggio e pista ciclabile compresa nelle A.I.U. 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3

2.4.4 Area via Palladio - via Ungheria libera

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|-----------|
| - | Superficie Territoriale | mq 1.484 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 1.038 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,7 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico(minime): | |
| - | Verde | mq 223 |

Modalità di intervento: progetto di comparto.

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va prevista la realizzazione e cessione, per il tratto corrispondente all'intervento, dell'allargamento di via Palladio e di una pista ciclo-pedonale lungo via Palladio stessa, in continuità con quella prevista per le AIU 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3.

2.5. Area via Dese

Dati dimensionali:

- Superficie territoriale: mq 1.085
- Volume di progetto (massimo) mc 2.970
- Superficie per spazi pubblici o d'uso pubblico (minime)
 - o Parcheggi: mq 280

Modalità d'intervento: intervento diretto previa stipula di convenzione

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione vanno previsti la realizzazione del parcheggio pubblico, la sistemazione del marciapiede lungo via Schiavonia e la cessione gratuita d'unità immobiliare di superficie pari a mq 120 circa, da reperire Anche in altro fabbricato contiguo.

Non è consentita l'apertura di nuovi innesti su via Schiavonia e l'accesso al parcheggio previsto non deve interferire con la viabilità esistente.

Destinazioni d'uso: almeno il 50% della SIp dovrà essere a destinazione residenziale; il piano terra dell'edificio dovrà essere destinato ad uso terziario.

2.6 Area scuola elementare

Area soggetta a P.I.R.U.E.A. regolamentata da specifiche norme oggetto di convenzione

Art. 40 - Area significativa 3. Preganziol Centro.

1. Obiettivi.

L'Area significativa "3. Preganziol Centro" si colloca entro il tema complessivo della ristrutturazione dell'asse del Terraglio e della costruzione del sistema dei luoghi centrali di Preganziol.

Il progetto individua un sistema di spazi pubblici collettivi orientati est-ovest caratterizzato dalla trasformazione degli assi di via Roma, via Schiavonia, via S.Urbano.

Al sistema dei nuovi spazi collettivi così costruito è associato un insieme di aree a parcheggio che comprende, oltre alle quote di parcheggi trasferite dalle trasformazioni delle sezioni stradali, anche dai nuovi parcheggi utilizzati dalla stazione ferroviaria.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Modifica della sezione del Terraglio con riduzione della parte destinata alla circolazione dei veicoli e recupero, nel resto della sezione disponibile, di spazi pavimentati destinati alla circolazione ed alla sosta pedonale.

Modifica della sezione di via Roma con riduzione della parte destinata alla circolazione ed eliminazione dei parcheggi sul lato sud.

3. Aree di intervento unitario previste.

3.1. Area ex Lando

Dati dimensionali:

| | | |
|---|-------------------------|-----------|
| - | Superficie Territoriale | mq 14.900 |
|---|-------------------------|-----------|

| | | |
|---|--|------------|
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 26.240 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,80 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico(minime): | |
| - | Verde pubblico | mq 775 |
| - | Parcheggi | mq 300 |
| - | Strade | mq 2.770 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione dei parcheggi, della strada e del percorso alberato previsti.

Per gli edifici su via Palladio è prevista un'altezza massima di 3 piani.; i piani terra di questi edifici possono essere destinati al commercio

3.2. Area via Ungheria Libera

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 1.630 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 4.000 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 2,45 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico(minime): | |
| - | Verde pubblico | mq 175 |
| - | Strade | mq 160 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va garantita la realizzazione del percorso alberato previsto.

3.3. Area ex Consorzio

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 5.950 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 11.235 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,90 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Verde pubblico | mq 1.150 |
| - | Parcheggi | mq 1.140 |
| - | Strade | mq 740 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione dei parcheggi, della strada e del percorso alberato previsti.

Per gli edifici sul Terraglio si prevede un'altezza massima di 3 piani.

3.4. Area Terraglio est

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 3.300 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 7.920 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 2,40 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Verde pubblico | mq 490 |
| - | Parcheggi | mq 580 |
| - | Strade | mq 630 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la realizzazione dei parcheggi e della strada previste.

Per gli edifici su via Terraglio è prevista un'altezza massima di 3 piani.

3.5. Area Terraglio distributore

Dati dimensionali:

| | | |
|---|------------------------------|----------|
| - | Superficie Territoriale | mq 1.495 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 4.490 |

| | | |
|---|---|------------|
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 3,00 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Verde pubblico | mq 190 |
| - | Verde di uso pubblico | mq 610 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione del passaggio pubblico posto sotto l'edificio. I nuovi corpi di fabbrica devono essere realizzati in continuità con gli edifici esistenti.

Per gli edifici su via Terraglio è prevista un'altezza massima di 3 piani.

3.6. Area Terraglio ovest

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 3.220 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 8.870 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 2,75 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Verde pubblico | mq 70 |
| - | Verde di uso pubblico | mq 810 |
| - | Strade | mq 190 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la realizzazione del passaggio pubblico posto sotto l'edificio. Il nuovo corpo di fabbrica deve essere realizzato in continuità con l'edificio esistente.

Per i nuovi edifici è prevista un'altezza massima di 3 piani.

3.7. Area via S.Urbano 1

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|--------------------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 985 |
| - | Volume di progetto (massimo) : | pari al volume esistente |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Strade | mq 190 |

Modalità di intervento: progetto di comparto.

Prescrizioni particolari:

Per i nuovi edifici è prevista un'altezza massima di 2 piani.

In sede di convenzione va prevista la cessione della strada.

3.8. Area via S.Urbano 2

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 2.390 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 3.300 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,38 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico(minime) | |
| - | Strade | mq 210 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la realizzazione del marciapiede previsto.

Per i nuovi edifici è prevista un'altezza massima di 2 piani.

3.9. Area Stazione

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 12.490 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 18.070 |
| | comprensivo del volume esistente da mantenere | |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,45 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Verde di uso pubblico | mq 2.500 |

| | | |
|---|-----------|----------|
| - | Strade | mq 3.250 |
| - | Parcheggi | mq 560 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la realizzazione dei parcheggi e delle strade previste.

Si prevede il mantenimento dell'edificio esistente su via Leopardi e il suo utilizzo con destinazione commerciale al piano terra e a servizi al piano superiore.

La parte a verde prevista a sud va ceduta in uso al pubblico.

Per i nuovi edifici a sud è prevista un'altezza massima di 3 piani.

3.10. Area villa Tasso

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 9.950 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 7.300 |
| - | Volume esistente da mantenere | mc 14.560 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 2,19 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico(minime) | |
| - | Verde pubblico | mq 1.610 |
| - | Strade | mq 1.220 |
| - | Parcheggi | mq 2.160 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la realizzazione dei parcheggi e delle strade previste.

La parte a verde prevista a sud va ceduta in uso al pubblico.

Per i nuovi edifici ad est è prevista un'altezza massima di 3 piani.

3.11 Area ex scalo ferroviario

1. Tale zona e' soggetta a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica atto a normare i criteri morfologici ed insediativi delle trasformazioni previste con la modifica del precedente perimetro di piano attuativo.

2. Obiettivi

Il progetto modifica l'area interessata dall'intervento attraverso l'individuazione di un nuovo perimetro di piano attuativo.

Il nuovo progetto consente:

- di contenere le dimensioni dei corpi di fabbrica prevedendo un' articolata relazione tra spazi aperti ed edificati localizzando un'ampia quota di parcheggi in aree prossime agli edifici da costruire;
- di riammagliare un'insieme di stradine di distribuzione alla residenza (le vie Virgilio, Leopardi e D'Annunzio ed i vicoli Leopardi e Rossi) con un tracciato nuovo (est-ovest) che si immette sul Terraglio consentendo un significativo riordino della viabilità che influisce su tutto il settore occidentale del centro di Preganziol. Il nuovo tracciato consente di ridurre in modo significativo gli innesti sul Terraglio (e quindi i semafori) creando delle parti in controviale connettendo la viabilità di distribuzione interna al tessuto attraverso una sorta di spina nord - sud (la via Puccini - D'Annunzio) che collega a sud la strada in uscita dal sottopasso ferroviario e a nord la nuova immissione sul Terraglio.

3. Indicazioni per lo spazio pubblico.

L'intervento comprende, per quanto riguarda le opere infrastrutturali:

- la costruzione nuovo tracciato di innesto est-ovest sul Terraglio, evitando possibilmente di interferire con la viabilità della vicina zona residenziale, la cui fattibilità va verificata con l'A.N.A.S.
- la realizzazione di un nuovo sottopasso ferroviario in via Baratta Nuova (deliberazione di C.C. n.32 del 14.5.1998) con il potenziamento e razionalizzazione della viabilità esistente in sintonia con la vicina zona turistico - alberghiera D3 e tenuto conto della salvaguardia dei filari e dei corsi d'acqua

Inoltre contestualmente alla costruzione degli edifici per il commercio ed il terziario dovranno essere sistemati gli spazi esterni, realizzate le superfici a parcheggio in grigliato

erboso e le aree pavimentate previste, secondo le prescrizioni contenute nelle tavv. 2.1 e 3.1 in scala 1:2000.

4. Il piano attuativo è costituito da un unico perimetro di intervento unitario così definito:

Dati dimensionali:

| | | |
|---|----|--------|
| Superficie Territoriale: | mq | 43.367 |
| Superficie fondiaria: | mq | 23.169 |
| di cui per parcheggi privati d'uso pubblico | mq | 8.985 |
| Superficie coperta max | mq | 9.700 |
| H max | mt | 10,00 |
| Slp complessiva (max) | mq | 13.293 |
| Superfici per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | | |
| - verde pubblico | mq | 3.504 |
| - strade | mq | 9.080 |
| - parcheggi pubblici | mq | 7.614 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

Prescrizioni particolari:

Tutte le aree a parcheggio, sia pubbliche che private, dovranno essere realizzate in grigliato erboso ed essere alberate.

Il tratto stradale compreso fra i due lotti dovrà avere superficie pavimentata in modo tale da essere portato alla stessa quota dei marciapiedi lungo i fronti edificati.

3.12 Area ex sede artiglieri

L'edificazione in tale ambito dovrà avvenire nel rispetto del programma integrato di riqualificazione urbanistica ed edilizia ex L.R. n.23/1999, approvato dalla Regione Veneto.

Art. 41 - Area significativa 4. Preganziol Sud

1. Obiettivi.

Il ridisegno di via Schiavonia, di alcuni luoghi che su di essa si affacciano, del comparto compreso tra le vie Gramsci, Matteotti, Schiavonia Nuova ed il Terraglio e un più preciso sistema di relazioni tra le aree attrezzate - scolastiche e sportive - del margine sud di Preganziol, rappresentano i principali obiettivi del progetto del PRG per questa parte del territorio.

Il progetto complessivo si costruisce a ridosso delle opportunità offerte dalle trasformazioni di alcuni luoghi - area della discoteca, area Maccatrozzo - nell'acquisire aree e percorsi di relazione tra i già esistenti spazi pubblici; diventa importante a questo proposito la continuità possibile del sistema dei percorsi pedonali.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Costruzione del sistema attrezzato e dei parcheggi previsti a sud nell'area della discoteca. Realizzazione dei percorsi di collegamento nord-sud tra via Schiavonia e l'area scolastica.

3. Aree di intervento unitario previste.

4.1. Area Maccatrozzo

Dati dimensionali:

| | | |
|---|-------|--------|
| - Superficie Territoriale | mq | 14.850 |
| - Volume di progetto (massimo) | mc | 14.800 |
| di cui mc 2.450 di volume esistente | | |
| - Indice territoriale (V/St) | mc/mq | 1,00 |
| - Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | | |
| - Verde pubblico | mq | 5.680 |
| - Parcheggi | mq | 2.150 |
| - Strade esistenti | mq | 950 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la realizzazione delle aree a parcheggio e verde previste e non già realizzate

Per il nuovo edificio su via Matteotti e' prevista un'altezza massima di 3 piani e per quelli di via Gramsci di 2 piani; il piano terra dell'edificio di via Matteotti puo' essere destinato ad attivita' commerciale.

L'edificio esistente su via Schiavonia è destinato a servizi pubblici; per questo edificio e per la relativa area di pertinenza e' prevista l'applicazione del comma 5 dell'art.14.

4.3. Area centro sportivo

Dati dimensionali:

| | |
|--|------------|
| Superficie territoriale: | mq 112.781 |
| Volume di progetto: | mc 18.000 |
| fatta salva la cubatura relativa ad impianti pubblici (scuole, centri sportivi, ecc.) | |
| Superficie coperta di progetto: | mq 4.600 |
| fatta salva la superficie relativa ad impianti pubblici (scuole, centri sportivi, ecc.) | |
| Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): superficie prevista alla data di adozione (19.10.1995) della variante approvata con D.G.R.V. n. 1635 del 6.5.1997. | |

Modalita' d'intervento: piano particolareggiato

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione vanno garantite le cessioni e/o l'esecuzione di quanto segue:

- cessione delle aree a standard previste dal P.R.G.
- cessione (o servitu' di uso pubblico) delle aree a standard primario di pertinenza degli interventi
- esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza degli interventi
- esecuzione di opera di urbanizzazione secondaria con finalita' sportive e/o ricreative

Sulle aree attualmente utilizzate per servizi ed edifici pubblici in attesa del piano particolareggiato sono comunque consentiti gli interventi edilizi necessari a mantenere e potenziare tali impianti.

4.4 Area di via Schiavonia Nuova

Dati dimensionali:

| | |
|---|-----------|
| - Superficie Territoriale | mq 5.600 |
| - Volume di progetto (massimo) | mc 3.920 |
| - Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,7 |
| - Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - Verde pubblico | mq 372 |
| - Parcheggi | mq 110 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione vanno garantiti:

- cessione e realizzazione dell'allargamento di almeno due metri del tratto di via Schiavonia Nuova interessato dall'intervento;
- cessione e realizzazione della strada di collegamento tra via Gorizia e Via Schiavonia Nuova.

L'accesso ai lotti deve avvenire dalla nuova strada.

Art. 42 - Area significativa 5. S.Trovaso

1. Obiettivi.

Il PRG, per l'area significativa di S.Trovaso, prevede il ridisegno di alcune parti della frazione non interessate dagli interventi del Piano Particolareggiato; in particolare modo si propone la sistemazione del fronte sud di via Franchetti, della parte a sud a ridosso del cimitero e del sistema centrale formato dall'asse cimitero-chiesa e, a nord, il completamento delle aree urbanizzate lungo via G.Berto con il ridisegno della sua sezione stradale.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Ridisegno del tratto di via G.Berto interessato dalle aree di intervento unitario.

Costruzione del sistema di aree attrezzate nell'area del cimitero.

3. Aree di intervento unitario previste.

5.1.1 Area via Franchetti

Dati dimensionali:

| | | | |
|---|---|-------|-------|
| - | Superficie Territoriale | mq | 1.815 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc | 4.810 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq | 2,65 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | | |
| - | - verde pubblico (piazze) | mq | 145 |
| - | - Parcheggi | mq | 330 |
| - | - Strade | mq | 500 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va garantita la cessione del tratto di sezione stradale verso via Franchetti.

E' consentito il mantenimento della volumetria degli edifici esistenti se superiore a quella massima consentita dal lotto fondiario, tale volumetria deve comunque essere ricomposta secondo le prescrizioni della presente norma.

I fronti verso via Franchetti devono essere allineati a filo con l'edificio della scuola ad est, devono avere altezza di 3 piani e un portico di uso pubblico per tutta la lunghezza del fronte stesso.

L'accesso carrabile alle proprietà e al nuovo parcheggio previsto deve avvenire dalla strada di accesso ad est.

5.1.2 Area via Franchetti

Dati dimensionali:

| | | | |
|---|---|-------|------|
| - | Superficie Territoriale | mq | 552 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc | 1380 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq | 2,50 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | | |
| - | - Strade | mq | 58 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va garantita la cessione del tratto di sezione stradale verso via Franchetti.

Il fronte verso via Franchetti deve essere allineato a filo degli edifici di progetto previsti nei comparti limitrofi, deve avere altezza di 3 piani e un portico di uso pubblico per tutta la lunghezza del fronte stesso.

5.1.3 Area via Franchetti

Dati dimensionali:

| | | | |
|---|------------------------------|----|------|
| - | Superficie Territoriale | mq | 1500 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc | 3750 |

| | | |
|---|---|------------|
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 2,50 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Strade | mq 185 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va garantita la cessione del tratto di sezione stradale verso via Franchetti.

Il fronte verso via Franchetti deve essere allineato a filo degli edifici di progetto previsti nei comparti limitrofi e deve avere altezza di 3 piani.

5.2. Area Cimitero

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 8.700 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 8.640 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,00 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | |
| - | Verde pubblico | mq 2.900 |
| - | Strade | mq 2.320 |
| - | Parcheggi | mq 590 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va garantita la cessione dell'area per servizi e la realizzazione del tratto di strada e parcheggio previsti.

5.3. Zona artigianale di via Taliercio

1. In tale zona troveranno luogo attività artigianali di produzione.

2. Tale zona è soggetta a Piano attuativo di iniziativa pubblica atto a normare i criteri morfologici ed insediativi degli ampliamenti consentiti dall'estensione del precedente perimetro di zona produttiva, così come prescritto nella scheda grafica e nella sezione riportate in calce al presente articolo.

3. Obiettivi

L'intervento per quest'area riguarda la riqualificazione del bordo a ovest. Ciò viene ottenuto attraverso un'ampliamento dell'area caratterizzato da una fascia verde che ridefinisce la sezione e l'affaccio sul lato occidentale. La fascia ha una sezione complessiva di 15 ml ed è costituita da un percorso ciclopedonale alberato che fiancheggia un terrapieno alto 1,50 m, posto a confine con i lotti artigianali, sul quale si trova un filare d'alberi e una siepe che affianca le recinzioni creando in tal modo uno schermo verde verso le aree agricole. Recapiti del percorso sono, rispettivamente, una piazzola lungo la Via Franchetti a nord ed una piccola area a verde alberato lungo il Dosson al sud.

4. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Costruzione del terrapieno e del percorso ciclopedonale alberato come indicato nella scheda grafica prescrittiva.

5. Il piano attuativo di iniziativa pubblica è costituito da un unico perimetro di intervento unitario così definito:

Criteri per il dimensionamento:

Superficie coperta max = 50%Sf

Sf resid. di servizio = 1 alloggio di max 120 mq per ogni attività'

Slp max = Sc max

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

Prescrizioni particolari:

La porzione destinata all'espansione e riorganizzazione del fronte artigianale ha uno spessore minimo di 18 e massimo di 34 m. Questa è dimensionata in modo da consentire a tutte le attività disposte lungo il lato occidentale di ampliarsi.

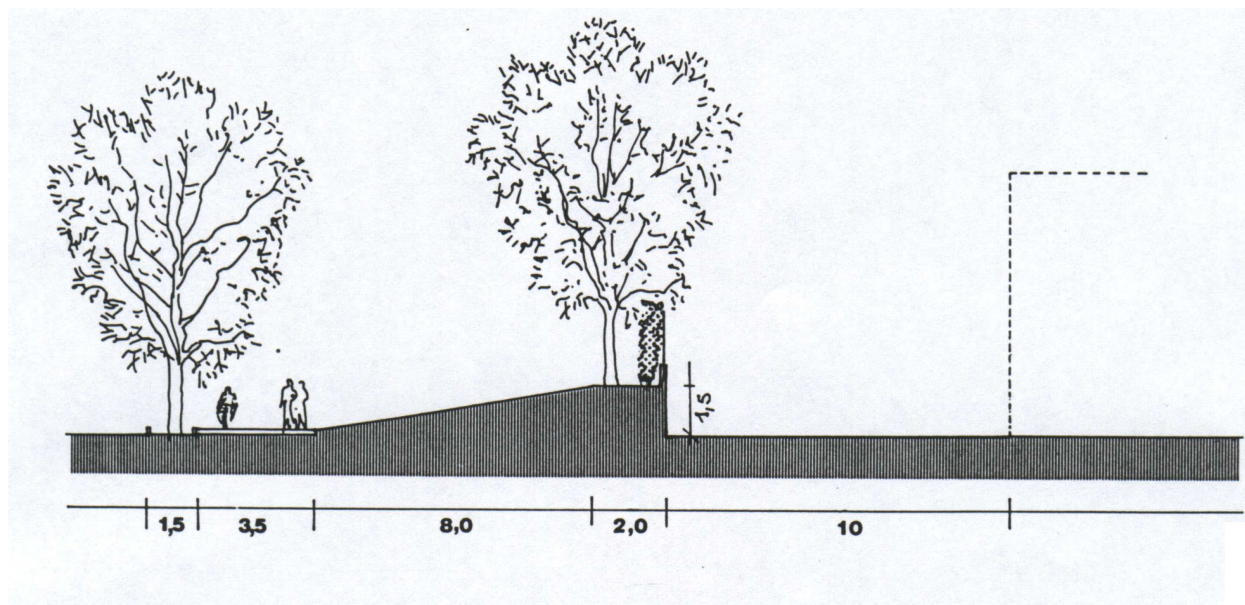
L'ampliamento può avvenire in aderenza con i fabbricati preesistenti oppure essere realizzato attraverso la costruzione di nuovi edifici. Andrà ad ogni modo rispettato l'allineamento tra gli edifici, come indicato nella scheda grafica prescrittiva, ed una distanza minima Dc dal confine occidentale di 10,0 ml.

E' prevista la possibilità di ampliamenti ad "L" oppure a "C".

I nuovi edifici dovranno avere un'altezza massima $H = 7,50$ ml, fatta salva diversa altezza imposta da esigenze tecnologiche.

Gli accessi avverranno dalla via Taliercio e potranno essere raggruppati come indicato nella scheda grafica in modo da consentire un piu' razionale utilizzo della superficie scoperta.

Sezione prescrittiva della fascia di bordo a ovest; scala 1:200



Scheda grafica prescrittiva
 Regole morfologiche; planimetria in scala 1:2.000

LEGENDA

- perimetro di intervento
- ▣ attività produttiva e/o commerciale confermata
- ▨ edifici esistenti altri usi

REGOLE PER GLI EDIFICI

- ▭ perimetro di massimo inviluppo della nuova edificazione
- ▣ possibilità di costruzione in aderenza
- allineamento obbligatorio della nuova edificazione

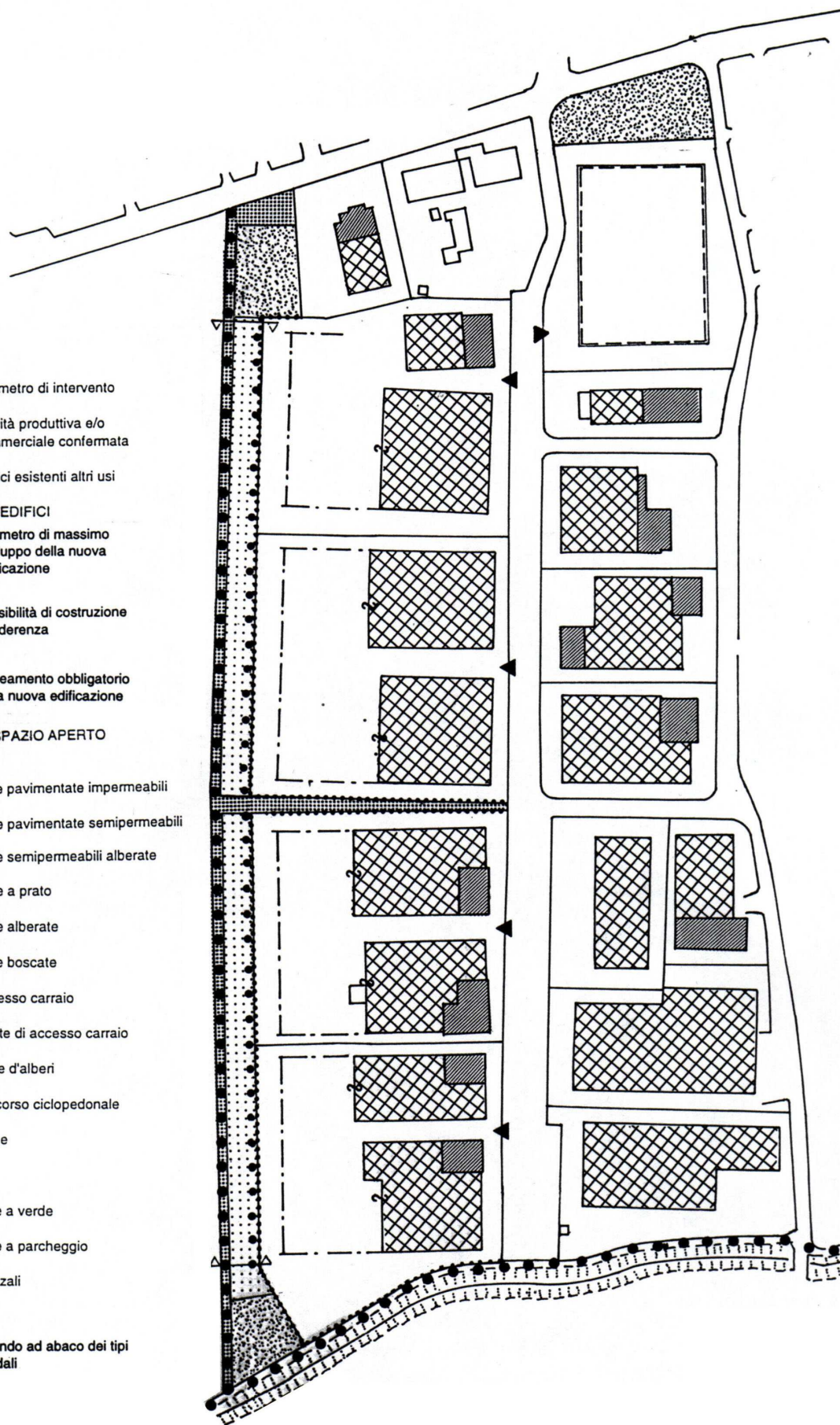
REGOLE PER LO SPAZIO APERTO

Trattamento

- ▣ aree pavimentate impermeabili
- ▣ aree pavimentate semipermeabili
- ▣ aree semipermeabili alberate
- ▣ aree a prato
- ▣ aree alberate
- ▣ aree boscate
- ▲ accesso carraio
- ▲ fronte di accesso carraio
- filare d'alberi
- percorso ciclopedonale
- siepe

Destinazione d'uso

- V aree a verde
- P aree a parcheggio
- Pz piazzali
- △△ rimando ad abaco dei tipi stradali



Art. 43 - Area significativa 6. S.Trovaso/Frescada

1. Obiettivi.

Il progetto complessivo per questa parte delle frazioni di S.Trovaso e Frescada prende in considerazione le aree a ridosso della ferrovia e lungo l'asse nord-sud di via Bassa. Il PRG propone per queste aree la costruzione di un articolato sistema di relazioni tra le due frazioni, separate dalla ferrovia, caratterizzate dall'eterogeneità delle funzioni localizzate e delle situazioni spaziali riconosciute. Obiettivo del progetto diventa quindi la ricucitura dei tessuti residenziali esistenti e la localizzazione di una serie di aree pubbliche attrezzate.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Realizzazione del sistema di aree attrezzate lungo l'asse della ferrovia costituite dalla fermata della metropolitana Ve-Tv e dalle aree per i parcheggi.

Ridisegno della sezione stradale di via N.Sauro.

Realizzazione del sistema stradale di progetto di accesso alla fermata del treno.

Realizzazione dei tratti di via Bassa interessati dai progetti di trasformazione.

3. Aree di intervento unitario previste.

6.1. Area produttiva lungo il Terraglio (F.A.R.T.)

Obiettivi del progetto.

L'intervento di ampliamento del fabbricato esistente è legato alla possibilità di risistemare la viabilità di accesso che attualmente avviene da una strada privata perpendicolare al Terraglio che termina a fondo cieco creando problemi di inversione a chi non entri all'interno dei lotti prospicienti.

Nel rispetto del vincolo dovuto alla SS.13 Terraglio non è consentito un avanzamento del fronte sul Terraglio, ma è tuttavia possibile edificare nella parte retrostante l'edificato esistente. ed in aderenza allo stesso rispettando gli indici di copertura di seguito prescritti.

Criteri per il dimensionamento:

- Sc complessiva max = 50%Sf

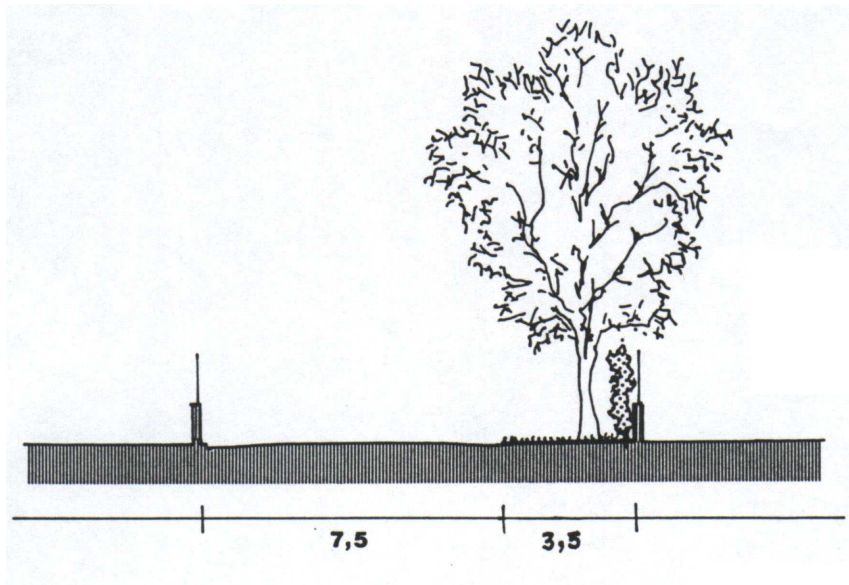
Prescrizioni particolari

La viabilità di accesso dovrà essere riconfigurata attraverso la realizzazione di un'aiuola alberata lungo tutta la sua lunghezza secondo le prescrizioni riportate nella sezione prescrittiva in calce al presente articolo.

E' possibile edificare solo nella parte retrostante l'edificato esistente. L'edificazione dovrà essere realizzata in aderenza con il fabbricato esistente. La superficie coperta complessiva Sc non potrà superare il 50% della Sf.

La superficie a parcheggio non potrà essere recuperata ampliando il parcheggio esistente nella parte antistante al Terraglio; questa dovrà rimanere a verde.

Sezione prescrittiva; scala 1:200



6.2. Area ferrovia

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 14.550 |
| - | Volume esistente (da mantenere) | mc 1.010 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 12.540 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,93 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | |
| - | - Verde pubblico | mq 5.595 |
| - | - Parcheggi | mq 240 |
| - | - Strade esistenti | mq 650 |
| - | - Strade di progetto | mq 3.480 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione del tratto della nuova strada così come previsto dal progetto e la sistemazione della strada di accesso ai lotti esistente.

L'edificio in linea è previsto alto 3 piani.

Per l'edificio esistente a sud va mantenuta la destinazione residenziale; per lo stesso è consentito un ampliamento sul lato nord, da eseguirsi con intervento edilizio diretto anche in assenza di piano attuativo, e volumetria da scomputarsi da quella totale prevista dall'intervento.

Entro il piano attuativo va prevista la trasformazione e chiusura al traffico del tratto di via Bassa a nord.

6.3 Area via Bassa sud

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 14.770 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 13.200 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,90 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | |
| - | - Parcheggi | mq 240 |
| - | - Strade esistenti | mq 650 |
| - | - Verde pubblico | mq 2.420 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione del tratto della nuova strada così come previsto dal progetto e la sistemazione della strada di accesso ai lotti esistente.

L'edificio in linea è previsto alto 3 piani.

Per l'edificio esistente a sud, è prevista la destinazione residenziale.

Nello spazio all'interno della fascia di rispetto fluviale non devono essere costruiti edifici.

6.4 Area Alibert

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 6.400 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 10.875 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,70 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | |
| - | - Parcheggi | mq 350 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari: per gli edifici in linea è prevista un'altezza massima di tre piani.

6.5 Area Colfert

Dati dimensionali:

| | | |
|---|------------------------------|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 5.100 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 6.900 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,35 |

- Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)
- Verde pubblico mq 3.895

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione della modifica del marciapiede su via Bassa e dell'area verde ad ovest così come previsto dal progetto.

Per gli edifici in linea è prevista un'altezza massima di tre piani.

6.6 Area via Bassa nord

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale mq 2.410
- Volume di progetto (massimo) mc 3.490
- Indice territoriale (V/St) mc/mq 1,45
- Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)
 - Parcheggi mq 115
 - Strade di progetto mc 170

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione della modifica della curva di via Bassa così come previsto dal progetto.

L'edificio in linea è previsto alto 3 piani.

6.7 Area Sud via Berto

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale mq 13.070
- Volume di progetto (massimo) mc 19.800
- Indice territoriale (V/St) mc/mq 1,50
- Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)
 - Verde pubblico mq 480
 - Parcheggi mq 250
 - Strade di progetto mq 2.120

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va garantita la realizzazione dei parcheggi e del tratto di via Berto interessato dal progetto.

6.8 Area Nord via Berto

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale mq 10.900
- Volume di progetto (massimo) mc 19.040
- Indice territoriale (V/St) mc/mq 1,75
- Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime):
 - Strade di progetto mq 420

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo

Prescrizioni particolari: entro la convenzione va prevista la realizzazione dei parcheggi. Gli edifici in linea hanno un'altezza massima di tre piani.

6.9. Area ex PEEP

Per tale zona valgono le prescrizioni di cui al Piano Particolareggiato di Frescada.

Art. 44 - Area significativa 7. Frescada

1. Obiettivi.

Il PRG, per l'area di Frescada ad est del Terraglio, ripropone le indicazioni del Piano Particolareggiato approvato, confermando quanto previsto e proponendo, a completamento del sistema di spazi pubblici, un percorso pedonale e ciclabile di collegamento al sistema principale dei percorsi ciclo-pedonali di Preganziol.

A conferma del carattere pubblico e collettivo di alcune aree "interne" di Frescada, si propone, per l'area del centro sociale, l'edificazione di un edificio misto, residenziale e pubblico, e la costruzione di uno spazio verde

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Oltre alle realizzazioni previste dal Piano Particolareggiato, si prevede la costruzione di un percorso ciclo-pedonale.

3. Aree di intervento unitario previste.

7.1. Area Centro sociale

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 4.420 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 3.480 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,85 |
| - | Slp per servizi sociali | mq 160 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | - Verde pubblico | mq 3.790 |
| - | - Strade di progetto | mq 350 |

Modalità di intervento: progetto di comparto

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la realizzazione dell'area a parco prevista.

Gli spazi per servizi sociali previsti dovranno essere collocati al piano terra dell'edificio; in sede stipulazione della convenzione urbanistica potrà essere concordato che analoga struttura pubblica venga realizzata in altra parte della frazione di Frescada.

Art. 45 - Area significativa 8. Settecomuni

1. Obiettivi.

Il progetto per Settecomuni prevede il completamento fino al canale Dosson del nucleo piu' centrale e la costruzione di un'area a nord a completamento del sistema di spazi pubblici esistenti.

Fa parte del progetto complessivo anche l'ipotesi di completamento residenziale di via Bacchina comprensivo dei lotti nella parte agricola.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Modifica della sezione di via Bacchina secondo le indicazioni previste.

3. Aree di intervento unitario previste.

8.1. Area nord via Bacchina

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 8.250 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 9.430 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,15 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | - Verde pubblico | mq 1.967 |
| - | - Parcheggi | mq 271 |
| - | - Strade di progetto | mq 307 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari: per gli edifici su via Bacchina è prevista un'altezza massima di tre piani.

8.2. Area sud via Bacchina

Dati dimensionali:

| | | |
|---|---|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 14.100 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 11.270 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,80 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime): | |
| - | Verde pubblico | mq 1.115 |
| - | Strade di progetto | mq 3.340 |
| - | Parcheggi | mq 1.415 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

8.3. Area ex Porcilaia

Dati dimensionali:

| | | |
|---|------------------------------|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 2.375 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 1.500 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 0,65 |
| - | Verde pubblico | mq 157 |
| - | Strade | mq 454 |

Modalità di intervento: progetto di comparto.

Prescrizioni particolari:

L'intervento dovrà' eseguirsi con edifici della classe T2 dell'abaco dei tipi edilizi; l'accesso al lotto dovrà' avvenire dalla strada esistente

Art. 46 - Area significativa 9. Sambughè

1. Obiettivi.

Il PRG si pone, a Sambughè, il duplice obiettivo di ridisegnare il bordo della parte ad ovest, di più recente costituzione e cresciuta per frammenti, ad est di risistemare le aree del PEEP e di costruire un sistema di luoghi collettivi "centrali", cogliendo le molteplici opportunità offerte da alcune aree già attualmente a ciò destinate: la chiesa, l'area delle feste, le attrezzature sportive e scolastiche.

Contemporaneamente il PRG propone una soluzione viabilistica che permette l'alleggerimento della funzione di attraversamento di via Sambughè per il tratto centrale.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico.

Costruzione della nuova strada ad ovest di Sambughè e dei collegamenti di questa con le strade esistenti.

Realizzazione del sistema di spazi aperti centrali ad ovest e a sud della chiesa.

Spostamento del campo sportivo esistente ad est nell'area della scuola elementare a completamento delle attrezzature scolastiche.

Realizzazione del sistema dei percorsi di collegamento con l'area boscata sulla ferrovia.

3. Aree di intervento unitario previste.

9.1. Area Sud PEEP

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 6.765 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 7.442 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,10 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | |
| - | Verde pubblico | mq 2.316 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la cessione dell'area necessaria per l'allargamento di via Fiandre nel tratto interessato dal progetto.

E' inoltre prevista la realizzazione del percorso ciclo-pedonale nord-sud .

Per gli edifici su via Fiandre è prevista un'altezza massima di due piani, mentre per l'edificio in linea perpendicolare a via Fiandre è prevista un'altezza massima di tre piani.

9.2. Area ex campo sportivo

Dati dimensionali:

| | | |
|---|------------------------------|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 6.012 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 9.120 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,50 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

9.3. Area Nord PEEP

Dati dimensionali:

| | | |
|---|--|------------|
| - | Superficie Territoriale | mq 11.580 |
| - | Volume di progetto (massimo) | mc 13.850 |
| - | Indice territoriale (V/St) | mc/mq 1,20 |
| - | Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | |
| - | Verde pubblico | mq 5.260 |
| - | Parcheggi | mq 100 |
| - | Strade di progetto | mq 1.245 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo.

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va prevista la realizzazione dello spazio verde e del percorso pedonale.

Per l'edificio a nord si prevede un'altezza massima di tre piani.

Per il lotto ad ovest, su via Luisello, e' consentito un intervento edilizio diretto, secondo la classe T1 dell'abaco dei tipi edilizi, anche in assenza di piano attuativo e con l'obbligo di realizzare l'area a verde prevista su via Luisello; la volumetria così realizzata va scomputata da quella complessiva prevista per l'A.I.U.

9.4. Area chiesa

In tale ambito si applicano le previsioni del piano di recuperi di iniziativa pubblica, approvato con deliberazione di C.C. n.45 del 31.3.1995

Art. 47 - Area significativa 10. Borgoverde

1. Obiettivi.

All'interno di questa area significativa si attua, per quanto possibile nei limiti amministrativi del Comune di Preganziol, un progetto di riqualificazione del settore orientale del territorio.

Questo è incentrato principalmente sul riordino infrastrutturale e sulla realizzazione di alcuni interventi direzionali e artigianali, a ovest del nuovo tracciato, che consentono di risistemare e attrezzare un'area verde a nord della frazione di Borgoverde.

Questa si innesta a sua volta su un'area attrezzata per il tempo libero, esterna all'area di intervento, prevista lungo il lato orientale della frazione di Borgoverde. Si dà luogo in tal modo ad un sistema verde "a croce" che definisce i bordi a nord e a est della frazione di Borgoverde e costituisce l'elemento di cerniera con il parco che in futuro sorgerà in corrispondenza dell'attuale discarica.

Lungo la Schiavonia che risulterà, grazie a questo intervento infrastrutturale, alleggerita dal traffico pesante, è previsto inoltre il riordino degli spazi di pertinenza di un'attività di esposizione e vendita specializzata di materiale edile, mediante l'accorpamento delle parti di esposizione e vendita, oggi a cavallo di via Pesare, lo spostamento e l'innesto di quest'ultima e la realizzazione di un'area a verde sulla via Schiavonia.

Il progetto è così schematicamente composto da:

- una fascia di lotti a nord e a est di Borgoverde che ospiteranno attività terziarie (direzionali e commerciali) occupando lotti di piccole dimensioni;

- un' area attrezzata per il tempo libero di riqualificazione della frazione di Borgoverde che funge da elemento strutturante per l'intero nuovo insediamento. La prossimità delle attività terziarie a quest'area rende possibile l'insediamento di attività che integrino o promuovano l'utilizzo delle attrezzature di interesse collettivo; in questo senso nella parte a nord di Borgoverde è prevista la possibilità di insediare attività ricettive, oltre ad attività private di prevalente interesse pubblico, in quota parte superiore a quella normalmente consentita per le destinazioni D2.

2. Indicazioni per lo spazio pubblico

Realizzazione di un collegamento est –ovest tra l'abito d'intervento unitario n.10.1 (zona D5) e l'ambito n.10.2 (zona D2)

Realizzazione all'interno dell'ambito 10.2, di un tratto del tracciato est-ovest di distribuzione ai nuovi lotti per attività direzionali (D2), dei parcheggi previsti sul lato meridionale di tale strada e di un'area verde attrezzata per lo svago.

3. Prescrizioni generali

I nuovi interventi previsti nelle zone di Borgoverde sono subordinati alla predisposizione preventiva di idonee analisi geo-idrogeologiche per la valutazione del reale livello di esondazione, delle relative opere di bonifica e per la determinazione puntuale della profondità della falda idrica. Sono, inoltre, necessarie indagini a norma del D.M. 11.3.1998 per la verifica della caratteristiche geotecniche sia dei terreni naturali sia dei materiali eventualmente riportati.

Gli strumenti urbanistici attuativi, redatti nel rispetto del Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio Rurale (P.G.B.T.T.R.) sono inoltre subordinati all'acquisizione del preventivo parere del Consorzio di Bonifica Dese - Sile"

4. Aree di intervento unitarie previste

10.1. Area a ovest della nuova S.P. 107

Dati dimensionali

| | | |
|------------------------------------|---------------------|--------|
| Superficie Territoriale | mq | 88.444 |
| Superficie coperta (Sc max) | 50% Sf | |
| H max | mt | 10 |
| Slp complessiva (max) | 0,5 St | |
| Slp a destinazione terziaria (max) | 25% Slp complessiva | |
| Dc Distanza confini lotti (min): | mt | 10,00 |
| Ds: Distanza strade (min.) | mt | 10,00 |

Modalità di intervento:

Strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica

Prescrizioni particolari:

In attesa della realizzazione della rotatoria inclusa tra le opere del passante autostradale di Mestre (deliberazione CIPE del 7.11.2003), il raccordo della viabilità della nuova area con la S.P. n.63 Casalese dovrà essere realizzato, a cura e spese degli operatori nel punto indicato nella tavola illustranti le regole morfologiche di Borgoverde, nel rispetto delle prescrizioni che saranno dettate dall'ente proprietario della strada.

In quest'area è prevista la localizzazione di attività produttive e terziarie, quest'ultime entro il limite massimo del 25% sopra indicato

La distribuzione ai lotti, nel caso si insediassero più attività, dovrà essere risolta in fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo.

Tutte le aree a parcheggio, sia pubbliche che private, dovranno essere realizzate in materiale semipermeabile ed alberate con una densità minima di 1 albero ogni 30 mq.

In sede di progettazione esecutiva dei fabbricati e delle opere d'urbanizzazione dovranno essere rispettate tutte le indicazioni contenute nelle conclusioni della relazione geologica approvata dal Consiglio Comunale del 28.4.2004, in sede di controdeduzioni alle proposte di modifica richieste dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n.3698 del 28.11.2003.

10.2. Area a nord di Borgoverde

Dati dimensionali

| | | |
|---|----|--------|
| Superficie Territoriale | mq | 73.292 |
| Superficie fondiaria complessiva: | mq | 43.002 |
| Superficie coperta (Sc max) | mq | 17.200 |
| H max | mt | 10 |
| Slp complessiva (max) 0,35 St di cui per att. ricettive 15% Slp complessiva | | |
| Superfici per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | | |
| - verde pubblico | mq | 19.309 |
| - strade | ml | 5.158 |
| - parcheggi pubblici | mq | 12.150 |

Modalità di intervento:

Strumento urbanistico attuativo che potrà riguardare parti dell'area di intervento.

La realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione del tratto stradale est-ovest di collegamento con la nuova S.P. 107.

Prescrizioni particolari:

Il progetto previsto sarà realizzato attraverso uno o più ambiti di intervento unitari che verranno definiti in sede di redazione del piano attuativo stesso.

All'interno della zona D2 la quota di Slp ricettiva dovrà essere concentrata in un'unico complesso edilizio all'interno del quale la percentuale di Slp ricettiva destinata ad albergo non potrà superare i 3.200 mq.

Sono inoltre ammesse destinazioni quali ristorante/mensa, impianti e clubs sportivi, spazi per attività ricreative e culturali.

La localizzazione di tale complesso dovrà avvenire intorno all'edificio vincolato dal P.R.G. (Tav. B7 n.110 - gradi di protezione 2); per quest'ultimo sono ammesse le destinazioni di zona e lo stesso rientra nel conteggio della Slp ricettiva ammessa.

Nelle zone a destinazione Fc dovranno essere realizzate aree attrezzate per il tempo libero, parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo sport, larghi e piazze pedonali, secondo le indicazioni contenute nella tavola 2.5. "Regole morfologiche".

10.3. Area a est di Borgoverde

Dati dimensionali

| | | |
|-------------------------------|---------|-------|
| Superficie Territoriale | mq | 8.842 |
| Superficie coperta (Sc max) | 50% Sf | |
| Superficie lorda di pavimento | 0,40 St | |
| Verde pubblico minimo | mq | 950 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo che potrà riguardare parti dell'area di intervento.

10.4. Area Ponterosso

Dati dimensionali

| | | |
|---------------------------------|---------|-------|
| Superficie Territoriale | mq | 8.100 |
| Superficie coperta (Sc max) | 50% Sf | |
| Superficie lorda di pavimento | 0,40 St | |
| Verde pubblico minimo | mq | 1.723 |
| Parcheggi pubblici | mq | 1.440 |
| Dc Distanza confini lotti (min) | ml | 7,50 |

Modalità di intervento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che potrà riguardare parti dell'area di intervento.

10.5. Area fronte nord via Schiavonia

Dati dimensionali

| | | |
|-------------------------------|-----|---------|
| Superficie Territoriale | mq | 15.025 |
| Superficie coperta | Sc | 50% Sf |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | 0,35 St |
| Verde pubblico minimo | mq | 1603 |

Modalità di intervento: attuazione attraverso progetto di comparto, con realizzazione degli standards previsti dall'art.32 delle presenti NTA

10.6. Area fronte sud via Schiavonia

L'area di intervento unitario è costituita da due ambiti di intervento non contigui situati lungo via Pesare. Il primo localizzato in corrispondenza dell'innesto con via Schiavonia ha destinazione di zona D2, il secondo localizzato al margine sud della zona D1 denominata "Ponte Rosso" ha destinazione D1 e Fb.

Prescrizioni per l'area nord (zona D2):

Dati dimensionali

| | | |
|---|-----|---------|
| Superficie Territoriale | mq | 10.033 |
| Superficie fondiaria | mq | 6.097 |
| Superficie coperta | mq | 2.000 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | 0,40 St |
| Superfici per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | | |
| - verde pubblico e/o piazzali pubblici | mq | 370 |
| - parcheggi pubblici | mq | 720 |
| - strade | mq | 792 |
| - verde privato vincolato | mq | 560 |

Prescrizioni particolari: l'area compresa tra il futuro ampliamento e la via Schiavonia dovrà essere opportunamente sistemata a verde alberato.

Prescrizioni per l'area sud (zone D1 e Fb):

Dati dimensionali

| | | |
|---|-----|---------|
| Superficie Territoriale | mq | 16.560 |
| Superficie fondiaria | mq | 5.700 |
| Superficie lorda di pavimento | Slp | 0,50 St |
| Superfici per spazi pubblici o di uso pubblico (minime) | | |
| - parcheggi pubblici | mq | 1.310 |
| - strade | mq | 2.905 |
| - aree per attrezzature di interesse comune | mq | 6.645 |

Prescrizioni particolari: dovranno essere realizzati i parcheggi pubblici e le strade previste, l'area per attrezzature di interesse comune dovrà essere ceduta gratuitamente.

Per l'intervento si dettano inoltre le seguenti prescrizioni:

Prescrizioni Genio Civile (nota prot. n. 568335/46.14 del 9.8.2005):

- 1) Si dovranno realizzare dei dispositivi per l'invaso temporaneo delle acque di pioggia, all'interno delle aree di variante. La soluzione progettuale adottata dovrà assicurare una capacità di invaso minima pari a 500 mc per ettaro di nuova superficie urbanizzata, resa idraulicamente efficace da idonei dispositivi di regolazione delle portate.
- 2) i parcheggi dovranno essere realizzati in materiale drenante, al fine di garantire la filtrazione delle acque piovane;
- 3) nessuna altra condotta di acque meteoriche dovrà essere allacciata alla rete di progetto;
- 4) la portata scaricata dall'area interessata da nuova urbanizzazione, non dovrà essere superiore a quella desunta da un coefficiente idrometrico pari a 10 l/s*ha;
- 5) Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria dei pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia;
- 6) Assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;

Modalità di intervento: attuazione attraverso progetto di comparto con realizzazione degli standards previsti dall'art.32 delle presenti N.T.A., salvo quanto diversamente specificato dai dati dimensionali e dalle prescrizioni particolari di cui sopra.

TITOLO VI Norme transitorie e finali

Art. 48 - Norme transitorie

1. Dalla data di adozione del PRG e delle sue varianti è sospeso il rilascio di concessioni edilizie in contrasto con le nuove previsioni; sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Per gli edifici siti all'interno dei piani attuativi e per i quali è previsto il mantenimento, saranno consentiti anche interventi di restauro e risanamento conservativo.
3. Le aree soggette a piani attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del PRG e delle sue varianti e confermati dalla stessa sono regolate dalle prescrizioni dei piani attuativi stessi, con esclusione delle aree in cui si è proceduto successivamente alla variazione della destinazione urbanistica.

ABACO DEI TIPI EDILIZI

A. REGOLE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

1. Rapporto col lotto

1.1. Distanza minima dai confini:
H/2 ma mai inferiore a ml 5 (queste distanze possono essere modificate nelle tavv. "Aree significative. Regole morfologiche")

1.2. Distanza min tra fabbricati:
ml 10 in caso di pareti finestrate opponenti fabbricati su lotti diversi; H/2 negli altri casi

2. Rapporto con la strada

2.1 Distanza dalla strada:
non inferiore a ml 5 e comunque conformi alle indicazioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n.285: "Nuovo codice della strada"

3. Caratteristiche dell'edificio

3.1. H max: 2 piani (ml.6,50)

3.2 Rapporto S_{lp}/S_f: 0,6 mq/mq

3.3. S_{lp} max dell'edificio: mq 600

3.4. Posti macchina:

E' obbligatorio 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mq di S_{lp}.

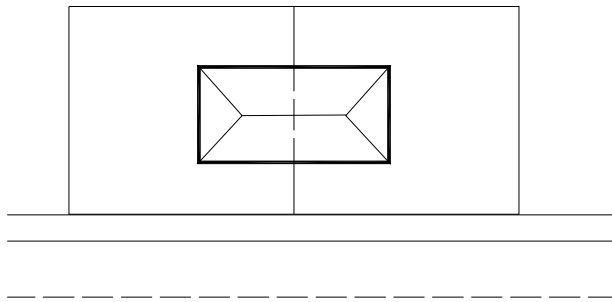
Sono comunque obbligatori, per ogni alloggio, 1 posto macchina coperto con una superficie minima di mq 15 e una piazzola di sosta all'interno del lotto, nello spazio prospiciente la strada, con una superficie minima di mq 15.

3.5 Numero max alloggi: 2 per ogni lotto

B. MODALITA DI AGGREGAZIONE

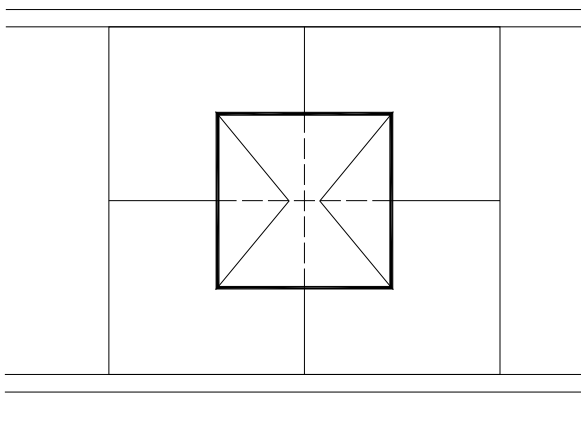
4.1. Bifamiliare:

E' consentita l'aggregazione di due unità a confine per formare un unico corpo edilizio.



4.2. Quadrifamiliare:

E' consentita l'aggregazione di più unità a confine per formare un unico corpo edilizio.
In questo tipo di aggregazione va previsto un unico accesso per i veicoli dalla strada.



A. NUOVA EDIFICAZIONE

1. Rapporto col lotto

1.1. Aggregazione:

- A: unico edificio, max 10 unità residenziali.
- B: frazionamento lotto principale:
 - larghezza massima del lotto mt 9
 - Dc max mt 1 (o in aderenza)

1.2. Sup. coperta massima:

40% del lotto riferito all'aggregazione complessiva

2. Rapporto con la strada

2.1. Distanza dei fronti dalla strada:

ml 5,00 oppure sul limite interno del marciapiede. Comunque conformi alle indicazioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n.285: "Nuovo codice della strada"

2.2. Nel caso di frazionamento del lotto principale gli edifici dovranno essere allineati nel fronte lungostrada

3. Caratteristiche dell'edificio

3.1. H massima: Piano terra + n.1 piano abitabile (ml 6,50)

3.2. Rapporto S_{lp}/S_f massima: 0,96 mq/mq sull'intera aggregazione

Nel caso di frazionamento del lotto principale (mod. di aggregazione 4.3) la S_{lp} complessiva va suddivisa in parti uguali per il numero dei lotti

3.3. S_{lp} massima: mq 300 per singola unità

3.4. Lunghezza fronti unità residenziale: min. ml 6

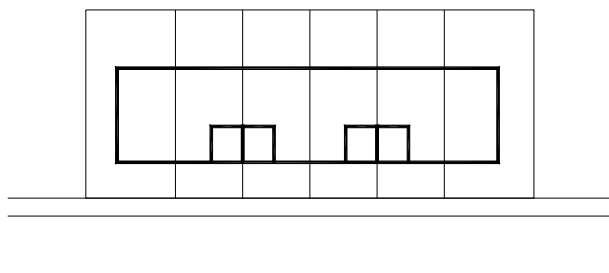
3.5. Posti macchina:

E' obbligatorio 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mq di S_{lp}.

E' comunque obbligatorio, n.1 posto macchina coperto con una sup. minima di mq 15, per ogni alloggio.

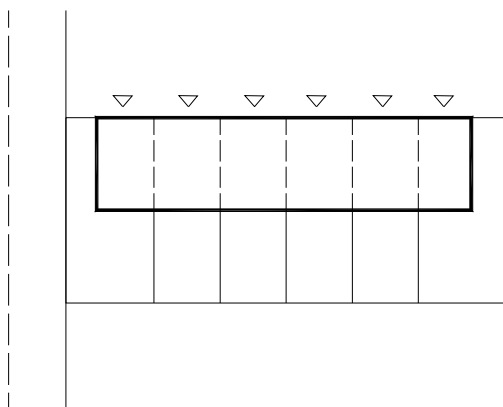
B. MODALITA' DI AGGREGAZIONE

4.1 Sono ammessi arretramenti al, fine di formare una piccola corte ed ottenere un diverso taglio degli alloggi:



4.2 E' consentita la distribuzione ai lotti con una strada dentro alla pertinenza del nucleo di case a schiera.

Nel caso queste possano essere poste sul filo strada, tale strada di pertinenza dell'edificato residenziale, dovrà essere lastricata e, se previsto nelle schede, destinata a percorso pedonale pubblico.



4.3 E' consentita l'edificazione, all'interno del lotto previsto, di singoli lotti; in questo caso dovrà essere rispettato l'allineamento verso la strada.

I singoli edifici possono essere non adiacenti; in questo caso la distanza tra l'edificio ed il confine dovrà essere al max di mt 1.

Gli interventi sui singoli lotti possono essere richiesti anche con istanza separata.

A. NUOVA EDIFICAZIONE

1. Rapporto col lotto

1.1. Aggregazione:
gli edifici possono avere più corpi scala e/o ballatoi.

1.2. Sup. coperta massima: 40%

1.3. Distanza minima dai confini:
H/2, ma mai inferiore a ml 5,00

2. Rapporto con la strada

2.1. Distanza min. dalla strada:
ml 5,00 oppure a filo nel caso di porticato di uso pubblico.
In ogni caso il marciapiede dovrà avere una larghezza minima di ml 2,00.
Comunque conformi alle indicazioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n.285: "Nuovo codice della strada"

3. Caratteristiche dell'edificio

3.1. H massima: 3 piani (ml. 9,50) - E' ammesso il frazionamento del volume in altezza

3.2 Rapporto S_{lp}/S_f massimo: 1,56 mq/mq

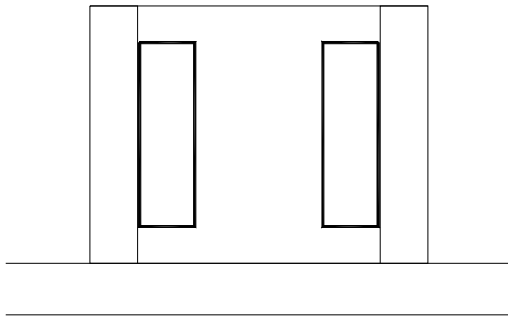
3.3 Alloggi: sono consentiti alloggi simplex e duplex.

3.4 Posti macchina:
E' obbligatorio 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mq di S_{lp}.
E' comunque obbligatoria una superficie minima di parcheggio di 15 mq con un posto macchina coperto per ogni alloggio.

B. MODALITA' DI AGGREGAZIONE

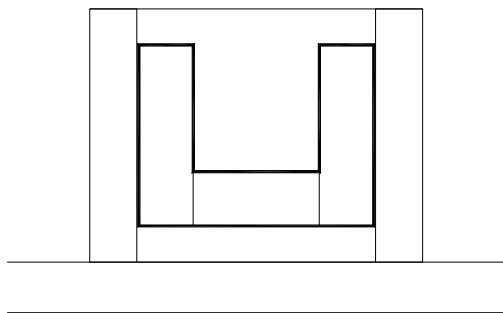
4.1. E' consentita la costruzione di 2 edifici in linea sullo stesso lotto, orientati perpendicolarmente alla strada principale, per formare uno spazio interno aperto sui lati verso la strada e sul retro.

Lo spazio interno ai due edifici dovrà essere trattato a prato e gli accessi ai garages, al piano terra o al piano interrato, dovranno essere sui lati esterni.



4.2 E' consentita la costruzione di più edifici sullo stesso lotto per formare una corte chiusa. La corte interna dovrà essere piantumata o pavimentata; non è comunque consentito l'accesso carrabile alla corte.

E' vincolato un rapporto minimo larghezza corte/altezza degli edifici pari a 2.



A. NUOVA EDIFICAZIONE

1. Rapporto col lotto

1.1. Sup. coperta massima:
40% della superficie del lotto

1.2. Distanza minima dai confini:
H/2 ma mai inferiore a ml 5

2. Rapporto con la strada

2.1. Distanza min. dalla strada:
ml 5,00 oppure a filo nel caso di porticato di uso pubblico.
In ogni caso il marciapiede dovrà avere una larghezza minima di ml 2.
Comunque conforme alle indicazioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n.285: "Nuovo codice della strada"

3. Caratteristiche dell'edificio

3.1. H massima: 3 piani (ml. 9,50)

3.2 Rapporto S_{lp}/S_f: massimo 1,20 mq/mq

3.3. Alloggi:
La distribuzione degli alloggi dovrà avvenire da 1 corpo scala; sono previsti alloggi duplex.

3.4. posti macchina:
E' obbligatorio 1 mq di superficie a parcheggio ogni 10 mq di S_{lp}.
E' comunque obbligatoria una superficie minima di parcheggio di 15 mq con un posto macchina coperto per ogni alloggio.

ABACO DEI TIPI STRADALI