

COMUNE DI SPRESIANO
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

B

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE GENERALE

NORME TECNICHE OPERATIVE



Sindaco:
Marco Della Pietra

Segretario Comunale:
Mauro Giavi

Progettisti
Roberto Sartor architetto
Piero Tauro architetto (collaboratore)

Ufficio di Piano
Responsabile del Servizio
geom. Luca Cescato
geom. Silvia Camatta (collaboratore)
arch. Vania Trinca (collaboratore)
arch. Lisa Zanetti (collaboratore)
dott.ssa Pierclaudia Marini (urbanistica)
dott. Luca Santalucia (SIT-patrimonio)

DATA maggio 2021

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO

<i>Art. 1 – Applicazione del Piano Regolatore Comunale</i>	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 2 – Principi del PI</i>	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 3 - Contenuti e finalità delle Norme Tecniche Operative del PI</i>	<i>pag.</i>	6
<i>Art. 4 – Elaborati del PI</i>	<i>pag.</i>	7
<i>Art. 5 – Eventuali indicazioni divergenti</i>	<i>pag.</i>	8

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO

<i>Art. 6 – Superficie fondiaria corrispondente</i>	<i>pag.</i>	9
<i>Art. 7 – Parametri urbanistici ed edilizi</i>	<i>pag.</i>	9

CAPO III – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

<i>Art. 8 – Categorie di intervento sui fabbricati</i>	<i>pag.</i>	11
<i>Art. 9 – Categorie di intervento paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali</i>	<i>pag.</i>	12
<i>Art.10 – Caratteristiche degli interventi</i>	<i>pag.</i>	13

CAPO IV – ATTUAZIONE DEL PIANO

<i>Art. 11 – Strumenti di attuazione del PI</i>	<i>pag.</i>	15
<i>Art. 12 – Interventi Edilizi Diretti (IED)</i>	<i>pag.</i>	15
<i>Art. 13 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA)</i>	<i>pag.</i>	17
<i>Art. 14 – Schede Norma</i>	<i>pag.</i>	19
<i>Art. 15 – Accordi tra soggetti pubblici e privati</i>	<i>pag.</i>	20
<i>Art. 16 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i>	<i>pag.</i>	21

CAPO V – NORME GENERALI SULLE DISTANZE

<i>Art. 17 – Distanze nelle costruzioni</i>	<i>pag.</i>	22
---	-------------	----

CAPO VI – USI DEL TERRITORIO

<i>Art. 18 – Destinazioni urbanistiche ed edilizie</i>	<i>pag.</i>	23
<i>Art. 19 – Dotazioni urbanistiche</i>	<i>pag.</i>	25
<i>Art. 20 – Monetizzazione</i>	<i>pag.</i>	27
<i>Art. 21 – Norme per i parcheggi privati e pertinenziali</i>	<i>pag.</i>	28

CAPO VII – PEREQUAZIONE URBANISTICA, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA

<i>Art. 22 – Perequazione Urbanistica</i>	<i>pag.</i>	31
<i>Art. 23 – Modalità di intervento negli ambiti di perequazione urbanistica</i>	<i>pag.</i>	33
<i>Art. 24 – Credito Edilizio</i>	<i>pag.</i>	33
<i>Art. 25 – Modalità di applicazione del Credito Edilizio</i>	<i>pag.</i>	34
<i>Art. 26 – Compensazione Urbanistica</i>	<i>pag.</i>	37

TITOLO II – NORME SPECIFICHE

CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

<i>Art. 27 – Vincoli paesaggistici, archeologici, monumentali D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42</i>	<i>pag.39</i>
<i>Art. 28 – Vincolo sismico</i>	<i>pag.40</i>
<i>Art. 29 – Fasce di rispetto cimiteriale</i>	<i>pag.41</i>
<i>Art. 30 – Fasce di rispetto stradale</i>	<i>pag.41</i>
<i>Art. 31 – Fasce di rispetto ferroviario</i>	<i>pag.43</i>
<i>Art. 32 – Fasce di rispetto elettrodotti e metanodotti</i>	<i>pag.44</i>
<i>Art. 33 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</i>	<i>pag.45</i>
<i>Art. 34 – Rispetto idraulico</i>	<i>pag.46</i>
<i>Art. 35 – Rispetto idrografia principale</i>	<i>pag.46</i>
<i>Art. 36 – Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici</i>	<i>pag.47</i>
<i>Art. 37 – Fasce di rispetto da pozzi di approvvigionamento acquedottistico</i>	<i>pag.47</i>
<i>Art. 38 – Zone boscate – Vincolo paesaggistico e di destinazione forestale</i>	<i>pag.48</i>
<i>Art. 39 – Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)</i>	<i>pag.48</i>

CAPO II – TUTELA RISORSE CULTURALI

<i>Art. 40 – Ville Venete, Immobili di pregio architettonico di interesse provinciale e di interesse storico-architettonico</i>	<i>pag.50</i>
<i>Art. 41 – Categorie di intervento in manufatti di interesse monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale</i>	<i>pag.51</i>
<i>Art. 42 – Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione</i>	<i>pag.52</i>
<i>Art. 43 – Contesti figurativi</i>	<i>pag.57</i>
<i>Art. 44 – Aree di interesse archeologico</i>	<i>pag.58</i>
<i>Art. 45 – Aree a verde privato ed elementi vegetazionali</i>	<i>pag.58</i>

CAPO III – TUTELA RISORSE AMBIENTALI

<i>Art. 46 – Valutazione d'incidenza</i>	<i>pag.60</i>
<i>Art. 47 – Aree soggette a dissesto idrogeologico</i>	<i>pag.61</i>
<i>Art. 48 – Aree soggette a vulnerabilità della falda acquifera</i>	<i>pag.61</i>
<i>Art. 49 – Tutela della qualità dell'aria e protezione dall'inquinamento acustico</i>	<i>pag.62</i>
<i>Art. 50 – Tutela dall'inquinamento luminoso</i>	<i>pag.63</i>
<i>Art. 51 – Coni visuali</i>	<i>pag.63</i>
<i>Art. 52 – Rete ecologica</i>	<i>pag.64</i>

TITOLO III – PREVENZIONE DEL RISCHIO

CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

<i>Art. 53 – Rischio idraulico</i>	<i>pag.69</i>
<i>Art. 54 – Aree a rischio idrogeologico P.A.I.</i>	<i>pag.69</i>
<i>Art. 55 – Compatibilità geologica</i>	<i>pag.69</i>
<i>Art. 56 – Compatibilità sismica</i>	<i>pag.71</i>
<i>Art. 57 – Salvaguardia dalla esposizione al gas radon</i>	<i>pag.72</i>

TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

<i>Art.58 – Articolazione del sistema insediativo</i>	<i>pag.73</i>
---	---------------

CAPO II – ZONE STORICHE

<i>Art. 59 – Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario – Norme generali</i>	<i>pag.75</i>
<i>Art. 60 – Tessuti storici (TS)</i>	<i>pag.77</i>
<i>Art. 61 – Edifici e complessi speciali</i>	<i>pag.79</i>
<i>Art. 62 – Pertinenze di edifici da tutelare, parchi e giardini storici, corti comuni e spazi pubblici</i>	<i>pag.79</i>

CAPO III – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

<i>Art. 63 – Zone residenziali consolidate – Norme generali</i>	<i>pag.81</i>
<i>Art. 64 – Tessuti novecenteschi di interesse storico ed ambientale (TSN)</i>	<i>pag.82</i>
<i>Art. 65 – Tessuti consolidati compatti (TCC)</i>	<i>pag.84</i>
<i>Art. 66 – Tessuti consolidati aperti (TCA)</i>	<i>pag.85</i>
<i>Art. 67 – Tessuti marginali o disomogenei (TCM)</i>	<i>pag.86</i>
<i>Art. 68 – Tessuti consolidati pianificati (TCP)</i>	<i>pag.88</i>
<i>Art. 69 – Tessuti in corso di formazione (TCF)</i>	<i>pag.89</i>

CAPO IV – ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE

<i>Art. 70 – Zone produttive consolidate – Norme generali</i>	<i>pag.91</i>
<i>Art. 71 – Tessuti produttivi consolidati (TPC)</i>	<i>pag.92</i>
<i>Art. 72 – Tessuti produttivi di riconversione (TPR)</i>	<i>pag.94</i>
<i>Art. 73 – Insediamenti per attrezzature ricettive (LAR)</i>	<i>pag.95</i>

CAPO V – ZONE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

<i>Art. 74 – Zone di trasformazione e riqualificazione – Norme generali</i>	<i>pag.97</i>
<i>Art. 75 – Ambiti di trasformazione urbana di riqualificazione e trasformazione (ATU)</i>	<i>pag.99</i>
<i>Art. 76 – Ambiti di trasformazione residenziale e per servizi (ATR)</i>	<i>pag.100</i>
<i>Art. 77 – Ambiti di trasformazione produttiva (ATP)</i>	<i>pag.101</i>
<i>Art. 78 – Ambiti con strumenti attuativi approvati (ASA)</i>	<i>pag.102</i>
<i>Art. 79 – Rapporto con la classificazione del DM 1444/1968 e dell'ex L.R. 61/1985</i>	<i>pag.102</i>

TITOLO V – TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO I – COMPONENTI AREE RURALI

<i>Art. 80 – Articolazione aree rurali</i>	<i>pag.103</i>
<i>Art. 81 – Edificabilità nelle zone agricole - Norme generali</i>	<i>pag.104</i>
<i>Art. 82 – Edificabilità nella ZEA/A</i>	<i>pag.106</i>
<i>Art. 83 – Edificabilità nella ZEA/B</i>	<i>pag.107</i>
<i>Art. 84 – Edificabilità nella ZEA/C</i>	<i>pag.107</i>
<i>Art. 85 – Edificabilità nella ZEA/D</i>	<i>pag.108</i>
<i>Art. 86 – Residenze in zona agricola</i>	<i>pag.108</i>
<i>Art. 87 – Strutture agricolo-produttive</i>	<i>pag.109</i>
<i>Art. 88 – Allevamento zootecnici intensivi</i>	<i>pag.113</i>
<i>Art. 89 – Trasformabilità nelle ZEA</i>	<i>pag.113</i>
<i>Art. 90 – Nuclei di edificazione diffusa (NED)</i>	<i>pag.118</i>
<i>Art. 91 – Riaccorpamento di volumi diversi</i>	<i>pag.121</i>
<i>Art. 92 – Attività ricreative nelle zone agricole</i>	<i>pag.121</i>
<i>Art. 93 – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	<i>pag.121</i>
<i>Art. 94 – Tutela dei beni culturali ed ambientali</i>	<i>pag.123</i>
<i>Art. 95 – Parco comunale delle Grave</i>	<i>pag.124</i>
<i>Art. 96 – Cave</i>	<i>pag.125</i>

TITOLO VI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 97 – Componenti del sistema dei servizi e delle infrastrutture pag.126

CAPO II – SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art. 98 – Aree per servizi pubblici o di uso pubblico pag.126

Art. 99 – Aree per l'istruzione (IS) pag.127

Art. 100– Aree per attrezzature di interesse comune (IC) pag.127

Art. 101 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (VS) pag.128

Art. 102 – Aree per parcheggio (P) pag.129

Art. 103 – Aree per attrezzature turistico-ricettive, sportive e ricreative private di interesse pubblico (ASP) pag.129

CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 104 – Viabilità pag.134

Art. 105 – Percorsi pedonali e ciclabili pag.135

Art. 106 – Sentieri natura e strade agrarie pag.136

Art. 107 – Impianti stradali di distribuzione carburanti pag.136

CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE

Art. 108 – Reti tecnologiche pag.141

TITOLO VII – NORME SPECIALI

CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 109 – Insediamenti con attività produttive da confermare o bloccare pag.142

Art. 110 – Sportello unico per le attività produttive pag.143

CAPO II – QUALITA' E SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 111 – Ambiti con accordi tra soggetti pubblici e privati ex articolo 6 L.R. 11/2004 pag.144

Art. 112 – Incentivi per la qualità degli interventi pag.144

Art. 113 – Elementi di degrado e qualità dei suoli pag.145

Art. 114 – Progetto del verde pag.145

Art. 115 - Verifica di sostenibilità del PI pag.146

Art. 116 – Compensazioni e mitigazioni ambientali pag.147

Art. 117 – Azioni di monitoraggio pag.148

TITOLO VIII - DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 118 – Entrata in vigore del PI pag.150

Art. 119 – Norme specifiche per il PI pag.150

TABULATI DI ZONA

APPENDICE: ARTICOLI 27, 28,29,33 NTA PRG

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO

ARTICOLO 1 APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

1. Ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PAT è stato approvato con la Conferenza Servizi del 05 aprile 2019 e ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 115 del 03 giugno 2019.
3. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. Il PI dà progressiva attuazione a direttive, prescrizioni e vincoli del PAT anche a mezzo di successive varianti ed integrazioni; in tale contesto, nella progettazione degli interventi edilizi in attuazione del PI, è sempre necessario verificare anche quanto previsto dal PAT. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.. In tale ipotesi si applica l'articolo 33 della suddetta legge fino ad una nuova disciplina urbanistica.

ARTICOLO 2 PRINCIPI DEL PI

ARTICOLO 2 - PRINCIPI DEL PI

- 1 Le presenti norme perseguono, in coerenza con la pianificazione urbanistica e territoriale di livello superiore, il contenimento del consumo di suolo e della sostenibilità ambientale, in rapporto alle effettive necessità ed esigenze insediative.
- 2 Ai fini del rispetto di quanto contenuto al comma precedente, le previsioni di PI saranno monitorate con le modalità e tempistiche previste all'articolo 77 del PAT.

ARTICOLO 3 CONTENUTI E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

ARTICOLO 3 - CONTENUTI E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

1. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, provvede a:
 - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
 - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
 - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;

- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
 - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
 - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e ss.mm.ii., da realizzare o riqualificare;
 - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
 - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
 - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.
2. Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 4, indicano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Comunale.
3. Sempre con riferimento all'articolo 4, gli elaborati del PI dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani attuativi di iniziativa pubblica che per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio e in generale alla trasformazione d'uso del territorio.

ARTICOLO 4
ELABORATI
DEL PI

ARTICOLO 4 - ELABORATI DEL PI

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:
- A-Relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
 - Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
 - Tavola 1a - intero territorio comunale nord – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000
 - Tavola 1b - intero territorio comunale sud – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000
 - Tavola 2a - intero territorio comunale nord – tutele - scala 1:5.000
 - Tavola 2b - intero territorio comunale sud – tutele - scala 1:5.000
 - Tavola 3a - intero territorio comunale nord – compatibilità- scala 1:5.000
 - Tavola 3b - intero territorio comunale sud – compatibilità- scala 1:5.000
 - Tavola 4.1 - zone significative – Spresiano nord - Calessani - scala 1:2.000
 - Tavola 4.2 – zone significative – Spresiano sud – scala 1:2.000
 - Tavola 4.3 - zone significative – Visnadello - scala 1:2.000
 - Tavola 4.4 - zone significative – Lovadina - scala 1:2.000
 - Tavola 4.5 – zone significative – Le Bandie - scala 1:2.000
 - Tavola 5.1 – centri storici – Spresiano – Calessani - Visnadello - scala 1:1.000
 - Tavola 5.2 – centri storici – Lovadina - scala 1:1.000
 - Tavola 6 - Verifica consumo di suolo – scala 1:10.000
 - Tavola 7 – Rete consortile – scala 1:10.000
 - Elaborati che rappresentano le indicazioni normative:
 - B-Norme Tecniche Operative
 - B.1- Schede Norma
 - B.2- Norme Idrauliche
 - C-Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
 - D-Registro fondiario consumo di suolo
 - E-Registro comunale elettronico dei crediti edilizi

- Schede edifici non più funzionali al fondo
- Schede attività produttive in zona impropria
- F-Schede Beni ambientali ed Architettonici (centri storici)
 - Spresiano F1.1 TS – Isolati 1-2
 - Spresiano F1.2 TS – Isolati 3-4-5
 - Spresiano F1.3 TS – Isolati 6-7
 - Spresiano F1.4 TS – Isolato 8
 - Spresiano F1.5 TS – Isolato 9
 - Spresiano F1.6 TS – Isolato 10
 - Lovadina F2.1 TS – Isolati 1-2-3-4-5
 - Lovadina F2.2 TS – Isolato 6
 - Lovadina F2.3 TS – Isolati 7-8-9
 - Lovadina F2.4 TS – Isolati 10-11-12
 - Visnadello F3 TS – Isolati 1-2-3-4
 - Calessani F4 TS – Isolato 1
 - Allegato: identificazione edifici Centri storici Spresiano – Calessani - Visnadello
 - Allegato: identificazione edifici Centro Storico - Lovadina
- Schede fabbricati di valore storico ed ambientale
- Relazione agronomica classificazione allevamenti zootecnici
- Schede allevamenti zootecnici
- Microzonazione sismica
 - Relazione MS
 - Carta delle Indagini – scala 1:10.000
 - Carta frequenze – scala 1:10.000
 - Carta geologico-tecnica – scala 1:10.000
 - Carta MOPS – scala 1:10.000
 - Carta MS2L-Fa – scala 1:10.000
 - Carta MS2L-Fv – scala 1:10.000
 - Carta pericolosità sismica – scala 1:10.000
 - Indagini MS
- Banca dati alfanumerica e vettoriale.

ARTICOLO 5 EVENTUALI INDICAZIONI DIVERGENTI

ARTICOLO 5 - EVENTUALI INDICAZIONI DIVERGENTI

1. Nel caso di indicazioni divergenti negli elaborati cartografici di progetto, si fa riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati di scala maggiormente dettagliata:
 - tavole PI centri storici – scala 1:1.000
 - tavole PI zone significative - scala 1:2.000
 - tavole PI intero territorio comunale - scala 1:5.000 – 1:10.000.
2. Nel caso di mancata corrispondenza tra gli elaborati cartografici e le Norme Tecniche Operative prevalgono sempre queste ultime.
3. In attuazione del PI eventuali errori ed imprecisioni grafiche relativamente ai dati relativi alla quantificazione di superfici, volumi e dell'indicazione delle proprietà rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
4. I dati derivanti da rilievi topografici dei terreni, nonché dalla definizione esecutiva di opere, superfici, volumi prevalgono su perimetri e/o superfici derivanti da planimetrie catastali e/o del PI.
5. Nelle tavole vengono previsti e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali, sui singoli edifici, secondo le modalità e simbologie riportate nei successivi articoli. Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona, prevalgono sulle stesse purché non contrastanti con il rilievo aggiornato degli impegni edilizi e con fattori di non fattibilità.

CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – MODALITA' DI CONTROLLO

ARTICOLO 6 SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPON- DENTE

ARTICOLO 6 – SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

1. Ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio un vincolo della superficie fondiaria corrispondente ad esso costituita da una sola figura geometrica, sulla base di indici, volumetrie e parametri della zona urbanistica in cui ricadono; la figura geometrica dovrà essere prodotta in formato shape georeferenziato con sistema di riferimento gauss-boaga fuso ovest, oppure in formato dxf georeferenziato su base catastale;
2. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano degli Interventi di adeguamento al PAT, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici definiti dal PI; per gli edifici esistenti la superficie va definita alla data di realizzazione del volume autorizzato.
3. Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.
4. Il Comune può anche richiedere ad ogni ditta proprietaria e/o avente titolo di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie territoriale e/o fondiaria ad essi corrispondente.
5. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la modifica automatica della superficie fondiaria corrispondente.
6. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.
7. Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua.
8. I permessi di costruire negli ambiti agricoli sono subordinati alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire, e comunque secondo quanto prescritto dall'articolo 45 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 7 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ARTICOLO 7 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. I parametri urbanistici ed edilizi ed i relativi metodi di misurazione che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione nel territorio comunale sono contenuti e definiti nel Regolamento Edilizio (RE) comunale adeguato alla DGRV n. 1896/2017 e DGRV 669/2018.
2. Il PI disciplina le previsioni edificatorie nel territorio comunale con indici riferibili alla Superficie calpestabile (Scal), ovvero la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa) di pavimento, come definite all'articolo 3 del Regolamento Edilizio "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia".

3. Gli indici di fabbricabilità sono da applicarsi secondo le modalità sotto specificate:

- gli indici (IT) sono da correlarsi alla superficie territoriale (ST);
- gli indici (IF) sono da correlarsi alla superficie fondiaria (SF).

Nel caso di interventi edilizi diretti conseguenti a piani con strumento urbanistico attuativo, la somma dei volumi e delle superfici costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di edificabilità territoriale alla superficie territoriale, cioè deve essere verificata la seguente relazione:

$$\sum_i SF_i \times IF_i < ST \times IT$$

in cui:

SF_i = Superficie fondiaria del lotto i-esimo;

IF_i = Indice di fabbricabilità fondiaria del lotto i-esimo.

4. Qualora risulti necessario trasformare la superficie calpestabile (Scal) in volume va applicata a quest'ultima l'altezza virtuale di ml 3,00; tale prodotto va aumentato del 20% per avere il volume definitivo.

5. Alla Superficie calpestabile (Scal) non vanno computati e quindi detratti:

- i soli locali completamente interrati qualora non comportino nuovi carichi urbanistici residenziali e/o produttivi;
- la maggiore superficie derivante dall'applicazione della L.R. 21/1996 e s.m.i. e del D.lgs 102/2014 relativi al maggiore spessore di pareti e solai per il miglioramento delle prestazioni energetiche ed acustiche degli edifici;
- le logge aventi profondità massima ml 1,50 dal filo esterno dell'edificio; per quelle con profondità eccedente va computata la parte superiore a ml 1,50;
- i porticati asserviti all'uso pubblico;
- i porticati con le caratteristiche previste dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta;
- i garage ricavati fuori terra non sono computabili nel calcolo della Scal per un massimo di mq 25 per unità abitativa, riconducibili a due stalli da ml 2,50 x 5,00; dovrà pertanto escludersi la costruzione di accessi carrabili verso vani interrati, qualora si utilizzi lo scomputo delle suddette superfici; la detrazione della superficie dei garage fuori terra comporta la costituzione di vincolo pertinenziale registrato e trascritto a favore delle relative unità immobiliari ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 122/1989;
- la superficie delle serre bioclimatiche come definite nella DGRV 1781/2011 e realizzate con le caratteristiche previste nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- le superfici dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PI che non costituivano volume al momento della loro realizzazione in funzione di precedenti norme (es. sottotetti praticabili ma non abitabili);
- le superfici dei sottotetti raggiungibili con scala retrattile di larghezza massima cm 80 e da botola, con altezza utile della muratura all'innesto della falda di copertura sopra il soffitto dell'ultimo piano abitabile, inferiore o uguale a ml 0,50; in tali superfici non potranno essere ricavati locali di servizio quali: servizi igienici, e ripostigli;
- le superfici dei vani scala e degli atrii di ingresso degli edifici plurifamiliari;
- le superfici dei volumi tecnici come definiti dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 2474/1973;
- le premialità previste dalle presenti NTO del Piano degli Interventi.

6. L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, ovvero delle definizioni uniformi in esso contenute, non incide sugli strumenti urbanistici generali e/o attuativi approvati anteriormente alla sua all'adozione.

ARTICOLO 8
CATEGORIE DI
INTERVENTO
SUI
FABBRICATI

CAPO III – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 8 – CATEGORIE DI INTERVENTO SUI FABBRICATI

1. Le categorie di intervento edilizio previste dal PI sono le seguenti:

- a) Manutenzione ordinaria (MO);
- b) Manutenzione straordinaria (MS);
- c) Restauro e risanamento conservativo (RS e RC);
- d) Ristrutturazione edilizia (RT);
- e) Nuova edificazione (NE);
- f) Ristrutturazione urbanistica (RU);
- g) Ripristino edilizio (RE);
- h) Demolizione con ricostruzione (DR);
- i) Demolizione senza ricostruzione (DS);
- j) Mutamento di destinazione d'uso (MD).

2. Modalità di applicazione.

Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale gli interventi si intendono ammissibili a seconda del relativo grado di protezione, come successivamente specificato.

Per tutti gli altri edifici, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal PI in relazione alla zona urbanistica nella quale essi risultano ricompresi.

3. Definizioni.

Gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) e), f) trovano definizione all'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.. All'interno della Ristrutturazione edilizia (RT) sono ricompresi anche gli interventi di cui all'articolo 10 della legge regionale 08.07.2009, n. 14.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono inoltre le seguenti definizioni:

Ripristino edilizio (RE)

Riguarda ogni opera atta a sostituire integralmente, con l'impiego delle stesse tecniche e materiali, elementi irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

Demolizione con ricostruzione (DR).

Riguardano interventi di demolizione dell'esistente dove la successiva ricostruzione può comportare variazioni della sagoma e della superficie con uno o più edifici o la sua riedificazione all'interno dello stesso isolato.

Rientra in tale definizione anche la sostituzione totale intesa come l'asportazione con successiva rimessa in opera di interi elementi od organismi costruttivi per i quali non siano possibili la riparazione od il consolidamento.

Demolizione senza ricostruzione (DS).

Interventi di demolizione senza ricostruzione di manufatti in funzione del risanamento e/o riqualificazione di immobili in ogni parte del territorio comunale.

Possono essere inclusi in questa categoria l'eliminazione senza ricostruzione delle superfetazioni, cioè tutte quelle aggiunte successive alla costruzione del fabbricato che ne hanno deformato l'autenticità tipologica e stilistica e/o che ne hanno variato il volume. La demolizione delle superfetazioni ha come obiettivo il recupero della parte di fabbricato originario o comunque del ripristino di un linguaggio architettonico compatibile con le forme originarie dell'opera.

ARTICOLO 9
CATEGORIE DI
INTERVENTO
PAESAGGISTICO
AMBIENTALI ED
ECOLOGICO-
AMBIENTALI

Mutamento di destinazione d'uso (MD)

Riguarda il mutamento della destinazione d'uso degli edifici connesso o meno a trasformazioni fisiche. Nel caso esso comporti un aumento del carico urbanistico è subordinato al reperimento degli standard urbanistici, previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti NTO; qualora non risulti possibile il loro reperimento può essere consentita la monetizzazione a favore del Comune.

Il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante è definito all'articolo 23 ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 9 – CATEGORIE DI INTERVENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali riguardano le seguenti categorie:

- a) Restauro paesaggistico ambientale (RPA);
- b) Riqualificazione paesaggistico ambientale (RQA);
- c) Rinaturalizzazione dei suoli (RNS);
- d) Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI);
- e) Rinaturalizzazione di aree libere (RNA);
- f) Verde ecologico (Ve).

2. Definizioni.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

Restauro paesaggistico ambientale (RPA)

Insieme di interventi finalizzati alla salvaguardia e miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche degli spazi aperti in coerenza con i caratteri del paesaggio esistente. Comprendono il recupero o restauro di manufatti ed edifici presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

Riqualificazione paesaggistico ambientale (RQA)

Insieme di interventi finalizzati alla ricostruzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche degli spazi aperti in coerenza con i caratteri del paesaggio esistente, nonché alla costruzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali tramite il potenziamento delle strutture vegetazionali (aree alberate, siepi, filari, ecc.) e realizzazione di aree di ammortizzazione e transizione verso insediamenti residenziali, produttivi ed infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Comprendono il recupero o restauro di manufatti ed edifici presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

Rinaturalizzazione dei suoli (RNS)

Insieme di interventi finalizzati alla rigenerazione ambientale delle aree degradate anche con edifici ed infrastrutture da demolire e delocalizzare. Gli interventi andranno finalizzati alla restituzione di terreni antropizzati alle condizioni naturali, attraverso la demolizione di edifici che hanno reso le aree impermeabili, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie naturale così ripristinata, dovrà consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI)

Insieme di interventi finalizzati ad eliminare le condizioni di degrado di risorgive e corsi d'acqua, mediante opere di riqualificazione delle sponde ed al ripristino delle funzioni ecologiche ad esse collegate. Gli interventi vanno realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, compatibilmente con le esigenze di tutela idraulica del territorio.

ARTICOLO 10
CARATTERISTI-
CHE DEGLI
INTERVENTI

Rinaturalizzazione di aree libere (RNA)

Insieme di interventi finalizzati al potenziamento biotico nel territorio comunale mediante la piantumazione di boschi, macchie arboree, siepi e filari, con specie vegetali autoctone.

Verde ecologico (Ve)

Superficie minima a verde permeabile da realizzare e mantenere anche in aree private, in funzione della sostenibilità degli interventi.

ARTICOLO 10 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

1. Il PI definisce, individua e precisa, qualora necessario, interventi con specifiche caratteristiche ed i caratteri tipologici dell'edificazione.

Caratteristiche interventi

Portici e passaggi coperti

Per portici, come definiti nel RE, si intendono organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, ecc.) da realizzare nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.

I passaggi coperti sono elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.

Le indicazioni grafiche di portici e passaggi coperti hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei PUA, anche con modesti aggiustamenti, che non pregiudichino tuttavia la indicazione di PI.

Percorsi pedonali e ciclabili, percorsi ambientali

I percorsi pedonali e ciclabili sono indicativi di tracciati e relazioni, tra punti significativi dell'insediamento urbano, anche recuperando percorsi di retaggio storico caduti in obsolescenza. Hanno altresì funzione di collegamento protetto tra parti del tessuto urbano che presentano condizioni di pericolosità ed inadeguatezza rispetto al traffico veicolare. I due livelli pedonale e ciclabile, possono usufruire di una viabilità comune, prevedendo opportune attrezzature e segnaletiche (vedi i percorsi di interesse storico, paesaggistico ed ambientale, oppure i tratti di elevata pericolosità). Nei percorsi pedonali e/o ciclabili, viene escluso il traffico veicolare.

Nei percorsi ambientali le caratteristiche precedentemente descritte per quelli pedonali e ciclabili, vanno coniugati con specifiche attenzioni utilizzo di materiali compatibili ed agli aspetti di inserimento ambientale.

Le indicazioni grafiche di questi percorsi hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei PUA, anche con modesti aggiustamenti, che non pregiudichino tuttavia la indicazione di PI.

Il Comune predispose i progetti e le opere necessarie alla realizzazione dei percorsi individuati nelle tavole di PI, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati del PAT.

Il tracciato riportato nelle tavole di piano è indicativo, competendo ai progetti esecutivi delle opere la definizione finale dei tracciati e senza che ciò costituisca variante al PI.

Piazze pedonali

Prescrizione relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale. Essi dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni.

Le indicazioni grafiche di PI relative a piazze pedonali o piazze coperte hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri contenuti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici di PI ferme restando le quantità previste, purché in presenza di un PUA.

Sagoma limite nuova costruzione e ampliamento

L'indicazione di sagome limite in grafia di PI ha il significato di ingombro massimo per lo sviluppo di superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti, fatti salvi gli spostamenti consentiti dalle norme di PI. Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.

Andamento falde tetto

Indicazione cui la progettazione edilizia deve preferibilmente uniformarsi, per quanto riguarda l'andamento delle falde di copertura, ai grafici delle tavole di progetto di PI.

Potranno essere proposte soluzioni diverse in presenza di progettazioni unitarie, oppure in caso siano dimostrabili concreti vantaggi derivanti dall'adozione di soluzioni alternative.

Lotti ineditificati

Indicazione riguardante interventi edificatori su lotti specificatamente individuati dal PI.

Edifici in conflitto

Indicazione riguardante edifici dei quali si prevede la demolizione senza ricostruzione, oppure la ricostruzione con diversa localizzazione, ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche quando previsto.

Elementi puntuali e lineari da tutelare

Indicazione riguardante manufatti puntuali o lineari significativi individuati dal PI per i quali si prescrive la conservazione.

CAPO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO

ARTICOLO 11 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 11 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PI

1. Il PI si attua a mezzo di:

- Interventi Edilizi Diretti consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di permessi di costruire, denunce di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività;
- Unità Minime di Intervento
- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- Accordi tra soggetti pubblici e privati – Accordi di programma.

ARTICOLO 12 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (IED)

ARTICOLO 12 – INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (IED)

1. Ai sensi della vigente normativa in materia D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. gli interventi edilizi diretti si realizzano a mezzo di strumenti di legittimazione costituiti da:

- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.);
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.);
- Attività edilizia libera.

2. Le opere, per la cui realizzazione è necessario il P.d.C. o la S.C.I.A., sono individuate in rapporto ai diversi tipi di intervento e al combinato disposto delle norme statali e regionali in materia.

3. Sono individuati dal PI ambiti in cui gli interventi previsti secondo il presente articolo, devono esser preceduti da "Progettazione Unitaria" (PU).

4. La PU assume significato architettonico per l'unità formale dell'intervento urbanistico e perciò, pur essendo consentita nell'ambito la presentazione di progetti singoli, è obbligatorio uno studio unitario sotto l'aspetto formale, tipologico e funzionale. Il P.d.C. per l'urbanizzazione dell'ambito, corredato da un progetto esecutivo delle opere, viene rilasciato assoggettando l'intervento, previo parere dell'Ufficio Lavori Pubblici, ad atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema predisposto dal Comune, registrato e trascritto ed è assoggettato al collaudo delle opere o al rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori, sottoscritto dai titolari in contraddittorio con il Comune.

5. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA o la formazione del comparto ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

Comparto - Unità Minime di Intervento (UMI)

6. Il PI indica le parti di territorio nelle quali gli interventi su più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo ad edificare e costituenti insieme Unità Minima di Intervento (UMI), ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di Permesso di Costruire, DIA o SCIA.

7. Nell'ambito delle UMI è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario, sottoscritta da tutti gli aventi titolo; l'esecuzione dell'intervento può invece avvenire per stralci. Il progetto dovrà prevedere:

- a) le soluzioni planivolumetriche dell'intervento in scala adeguata;
 - b) gli spazi e le aree pubbliche o di uso pubblico;
 - c) gli impianti e le reti tecnologiche;
 - d) le destinazioni d'uso dei singoli piani,
 - e) una convenzione che definisca la cessione e/o l'uso delle aree di cui sopra, nonché tempi e modalità delle opere edilizie.
8. A carico degli proprietari delle aree comprese nei comparti, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione esterne al comparto. La cessione o il vincolo delle aree sono soggetti a stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
9. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano le disposizioni dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
10. Gli ambiti di UMI hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui alla L. 1150/1942 e ss.mm.ii. e dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
11. Negli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di cambio di destinazione d'uso e di aumento del numero degli alloggi e/o delle unità immobiliari è facoltà del Comune verificare lo stato dell'urbanizzazione e richiedere opere di urbanizzazione atte a supportare adeguatamente gli interventi previsti. In particolare il Comune si riserva la facoltà di richiedere:
- l'adeguamento e/o la messa in sicurezza della viabilità, degli accessi carrabili e pedonali;
 - l'arretramento delle recinzioni dal nastro stradale per la realizzazione del marciapiede e per la realizzazione delle opere sopra e sotto suolo;
 - la realizzazione di piste ciclabili, di parcheggi di uso pubblico, di opere di arredo e di messa in sicurezza.
12. Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il PI (o i PUA di iniziativa pubblica) prevedano la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.
13. In sostituzione del consorzio di comparto può essere presentata direttamente richiesta di permesso di costruire purché la stessa interessi l'intero ambito dell'UMI e la richiesta sia sottoscritta da tutti gli aventi diritto.
14. Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.
15. Sono individuate in grafia di PI le UMI nelle quali sono previste le opere di urbanizzazione principali quali la viabilità, i percorsi ciclo-pedonali, i parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico.
16. Le opere di urbanizzazione previste dal PI sono ritenute indispensabili ai fini dell'adeguamento funzionale e strutturale dell'intera zona.
17. Tali opere di urbanizzazione dovranno essere previste nell'ambito dei progetti relativi alle singole UMI e andranno realizzate e/o cedute o vincolate ad uso pubblico prima della presentazione della SCIA di agibilità.
18. Nei Tessuti storici (TS), qualora non indicata nelle planimetrie di PI, la UMI deve intendersi coincidente con il fabbricato ovvero un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.).

ARTICOLO 13
PIANI
URBANISTICI
ATTUATIVI
(PUA)

19. Modifiche ai perimetri delle UMI possono essere proposte dalle proprietà interessate e sottoposte alla Giunta Comunale la quale delibera sentiti gli Uffici comunale. La delibera della Giunta Comunale di modifica del perimetro delle UMI non costituisce variante al PI.

ARTICOLO 13 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. Ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii. sono Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata:

- a) il piano particolareggiato (PP) e il piano di lottizzazione (PL) di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e ss.mm.ii.;
- b) il piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della legge 22.10.1971, n. 865;
- d) il piano di recupero (PR) di cui all'articolo 28 della legge 05.08.1978, n. 457;
- e) il piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16.08.1984, n. 40;
- f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17.02.1992, n. 179.

2. Gli specifici contenuti, gli elaborati costitutivi, nonché le modalità di formazione ed approvazione sono regolati dalle norme contenute dagli articoli 19 e 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

3. I PUA di iniziativa privata rispetto alle previsioni del PI, possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi, senza che le stesse costituiscano variante al PI. Tali modifiche del perimetro, qualora comportino aumenti della superficie territoriale, devono verificare l'eventuale aumento del consumo di suolo.

4. Nei PUA di iniziativa pubblica non costituiscono varianti al PI, modifiche con un limite massimo del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:

- densità massima territoriale o fondiaria;
- indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- altezza massima degli edifici;
- lunghezza massima delle fronti.

5. Le modifiche ai PUA che:

- non incidono sull'impianto originario del piano approvato;
- non diminuiscono le quantità a standard indicate nella convenzione urbanistica sottoscritta;
- non modificano la convenzione urbanistica sottoscritta;
- non modificano la viabilità principale di accesso al PUA;

non sono considerate varianti al PUA e sono approvate con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

6. Modifiche al PUA diverse da quelle di cui al comma precedente sono considerate varianti al PUA e seguono la procedura di approvazione prevista dall'articolo 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

7. Il PUA deve prevedere e realizzare tutte le opere necessarie per la sua completa funzionalità, comprese anche quelle poste all'esterno dell'ambito. E' comunque obbligatoria l'adozione di un PUA quando per l'edificazione sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sia nelle zone residenziali, sia in quelle produttive.

8. I PUA di iniziativa privata qualora abbisognino di modifiche della superficie territoriale per la realizzazione di opere di interesse pubblico concordate con l'Amministrazione Comunale, sono soggetti alla procedura di variante al PI ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

9. Il PI individua gli ambiti assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo vigente, all'interno dei quali vale quanto contenuto e previsto dai PUA approvati e convenzionati.

Norme per la redazione dei PUA

10. Il PI individua gli ambiti obbligatoriamente assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), per i quali si rende necessaria l'esecuzione di un complesso organico di opere di urbanizzazione primaria o il loro potenziamento.

11. Negli ambiti soggetti ad obbligatoria formazione del PUA, qualora questo non sia ancora stato predisposto dal Comune, nonché per ogni altra area il cui sfruttamento edilizio presupponga uno strumento attuativo, i proprietari singolarmente o riuniti in Consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii. e della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., possono proporre un PUA con previsioni planivolumetriche di iniziativa privata comprendente una zona ben definita, unitaria ed organica.

12. L'estensione dei PUA dovrà essere tale da interessare organicamente un'intera area del PI.

13. I PUA, nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'articolo 19 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. devono comunque prevedere:

- a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto;
- b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, eventualmente definita mediante planivolumetria;
- c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- d) la progettazione del verde.

14. Caratteristiche e geometrie della viabilità di progetto, dei parcheggi e dei passaggi pedonali sono definite nel Regolamento Edilizio e nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

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

16. Si devono prevedere pertanto adeguati tracciati planimetrici ed isole direzionali o innesti a baionetta, efficace segnaletica orizzontale e verticale, ed idonea illuminazione.

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

18. Le nuove strade indicate in grafia di PI sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone ad intervento urbanistico preventivo salvi i conguagli di legge.

19. Le aree a verde pubblico e privato devono essere realizzate secondo le indicazioni dello specifico progetto di sistemazione a verde, che dovrà contenere anche indirizzi sulle modalità di realizzazione del verde privato.

20. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA.

21. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune in coerenza con quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

22. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune anche in relazione al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.
23. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.
24. Le procedure e le metodologie di cui ai commi precedenti del presente articolo si applicano, in quanto possibile, anche alle lottizzazioni relative agli insediamenti produttivi.
25. In esse devono essere riservati spazi, destinati a parcheggio e a verde pubblico attrezzato, nella misura prevista dalla legislazione vigente e dalle presenti NTO.
26. Anche per gli edifici direzionali e commerciali, gli standards urbanistici minimi sono definiti dalla legislazione vigente e dalle presenti NTO.
27. Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
28. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche ed illuminate convenientemente.
29. Le presenti norme sono applicabili ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) presentati dalla data di adozione del PI.

**ARTICOLO 14
SCHEDE
NORMA**

ARTICOLO 14 – SCHEDE NORMA

1. Ai fini di una corretta attuazione del PI ed allo scopo di guidare l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi, sono predisposte apposite "Schede Norma" riguardanti i seguenti aree o ambiti di:
 - riqualificazione urbana di cui all'articolo 6 della L.R. 06.06.2017, n. 14;
 - degrado edilizio, urbanistico e socio-economico di cui al Regolamento n. 1 del 21.06. 2013 in attuazione della L.R. 28.12.2012, n 50;
 - trasformazione e/o riconversione urbana ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale;
 - perequazione urbanistica;
 - credito edilizio.
2. Le "Schede Norma", che costituiscono parte integrante del PI, contengono i parametri specifici delle zone che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione edilizia sulla base delle situazioni esistenti e di obiettivi specifici da perseguire.
3. Le indicazioni contenute nelle "Schede Norma" integrano quelle contenute nelle Tavole di PI.
4. In sede di redazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), Comparti edilizi, Permessi di Costruire convenzionati, progetti edilizi, sono ammesse anche modifiche e correzioni alle previsioni contenute nelle "Schede Norma", purché nel rispetto sostanziale delle stesse, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quelli adiacenti, da particolari situazioni ambientali, con lo scopo di conseguire una migliore organizzazione delle infrastrutture e della qualità dell'intervento.

**ARTICOLO 15
ACCORDI TRA
SOGGETTI
PUBBLICI E
PRIVATI**

ARTICOLO 15 – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

1. Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
2. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11 commi 2 e seguenti della legge n. 241/1990 e successive modificazioni.
3. Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avvisi pubblici e/o altre forme di comunicazione, la possibilità di assumere nel PI "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. E' comunque sempre possibile la presentazione da parte di soggetti privati (singoli o associati) l'autonoma presentazione di proposte per la realizzazione di rilevante interesse pubblico. Le proposte di accordo pervenute al Comune sono poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
4. I privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati relativi al soggetto proponente;
 - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
 - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche.
5. L'applicazione di accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:
 - presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
 - valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
 - nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi in relazione alla loro importanza sotto il profilo urbanistico ed ambientale, possono essere sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico;
 - infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione nel PI e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
6. Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. devono avere i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati relativi al soggetto proponente;
 - una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
 - la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;

- quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

7. In sede di accordo relativamente al PI e/o PUA, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

8. Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PAT e del PI, e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 commi 2, 3, 4, 5 e 6.

Accordi di programma

9. Ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma di cui all'articolo 34 del D. Lgs 267/2000. I rapporti con i privati sono disciplinati da una convenzione da allegare all'accordo stesso.

ARTICOLO 16 PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

ARTICOLO 16 - PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (PQAMA).

2. Il PQAMA è un ausilio progettuale che integra le presenti NTO, per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici; sulla base degli obiettivi fissati dal PI fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente a:

- realizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- definizione delle caratteristiche per le nuove edificazioni nel territorio comunale;
- uso di materiali e tecnologie;
- progettazione del verde;
- difesa dall'inquinamento, tutela delle risorse idriche, risparmio energetico.

3. Nelle relazioni illustrative degli interventi comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno dimostrare il rispetto e l'adeguamento a quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

CAPO V - NORME GENERALI SULLE DISTANZE

ARTICOLO 17 DISTANZE NELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 17 – DISTANZE NELLE COSTRUZIONI

1. Le distanze delle costruzioni da fabbricati, strade, confini di proprietà e zone urbanistiche sono definite nel Regolamento Edilizio.
2. Il PI di seguito definisce alcune distanze da impianti tecnologici e industriali.
3. Gli impianti tecnologici a servizio di fabbricati produttivi autorizzati possono essere installati anche in zona impropria, qualora consentito dal PI, nel rispetto delle distanze stabilite per strade, confini e fabbricati, con esclusione delle aree di pertinenza di edifici vincolati o con grado di protezione da 1 a 3.
4. Le distanze minime da osservarsi per abitazioni e locali con presenza continuativa di persone fabbricati e dagli impianti industriali sono:
 - dagli edifici industriali in genere: altezza dell'edificio con un minimo di ml 10,00;
 - dagli edifici industriali con attività insalubri di I classe ai sensi del T.U. Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 medesima legge: ml 50,00 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie, con l'esclusione dell'abitazione del proprietario o del custode;
 - dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: ml 50,00 fatte salve diverse maggiori distanze stabilite dalle autorità sanitarie e/o dalle autorità preposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
 - dalle pubbliche discariche: ml 150, fatte salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
 - dagli impianti militari: ml 100,00, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
 - dagli impianti di depurazione: ml 100.
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI posti a distanze inferiori da quelle previste dal RE e dalle quelle di cui al presente articolo, possono essere consentiti interventi di ampliamento o trasformazione in base agli indici stabiliti per le diverse zone, purchè l'ampliamento non sopravvanti verso il fronte da cui tra origine e non vi siano norme ostative in tal senso nelle presenti NTO. Gli interventi sono assentiti a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
 - pericolo per la circolazione;
 - impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
 - precarie condizioni igieniche e/o sicurezza o loro aggravio.

CAPO VI – USI DEL TERRITORIO

ARTICOLO 18 DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

ARTICOLO 18 – DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1. Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO); sono parti del territorio introdotte nella pianificazione con la legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., che possono ricomprendere più zone territoriali omogenee e destinazioni urbanistiche; la loro suddivisione è riferibile a valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. Gli ATO sono individuati con il PAT che per ciascuno determina:

- le quantità realizzabili per le diverse destinazioni d'uso;
- le aree destinate ad attrezzature collettive ed ai servizi;
- gli abitanti teoricamente insediabili.

La somma di tutti gli ATO determina il fabbisogno complessivo del PAT. Perimetri e quantità realizzabili negli ATO sono modificabili nei limiti stabiliti dal PAT.

2. Nel territorio comunale sono previste le seguenti destinazioni principali articolate secondo funzioni:

A) Residenziali

- a1) residenza singola (*abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze; possono comprendere attività professionali ed artistiche*)
- a2) residenza collettiva (*collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, ecc.*)

B) Terziarie e di servizio

- b1) pubblici esercizi (*bar, ristoranti, locali per lo svago ed il divertimento che non arrechino disturbo al contesto abitativo*)
- b2) studi professionali ed uffici pubblici e privati
- b3) sportelli bancari
- b4) servizi pubblici e privati per attività politiche, sindacali, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, sportive, di spettacolo e assimilabili
- b5) artigianato di servizio (*attività finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni, connessi alla cura della persona e di beni d'uso personale e comune, ad esclusione di attività insalubri, pericolose o moleste*) (1)
- b6) esercizi di vicinato (*attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita non superiore a 250 mq*)
- b7) medie strutture commerciali (*attività commerciali svolte con superfici di vendita compresa tra 251 mq e 2.500 mq*)
- b8) grandi strutture commerciali (*attività commerciali con superfici di vendita superiori a 2.500 mq*)
- b9) commercio all'ingrosso (2)
- b10) attività fieristiche, espositive e congressuali (*centri congressi, sale convegni, strutture fieristiche, spazi espositivi, ecc. non integrati in strutture alberghiere*)
- b11) logistica e trasporti (*magazzini, depositi, autorimesse, uffici, ecc. a supporto delle attività*)
- b12) laboratori e istituti per l'istruzione, la formazione e la ricerca pubblici e privati
- b13) depositi e magazzini (3).

C) Produttive

- c1) artigianato produttivo e industria (*edifici, aree, uffici, mostre ed esposizioni connesse con l'attività, strutture tecnologiche, laboratori di ricerca e analisi, spazi per attività terziarie necessari alle esigenze dei processi produttivi*)

- c2) magazzini e depositi anche temporanei di merci
- c3) commercio all'ingrosso, mostre (*strutture ed aree per commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni; tali strutture possono avere spazi di vendita al dettaglio*)
- c4) attività agro-industriali (*lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione prodotti agricoli*)
- c5) impianti per la produzione e commercializzazione di energia
- c6) attività ricreative, sportive, di svago e spettacolo (*attività con problematiche di impatto*).

D) Ricettivo-alberghiere

- d1) alberghi e pensioni fino a 60 camere
- d2) alberghi e pensioni oltre 60 camere
- d3) altre attività ricettive (*albergo diffuso, ostelli, residenze turistico alberghiere, affittacamere, case per ferie, foresterie, ecc.*)
- d4) residence.

E) Attrezzature pubbliche e di interesse generale

- e1) servizi scolastici e per l'istruzione
- e2) servizi di interesse comune
- e3) servizi per lo svago, la ricreazione e lo sport, spazi verdi
- e4) spazi a parcheggio.

F) Agricole

- f1) residenza agricola
- f2) strutture agricolo produttive
- f3) allevamenti zootecnici intensivi
- f4) serre fisse
- f5) manufatti per il ricovero di piccoli animali, animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, per ricovero delle attrezzature necessarie per la conduzione del fondo (L.R. n. 11/2004 articolo 44 comma 5ter)
- f6) agriturismo;
- f7) fattorie didattiche;
- f8) impianti per la produzione di energia rinnovabile da biomasse agricole.

G) Infrastrutturali

- g1) reti tecnologiche e relativi impianti
- g2) viabilità e funzioni legate alla mobilità in genere
- g3) distribuzione carburanti
- g4) impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- g5) impianti e opere per l'ambiente.

(1) Riguardano attività che:

- non utilizzino macchinari che producono rumori, fumi o odori molesti, generino acque reflue con caratteristiche compatibili con i trattamenti depurativi riservati alle acque civili;
- non necessitino di strutture edilizie specialistiche ma possono utilizzare edifici a tipologia residenziale;
- non utilizzino l'area di pertinenza a scopo di lavorazione, deposito di materiali, macchinari e impianti tecnologici;
- non generino traffico che per tipo di mezzi e volume di spostamenti determinino pericolo o disagio per la residenza circostante.

(2) Attività di commercio all'ingrosso con modesto deposito di merci con superficie di pavimento complessiva non superiore a 300 mq compatibili con la residenza.

(3) Attività di deposito e magazzinaggio merci funzionalmente e spazialmente integrate agli esercizi commerciali ammessi nelle aree residenziali e limitate alla ordinaria provvista delle scorte di vendita.

ARTICOLO 19
DOTAZIONI
URBANISTICHE

ARTICOLO 19 – DOTAZIONI URBANISTICHE

1. Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e s.m.i. e precisamente:

- a) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, elementari, medie superiori e professionali);
- b) aree per attrezzature di interesse comune
 - per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari (ambulatori, ospedali, cliniche, case di riposo, ecc.);
 - per il culto (chiese con sagrato, oratori, centri religiosi e di formazione, attività sportive, ricreative, educative, sociali culturali connesse all'attività religiosa, ecc.);
 - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile (uffici comunali, uffici pubblici, caserme, vigili del fuoco, ecc.);
 - le attività culturali, associative e politiche (teatri, cinema, biblioteche, musei, ecc.);
 - impianti speciali (mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano, ecc.);
- c) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate;
- d) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

2. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

- a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e all'artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq., nel caso di insediamenti all'aperto.

3. I rapporti di dimensionamento nelle singole zone salvo indicazioni specifiche del PI, sono le seguenti:

	a (istruzione)	b (int. comune)	c (verde,sport)	d (parcheggi)	totale
Tessuti residenziali	primarie /	primarie /	primarie /	primarie /	30,00 mq/ab
	secondarie 4,5 mq/ab	secondarie 4,5 mq/ab	secondarie 16,0 mq/ab	secondarie 5,0 mq/ab	
Ambiti residenziali	primarie /	primarie /	primarie 6,0 mq/ab	primarie 5,00 mq/ab	30,00 mq/ab
	secondarie 4,5 mq/ab	secondarie 4,5 mq/ab	secondarie 10,0 mq/ab	secondarie /	
Tessuti produttivi	primarie /	primarie /	primarie 5% Sf	primarie 5% Sf	10% Sf
	secondarie /	secondarie /	secondarie /	secondarie /	
Ambiti produttivi	primarie /	primarie /	primarie 10% St	primarie 10% St	20% St
	secondarie /	secondarie /	secondarie /	secondarie /	
Ambiti commerciali direzionali	primarie /	primarie /	primarie 50% Slp	primarie 50% Slp	100% Slp
	secondarie /	secondarie /	secondarie /	secondarie /	
Ambiti turistico- ricettivi	primarie /	primarie /	primarie mq 5/100 mc	primarie mq10/100 mc	mq15/100 mc
	secondarie /	secondarie /	secondarie /	secondarie /	

- i Tessuti comprendono le aree di edificazione consolidata;
- gli Ambiti comprendono le aree di trasformazione;

le aree di tipo a) e b) in tutte le zone sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) relative ai Tessuti residenziali sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) relative agli Ambiti di trasformazione residenziale e all'interno dei PUA sono parte primarie (6 mq), parte secondarie (10 mq);
- le aree di tipo d), relative ai Tessuti residenziali sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) e d), relative ai Tessuti ed agli Ambiti produttivi, commerciali, direzionali e turistico-ricettive sono interamente primarie; è fatta salva nei Tessuti produttivi la possibilità di monetizzazione secondo le quantità che il Comune potrà individuare sulla base di considerazioni di opportunità urbanistica.

4. Nelle zone a destinazione mista la dotazione di aree pubbliche andrà calcolata in proporzione percentuale alle singole destinazioni.
5. Qualora all'interno dei Tessuti si intenda procedere attraverso PUA dovranno essere ricavati gli standard previsti per gli Ambiti con le medesime destinazioni urbanistiche o assimilabili.
6. Le aree primarie sono monetizzabili e non scomputabili nelle zone a Intervento Edilizio Diretto.
7. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese dei privati e cedute o vincolate ad uso pubblico gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA e scomputabili i costi per la loro realizzazione.
8. Nei casi accertati per cui all'interno dei PUA non sono reperibili aree pubbliche è consentito il loro reperimento in aree esterne all'ambito di intervento, purché in collegamento funzionale con quest'ultimo.
9. Le aree secondarie possono essere indicate nella cartografia di PI. La loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio l'intervento con PUA o accordi pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.
10. Nei parcheggi pubblici possono essere computate in aggiunta le sole aree di manovra; non possono essere computabili quali aree pubbliche, spazi stradali residuali e/o superfici verdi qualificabili come opere di arredo (aiuole, ecc.).
11. Sono qualificabili opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legislazione vigente le seguenti:

Opere di urbanizzazione primaria

- a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- b) gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, rilevando che l'entità minima prescritta di 1 mq/10 mc è inerente ai parcheggi privati da non cedere al Comune;
- c) la fognatura, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed ai relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione, il sollevamento, ecc., nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
- e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;
- f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
- g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche ad uso degli edifici;
- h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;

- i) gli spazi di verde attrezzato secondo le tipologie di sistemazione a verde ed eventuali attrezzature;
- j) gli spazi per le "piazzole ecologiche" destinate al collocamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria, ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale all'insediamento edilizio, di miglioramento della qualità degli spazi urbani e del loro adeguamento alle innovazioni tecnologiche quali ad esempio:

- k) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (invasi compensativi, manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche, ecc.);
- l) raccordi e svincoli stradali;
- m) barriere antirumore con piantumazioni ed altre misure atte a ridurre od eliminare l'inquinamento acustico (ad es. asfalto fonoassorbente);
- n) formazione di nuclei di vegetazione arboreo arbustiva o erbacea e ripristino di elementi della idrografia superficiale (risorgive, etc.), secondo le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- o) piazzole di sosta per autobus;
- p) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- q) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- r) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- s) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Opere di urbanizzazione secondaria

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere.

A queste va aggiunta ogni altra attrezzatura, di interesse pubblico comunale ed intercomunale, eventualmente prevista dal PI.

ARTICOLO 20 MONETIZZA- ZIONE

ARTICOLO 20 – MONETIZZAZIONE

1. Negli interventi edilizi all'interno dei Tessuti storici e consolidati può essere consentita dalla Giunta Comunale la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola zona. L'importo andrà determinato caso per caso, in relazione alla dimensione e alla zona in cui ricade l'intervento.
2. Il Comune, in caso di particolari situazioni locali, può in ogni caso consentire la monetizzazione degli standard.

ARTICOLO 21
NORME PER I
PARCHEGGI
PRIVATI E
PERTINENZIALI

ARTICOLO 21 – NORME PER I PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

A) Insediamenti residenziali

1. Negli interventi all'interno delle zone residenziali vanno realizzate le dotazioni previste dalla Legge 122/1989; dovranno essere rispettate le ulteriori prescrizioni in materia di parcheggi pubblici.
2. Negli interventi diretti nei Tessuti edilizi e nei Nuclei di Edificazione Diffusa, ogni intervento di nuova edificazione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, aumento di unità immobiliari, comporta l'individuazione di una superficie da destinare a parcheggio nella quantità minima di almeno un posto auto coperto per ciascun alloggio di almeno mq 1,00 ogni mc 10 di volume. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, la dotazione di parcheggi privati va riferita al solo volume di intervento e potrà essere recuperata anche senza posto auto coperto.

B) Insediamenti commerciali.

2. Il PI individua le zone nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero quelle nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:
 - esercizi di vicinato (articolo 3, comma 1, lett. d) L.R. n. 50/2012)
 - medie strutture di vendita (articolo 3, comma 1, lett. e) L.R. n. 50/2012)
 - medio centro commerciale (articolo 3, comma 1, lett. f) L.R. n. 50/2012)
 - grandi strutture di vendita (articolo 15 L.R. n. 15/2004 articolo 3, comma 1, lett. g) L.R. n. 50/2012).

3. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nei Tessuti e negli Ambiti di trasformazione residenziale e produttiva.

Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500 sono consentite in tutte le zone residenziali e produttive non ampliabili come individuate dal PTCP della Provincia di Treviso.

Medie e grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.500 fino a mq 2.500, fatte salve quelle esistenti, sono consentite solo nelle aree individuate dal PI come dismesse e degradate (L.R. 50/2012 e R.R. 21.06.2013, n. 1) e nelle aree produttive non ampliabili individuate dal PTCP della Provincia di Treviso.

Sono fatte salve diverse indicazioni del PI.

4. Ai fini della dotazione di spazi pubblici per le medie strutture di vendita e per le attività di vicinato si premettono le seguenti definizioni:

- parcheggio effettivo: è la superficie individuata per la sosta dei veicoli e quella funzionale alla manovra;
- area libera: è la superficie scoperta del lotto ivi compresa, ad esempio, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Va inoltre conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.

B.1) Dotazioni di spazi pubblici nelle zone soggette a PUA.

5. Per gli Ambiti di trasformazione urbana, residenziale o produttiva e in ogni caso per le zone soggette a PUA, o comunque di altro strumento idoneo allo scopo, l'insediamento di strutture commerciali dovrà avvenire secondo l'obiettivo urbanistico di ciascun ambito, subordinato al reperimento di aree di parcheggio effettivo nelle quantità di seguito indicate:

a) esercizi di vicinato: 0,80 mq/mq della Slp;

- b) medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1500:
- 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della Slp, per i settori alimentare e misto;
 - 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della Slp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie.

Le superfici a standard non sono monetizzabili e dovranno essere comunque reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita, ovvero entro un raggio di ml 100.

B.2) Dotazioni di spazi pubblici nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto.

6. Nei Tessuti storici, consolidati e di riqualificazione residenziale l'insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita è subordinato al reperimento di aree per parcheggi effettivi:

- a) esercizi di vicinato: 0,20 mq/mq della Slp nei Tessuti storici; 0,80 mq/mq della Slp negli altri casi;
- b) commercio all'ingrosso compatibile con la residenza: 0,5 mq/mq della Slp;
- c) medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1500:
- 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della Slp, per i settori alimentare e misto;
 - 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della Slp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie.

Le suddette superfici sono monetizzabili previa valutazione della Giunta Comunale.

Nei Tessuti storici (TS) ai sensi del Regolamento "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art. 4 della L.R. 50/2012)", qualora le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, riferite alle medie e grandi strutture di vendita, non siano raggiungibili in ragione delle specificità di queste parti del territorio urbano, le stesse possono essere definite tramite apposita convenzione con il Comune, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, nonché misure che contemplino l'interesse pubblico.

7. Nei Tessuti produttivi, laddove ammesso, l'insediamento di strutture commerciali è subordinato al reperimento di aree per parcheggi effettivi:

- a) commercio all'ingrosso: 0,50 mq/mq della Slp;
- b) medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv:
- 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della Slp, per i settori alimentare e misto;
 - 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della Slp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie;
- c) medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1500 e fino a mq 2.500:
- settore alimentare, deve essere prevista area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
 - settore non alimentare, deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

Le suddette superfici sono monetizzabili al 50% e limitatamente al settore non alimentare e potranno essere comunque reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita, ovvero entro un raggio di ml 100.

Le domande finalizzate al rilascio dell'autorizzazione commerciale per medie strutture con superficie di vendita (Sv) superiore a 1.000 mq vanno corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal Regolamento di cui all'art. 4 della L.R. 50/2012.

C) Insediamenti artigianali, industriali, magazzini e simili

8. Negli interventi edilizi destinati a queste attività va reperita una superficie a verde con strutture vegetazionali autoctone di almeno il 5% della superficie del lotto, nonché di una dotazione a parcheggio di almeno il 5% della superficie del lotto con un minimo di un posto auto ogni mq 200 di superficie lorda di pavimento.

D) Insediamenti direzionali e simili

9. Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, nonché il minimo di un posto auto ogni mq 50 di superficie di pavimento, negli interventi edilizi comportanti demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari a destinazione direzionale e simili, vanno in aggiunta alle precedenti reperite superfici a parcheggio nella misura di:

- mq 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento all'interno delle aree consolidate;
- mq 1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento negli ambiti di nuova formazione.

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie complessiva dell'edificio, inclusi i muri perimetrali.

E) Insediamenti alberghieri, sanitari e simili

10. Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, nonché gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, negli interventi edilizi comportanti demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari per attività alberghiere, sanitarie e simili, va reperito un posto auto per ogni camera.

F) Teatri, cinematografi, ristoranti

11. Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, nonché gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, negli interventi edilizi comportanti demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari per teatri, cinematografi, ristoranti e simili va reperita una superficie di mq 100,00 ogni 100 mq; per frazione di superficie si applica criterio proporzionale.

12. Negli interventi di cui al presente articolo nella dotazione delle superfici a parcheggio si dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del posto auto coperto : larghezza ml 3,00 e superficie netta di mq 15,00;
- ogni posto auto scoperto deve avere dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00 = mq 12,50;
- ai fini del calcolo delle superfici a parcheggio è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra dei veicoli per il loro posteggio.

13. Le caratteristiche costruttive dei parcheggi sono indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

CAPO VII – PEREQUAZIONE URBANISTICA, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA

ARTICOLO 22 PEREQUAZIONE URBANISTICA

ARTICOLO 22 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il PI individua gli Ambiti soggetti a perequazione urbanistica secondo quanto contenuto all'articolo 35 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio, tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

2. Tali Ambiti sono suddivisi in:

- ATU ambiti di trasformazione urbana di riqualificazione e riconversione;
- ATR ambiti di trasformazione residenziale e per servizi ;
- ATP ambiti di trasformazione produttiva.

3. Negli ambiti di cui al precedente comma la quota perequativa è definita secondo i valori riportati nella seguente tabella:

Ambito territoriale	Quota perequativa
ambiti di trasformazione urbana (ATU)	10% - 25%
ambiti di trasformazione residenziale (ATR)	25% - 40%
ambiti di trasformazione produttiva (ATP)	20%- 40%
ambiti di trasformazione per servizi (ATR)	40% - 60%

4. La quota perequativa è realizzabile, a discrezione della Giunta Comunale, attraverso le seguenti modalità:

- cessione di aree al Comune e/o di una quota edificabile (al netto delle aree a standard primari);
- realizzazione di opere pubbliche individuate dal Comune, di valore economico equivalente alla quota perequativa;
- monetizzazione a favore del Comune della quota perequativa.

5. La quota perequativa è definita in base al plusvalore ottenibile dai privati dalle trasformazioni consentite dal PI, sulla base dello stato di fatto e di diritto, del pregio e della vocazione delle aree interessate dalla perequazione.

6. Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzate dallo stesso per:

- realizzazione di opere pubbliche;
- realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- realizzazione di opere pubbliche individuate dal Comune per un importo economico equivalente alla quota perequativa;
- assegnazione di aree edificabili a titolo compensativo per soggetti interessati da provvedimenti espropriativi per esecuzione di opere di interesse pubblico;
- realizzazione di parchi urbani e rurali ed altri interventi di riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
- trasferimento di diritti edificatori generati dal credito edilizio e da compensazioni urbanistiche.

7. Il PI potrà anche attraverso Schede Norma individuare:
- a) la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;
 - b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio;
 - c) i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento di PAT;
 - d) l'area di concentrazione volumetrica (Cv), corrispondente alla superficie destinata ad accogliere l'edificazione privata, con relativa viabilità funzionale e gli standard primari destinati a verde e parcheggi;
 - e) l'area di cessione a titolo gratuito (Sp), ovvero la superficie da cedere al Comune comprendente le aree eventualmente destinate agli interventi di edilizia pubblica ed a crediti edilizi, nonché alla realizzazione di servizi ed opere di interesse collettivo;
 - f) il verde ecologico (Ve), cioè la superficie minima permeabile da realizzare e mantenere anche in aree private, in funzione della sostenibilità degli interventi.
8. In mancanza dell'individuazione di cui al comma precedente da parte del PI, essa potrà essere proposta e definita in sede di PUA, con riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della Valutazione Ambientale Strategica.
9. L'eventuale edificazione all'interno delle aree di cessione (Sp) sarà definita, sulla base delle necessità insediative e di considerazioni di carattere ambientale e sostenibilità degli interventi.
10. La cessione di aree potrà, a giudizio del Comune, essere sostituita dalla realizzazione di opere anche in ambiti esterni a quelli di intervento indicati dall'Amministrazione Comunale e/o da contributo finanziario, purché queste forme alternative configurino un valore economico non inferiore a quello derivato dall'acquisizione delle aree di cessione al demanio pubblico.
11. Sono esclusi dalla valutazione dell'interesse pubblico, le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla legislazione vigente, da eventuali prescrizioni dettate dal PI, dalle opere di sicurezza idraulica e dalle compensazioni ambientali e paesaggistiche.
12. In questi Ambiti l'Amministrazione Comunale, in relazione a specifiche necessità e/o tempistiche di attuazione delle previsioni del PI, può sempre stipulare accordi pubblico-privati di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., purché essi configurino un vantaggio pubblico non inferiore a quello ottenibile attraverso l'applicazione dei parametri perequativi della tabella di cui ai commi precedenti.
13. Sono comunque soggetti a perequazione urbanistica gli interventi che determinano un aumento di valore degli immobili dovuti a:
- nella percentuale del 20% dell'aumento di valore derivabile da possibilità edificatorie aggiuntive a quelle previgenti all'adozione del PI,
 - nella percentuale del 40% dell'aumento di valore derivabile da interventi edilizi in zona impropria;
 - nella percentuale del 40% dell'aumento di valore per interventi in ambiti di edificazione diffusa nel caso in cui il lotto non sia in proprietà del richiedente alla data di adozione del PI, e non sia stipulato da parte dei privati con il Comune un atto d'obbligo che nei successivi 15 anni dalla data del rilascio del P. di C. non abbia a subire variazioni della destinazione d'uso, non venga alienato o locato a società, enti di qualsiasi genere o a persone che non siano parenti in linea diretta del richiedente fino al 2° grado.

**ARTICOLO 23
MODALITA' DI
INTERVENTO
NEGLI AMBITI DI
PEREQUAZIONE
URBANISTICA**

ARTICOLO 23 – MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. L'attuazione degli interventi negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica avviene mediante:
 - PUA comprendenti ambiti unitari, oppure distinti ma tra loro dotati di collegamento funzionale;
 - PUA comprendenti diversi ambiti di intervento, ovvero di aree autonome e distinte da considerare unitariamente ai fini perequativi; sono individuati dal PI, ma possono essere proposti da parte dei privati;
 - comparti urbanistici all'interno delle aree di perequazione;
 - accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
 - permessi di costruire convenzionati.
2. I proprietari interessati intervengono proporzionalmente per la propria quota proprietaria, indipendentemente dalle destinazioni specifiche attribuite alle singole aree.
3. Nel caso di inerzia da parte dei proprietari aventi diritto per la costituzione del consorzio, il Comune può attivare le procedure per la formazione di un PUA di iniziativa pubblica.
4. Nelle aree di perequazione gli accordi tra privati e Comune sono regolati da specifica convenzione che diviene parte integrante del PUA. Essi dovranno contenere una valutazione di congruità economico finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione al raggiungimento di obiettivi di qualità fisici, ambientali, paesaggistici, architettonici, ambientali, strategici e sociali.

**ARTICOLO 24
CREDITO
EDILIZIO**

ARTICOLO 24 – CREDITO EDILIZIO

1. Ai sensi di quanto previsto dal PAT in attuazione dell'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. il PI, nel contesto degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, individua gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.
2. Possono oggetto di credito edilizio:
 - interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti ne risultino in contrasto;
 - gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto, che producono alterazioni negative nel contesto in cui si inseriscono;
 - le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
 - gli interventi di miglioramento della qualità urbana come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
 - il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuova viabilità, ecc.;

- il riordino della zona agricola, interessanti immobili destinati all'allevamento zootecnico, degli annessi rustici, degli insediamenti produttivi in zona impropria, ecc.;
 - interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
 - aree in cui la destinazione pubblica è preminente;
 - aree di espansione dei corsi d'acqua o a pericolosità idraulica e geologica;
 - il recupero di volumi eccedenti (ad esempio sovradimensionate rispetto alle effettive necessità abitative, in ragione di un migliore inserimento ambientale, ripristino dell'uso agrario di ambiti frammentati, ecc.) su ambiti edificabili del PI.
3. Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PAT e dal PI, nel rispetto delle sopracitate fattispecie.
4. Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.
5. Salvo i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.
6. Qualora il credito edilizio si configuri quale ricostruzione, nell'area di proprietà o in altre aree, di volumi o superfici di fabbricati con le medesime destinazioni d'uso e quantità edificatorie inferiori o uguali a quelle da demolire, le stesse non sono computabili ai fini della verifica delle capacità edificatorie ammissibili individuate dal PAT; In caso contrario sono computabili solo le quantità eccedenti.
7. E' istituito presso l'ufficio urbanistica comunale il Registro Comunale dei Crediti Edilizi, contenente i dati di cui all'elaborato D del PI, riguardanti gli ambiti per i quali si configura un credito edilizio.
8. I crediti edilizi possono essere soggetti a convenzione che ne definisce e regola i contenuti nel caso di interesse pubblico o per casi particolarmente complessi.
9. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto disposto all'articolo 36 comma 4 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.; il trasferimento ad altra ditta deve essere trascritto nel Registro Comunale dei Crediti Edilizi, senza necessità di autorizzazione da parte del Comune.

**ARTICOLO 25
MODALITA' DI
APPLICAZIONE
DEL CREDITO
EDILIZIO**

ARTICOLO 25 – MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

1. Il credito edilizio si attua mediante la demolizione e ricostruzione di volumi e/o superfici.
2. Per l'iscrizione nel Registro Comunale dei Crediti Edilizi il soggetto interessato deve presentare apposita richiesta che deve contenere i seguenti dati:
 - dati anagrafici del titolare del credito edilizio;
 - localizzazione dell'intervento e la collocazione nell'ambito generale degli interventi del PI;
 - obiettivi che si intendono perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio;
 - parametri urbanistici ed edilizi, tipologia, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione dell'edificio da demolire;
 - entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire;
 - localizzazione dell'ambito di atterraggio del credito edilizio;
 - dati anagrafici del titolare del recupero del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;

- interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
 - eventuale termine di validità del credito edilizio.
3. Il Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico, verifica la correttezza della richiesta e rilascia il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale.
4. I proprietari di immobili con le caratteristiche individuate nell'articolo 24 comma 2) delle presenti NTO, possono chiedere una iscrizione preventiva allo scopo di rendere pubblico, l'interesse ad utilizzare lo strumento del credito edilizio, a soggetti interessati all'acquisizione di crediti; qualora si configuri l'accordo tra le parti va presentata la richiesta con i contenuti definiti al precedente comma 2.
5. Il trasferimento dei crediti edilizi tra le parti interessate è soggetto a stipula di atto notarile. Il trasferimento dell'avvenuta cessione del credito edilizio va tempestivamente comunicato al Comune, pena la cancellazione dello stesso. Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.
6. Per la realizzazione del credito edilizio, il titolare dello stesso deve inoltrare domanda di permesso di costruire allegando il certificato di iscrizione nel Registro Comunale dei Crediti Edilizi. Una volta rilasciato, il permesso di costruire viene annotato nel Registro Comunale dei Crediti Edilizi. Terminata la costruzione dell'edificio oggetto del credito edilizio lo stesso viene estinto.
7. Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato con sistemazione e ripristino dell'area di pertinenza. La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume può avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.
8. Il credito edilizio è definito per tutti gli interventi sulla base della superficie lorda di pavimento (slp) degli edifici oggetto di demolizione.
9. La quantità di credito edilizio è stabilita in base a valutazioni ponderate degli immobili da demolire che riguardano:
- le destinazioni d'uso;
 - gli ambiti di localizzazione;
 - l'anno di costruzione/ristrutturazione e stato di manutenzione;
 - le dimensioni;
 - l'ambito di atterraggio del credito edilizio.
10. In linea generale l'attuazione dei crediti edilizi deve rispondere ai seguenti criteri:
- i crediti residenziali sono sempre utilizzabili all'interno di Tessuti e Ambiti residenziali, nonché nei nuclei di edificazione diffusa, con destinazioni esclusivamente residenziali;
 - i crediti di tipo produttivo possono essere recuperati all'interno Tessuti e Ambiti produttivi; il recupero ai fini residenziali è consentito all'interno di Tessuti e Ambiti residenziali, nonché nei nuclei di edificazione diffusa, con un coefficiente di riduzione;
 - i crediti derivati da strutture agricolo-produttive possono essere recuperati, con le medesime destinazioni, in ambiti agricoli ad esclusione di quelli di valenza paesaggistica, ed utilizzabili anche dagli imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, che non sono in possesso dei requisiti dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;
 - i crediti derivati da strutture agricolo-produttive possono essere recuperati, ai fini residenziali, negli ambiti di edificazione diffusa o in Tessuti e Ambiti residenziali con specifici coefficienti di riduzione;

- i crediti derivati da strutture agricole produttive possono essere recuperati, ai fini produttivi, all'interno Tessuti o Ambiti produttivi con coefficiente di riduzione.

11. i crediti derivanti da edifici incongrui, elementi di degrado o posti in zone di rischio (idraulico, geologico, sismico, ecc.) possono essere recuperati, con la loro destinazione d'uso e con incrementi premiali, negli ambiti di urbanizzazione consolidata e/o negli ambiti di trasformazione; tali crediti possono essere recuperati in aree di atterraggio contermini, purché non in contrasto dal punto di vista ambientale e paesaggistico, con coefficienti premiali; Le quantità oggetto di credito edilizio sono così definite:

Tipologia edifici (da destinazione attuale a nuova)	% di utilizzo slp	Zona di ricostruzione	Coeff. % in aumento o riduzione
da agricolo-produttiva in area rurale tutelata a agricolo-produttivo in area rurale	100%	Compatibile PI	+ 15%
da agricolo-produttiva a produttiva	40%	Compatibile PI	/
da agricolo-produttiva a residenziale	50%	Residenziale	- 40%
		Edificazione diffusa	- 20%
da produttiva a produttiva	100%	Compatibile PI	+ 20%
da produttiva a residenziale	50%	Agricola	/
		Residenziale	- 20%
da residenza rurale a residenza	100%	Agricola	/
		Residenziale	- 20%
		Edificazione diffusa	+ 10%
Edifici nelle fasce di vincolo/tutela o in zone di rischio	100%	Compatibile PI	+20%

12. Rispetto a quanto derivante dall'applicazione dei parametri della tabella del comma 6, in ragione della dimensione degli immobili, vanno applicati i seguenti coefficienti ponderali:

- edifici con superficie totale dei piani fuori terra < 200 mq: + 10%
- edifici con superficie totale dei piani fuori terra 201 – 700 mq: /
- edifici con superficie totale dei piani fuori terra > 701 mq: - 15%.

Crediti edilizi che interessino superfici totali dei piani fuori terra residenziali superiori a 1.000 mq o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2.500 mq sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato.

13. Rispetto a quanto derivante dal calcolo della superficie totale dei piani fuori terra recuperabile dall'applicazione di parametri dei precedenti commi, in relazione dello stato di conservazione dei fabbricati e della loro vetustà, vanno applicati i seguenti coefficienti ponderali:

- strutture nelle quali le condizioni statiche ed igieniche non consentono lo svolgimento delle attività previste dalla destinazione d'uso, o abbandonate/dismesse, o prive di agibilità: - 40%
- strutture agibili: /
- strutture in buono stato di conservazione realizzate o ristrutturate da meno di 10 anni: + 10%.

E' consentita la modifica dei suddetti parametri, da parte della Giunta Comunale, per motivazioni di interesse pubblico e di miglioramento ambientale e paesaggistico.

14. Rispetto a quanto definito nei precedenti commi per la quantificazione dei crediti edilizi, possono essere previste quantità diverse di recupero edificatorio in ragione di particolari oneri derivanti dalla sistemazione dei siti oggetto di credito edilizio (demolizione degli edifici, bonifica dei terreni, ecc.); tale quantità edificatoria aggiuntiva sarà determinata dalla Giunta Comunale sulla base di una perizia tecnico-economica asseverata relativa ai costi da sostenere nella demolizione degli edifici e/o sistemazione dei terreni.
15. Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo, con trascrizione nel Registro Comunale dei Crediti Edilizi.
16. L'utilizzo dei crediti edilizi è previsto nei seguenti ambiti:
- Tessuti residenziali ad esclusione dei TS, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, nel rispetto degli altri parametri di zona; in tal caso l'aumento dell'indice di zona è cumulabile con altri interventi di premialità volumetrica qualora previsto dal PI; sono fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona;
 - Ambiti nei quali siano previste destinazioni residenziali soggette a PUA, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 30%, nel rispetto degli altri parametri di zona; sono fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona e nelle Schede Norma;
 - nelle aree espressamente individuate dal Comune per l'utilizzo dei crediti edilizi;
 - zone rurali nel caso di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale con demolizione di edifici posti in zona agricola;
 - Tessuti produttivi di tipo TPC e TPR con aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, con vincolo di aree contermini agricole, per mitigazione ambientale e standard, fino a concorrere a determinare complessivamente un rapporto di copertura non superiore al 60%;
 - all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione previsti del PAT, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.
17. I crediti edilizi sono liberamente ripartibili all'interno dei singoli ATO del PAT, qualora non siano stati attivati dal Comune i programmi e gli interventi previsti dal PAT.
18. Con l'attivazione delle procedure di cui al presente articolo il PI predispone e aggiorna il Registro Comunale dei Crediti Edilizi. Tale registro è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati di PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

**ARTICOLO 26
COMPENSAZIONE
URBANISTICA**

ARTICOLO 26 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

- Il PI, ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.
- La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: piano degli interventi, accordo tra soggetti pubblici e privati, accordo di programma, piano urbanistico attuativo o comparto urbanistico, progettazione di opere pubbliche. Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.
- Il PI individua le seguenti modalità compensative:
 - nelle zone consolidate e di riqualificazione attraverso l'individuazione di premi volumetrici o di superficie;

- b) nelle zone di trasformazione e di espansione con individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi;
 - c) all'interno delle aree dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PAT, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.
4. Il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

TITOLO II – NORME SPECIFICHE

CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

ARTICOLO 27
VINCOLI
PAESAGGISTICI E
MONUMENTALI
D. Lgs 22
GENNAIO 2004, n.
42

ARTICOLO 27 - VINCOLI PAESAGGISTICI e MONUMENTALI D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e ss.mm.ii.. In conformità di quanto previsto articolo 142 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e ss.mm.ii., le presenti norme individuano e tutelano i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11.12.1993, n. 1775, i territori coperti da foreste e da boschi, i terreni soggetti ad uso civico, le zone di interesse archeologico.

2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.:

- i beni paesaggistici;
- i beni monumentali.

Beni paesaggistici

3. Il PI individua quali beni paesaggistici:

- a) corsi d'acqua di cui all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.
- b) zone boscate di cui all'articolo 142 comma 1, lettera g) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.

4. La perimetrazione dei vincoli riportata nelle planimetrie di PI ha carattere ricognitivo in quanto l'esatta delimitazione è quella definita dalla legislazione statale e regionale.

5. Gli interventi ammessi in aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n.986 del 14.03.1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

6. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, all'abbattimento di alberature senza autorizzazione dei Servizi Forestali Regionali, l'apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e, comunque, effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati. In queste aree ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:

- alla conservazione dell'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico-agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- alla difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc., anche con ;

- alla conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
 - alla conservazione e restauro dei manufatti tipici del paesaggio (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
 - al divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente ed al paesaggio.
7. Ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii, i titoli autorizzativi per gli interventi da realizzare su tali beni, sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. Gli immobili di interesse storico, architettonico ed ambientale non possono essere distrutti, danneggiati, o adibiti ad usi incompatibili con le loro caratteristiche o che possono pregiudicare la loro conservazione.
8. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.
9. Ai proprietari di terreni vincolati ai sensi del comma 3 del presente articolo spetta la conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre specie arboree ed arbustive presenti lungo le rive, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.
10. Negli ambiti di cui ai commi precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

Beni monumentali

11. Sono oggetto di vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. i seguenti immobili:
- Villa Gritti, Sartori con zona di rispetto a Visnadello;
 - Villa Giustiniani-Recanati a Spresiano;
 - Villa ex Torresini dei secc. XVIII-XIX a Visnadello;
 - Barchesse di Cà Ballarin a Lovadina;
 - Gli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta, nonché quelli di spettanza degli Enti e degli Istituti legalmente riconosciuti ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii..
12. Gli interventi edilizi in questi immobili sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza.
13. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate come beni paesaggistici o monumentali di cui al presente articolo delle NTO, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

ARTICOLO 28 -VINCOLO SISMICO

1. Il territorio comunale è stato classificato con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica" con l'inserimento in classe 3.

2. Gli interventi edilizi all'interno del territorio comunale dovranno uniformarsi alle prescrizioni dell'OPCM n. 3274/2003, al DM 14.01.2008, DM 17.01.2018 e a quanto previsto dalla DGRV n. 1572 del 03.09.2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

**ARTICOLO 29
FASCE DI
RISPETTO
CIMITERIALE**

ARTICOLO 29 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Il PI individua le fasce di rispetto cimiteriale. Esse sono destinate alle attrezzature di carattere cimiteriale ed al loro ampliamento.
2. Ai sensi del R.D. 27.07.1934, n.1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze nei casi previsti dal comma 4bis dell'art. 41 della L.R. 11/2004 per l'attuazione di opere pubbliche, o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica, di cui al comma 5 del succitato R.D. 1265/1934, purché entro il limite massimo di ml 50. In ogni caso, nelle aree oggetto di riduzione della fascia di rispetto, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e la tranquillità dei luoghi, è consentita previa approvazione da parte del Consiglio comunale di un Piano Urbanistico Attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
3. In queste zone deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.
4. Sono zone nelle quali è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata, fatti salvi gli interventi previsti dall'articolo 338, comma 5 del R.D. 27.07.1934, n.1265 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 30 dicembre 2016, n. 30.
5. All'interno delle fasce di rispetto per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di recupero, ovvero, interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
6. All'interno di queste fasce è altresì consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero e l'ampliamento dei cimiteri stessi. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano e impianti sportivi non dotati di locali o manufatti di servizio fuori od entro terra.
7. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.
8. A norma dell'articolo 37 legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

**ARTICOLO 30
FASCE DI
RISPETTO
STRADALE**

ARTICOLO 30 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Il PI individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D. Lgs 30.04.1992, n. 285 e relativo Regolamento di cui al DPR 16.12.1992, n. 495 e ss.mm.ii.; resta inteso che eventuali discordanze fra i decreti, le tavole di PI e le presenti NTO si intendono risolte a favore della fascia di rispetto più estesa.
2. Queste fasce sono destinate:
 - alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;

- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
 - alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale;
 - ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.
3. Le fasce di rispetto stradale relative alla viabilità esistente individuate nelle tavole di PI hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge; la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico.
4. All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni anche interrato, ad eccezione di quelle al servizio dell'infrastruttura protetta quali: impianti di distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, punti di supporto alla mobilità lenta, impianti di autolavaggio, ecc.. Per gli impianti di cui al presente comma si applicano le disposizioni contenute nella legge regionale n. 23/2003 e nella DGR n. 497/2005, con riguardo ai criteri di determinazione della superficie coperta e del volume ammissibile.
5. Qualora sia indicata nella cartografia di PI, all'interno della fascia di rispetto stradale, il tracciato viario, esso ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, senza che ciò comporti variante al PI. Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro la fascia di ml 10,00 di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al PI.
6. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b), c) e d), del DPR 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto in zona agricola, sono consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di ml 200 dal sedime originario. Sono consentiti, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs n. 285/1992 "Nuovo codice della strada" e ss.mm.ii., nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.
7. Le distanze tra gli accessi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml 300 e per le strade statali a ml 500.
8. Nelle fasce di rispetto è inoltre consentita
- a) la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
 - b) la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti al fine di mitigare gli impatti negativi derivati dal traffico veicolare.
9. Il PI individua nelle fasce di rispetto stradale i fabbricati da demolire, in quanto il loro permanere determina:
- pericolo per la circolazione;
 - precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

10. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti e imporre arretramenti stradali.
11. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente contigua al vincolo.
12. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dalla legislazione vigente, senza che ciò costituisca variante al PI.
13. La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
14. A norma dell'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
15. Il PI con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, prevedere eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.
16. Il PI individua le fasce di rispetto stradale della Nuova Pedemontana Veneta; esse potranno essere oggetto di modifica sulla base degli effettivi sedimi stradali realizzati, senza che questo comporti variante al PI.

**ARTICOLO 31
FASCE DI
RISPETTO
FERROVIARIO**

ARTICOLO 31 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Il PI individua le fasce di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. 753 del 11.07.1980 e ss.mm.ii.; resta inteso che eventuali discordanze fra i decreti e le tavole di Piano, si intendono risolte a favore della fascia di rispetto più estesa.
2. Tali aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture e impianti ferroviari e relative fasce di rispetto, nonché alla realizzazione di interventi di ambientazione e di mitigazione paesaggistica, ecologica e dall'inquinamento acustico. Comprendono inoltre le attrezzature di servizio e direzionali (stazioni, uffici, ecc.).
3. All'interno di tali fasce comprese entro ml 30,00 dalla rotaia più vicina, da misurarsi in proiezione orizzontale, non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici e manufatti in genere; sono altresì ammesse deroghe alle distanze ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. 753 del 11.07.1980, all'interno dei centri edificati e delle zone edificabili. Sono sempre consentiti gli interventi promossi dalle Ferrovie dello Stato, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, purché questi ultimi non comportino sopravanzamenti verso la sorgente da cui ha origine il vincolo; sono inoltre consentite le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento del verde esistente.
4. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004; con tali modalità è ammessa la ricostruzione anche in area agricola adiacente, non oggetto di specifiche forme di tutela.

ARTICOLO 32
FASCE DI
RISPETTO
ELETTRODOTTI
E
METANODOTTI

5. A norma dell'articolo 37 della legge regionale 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

6. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

ARTICOLO 32 – FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI E METANODOTTI

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai campi elettromagnetici indotti da elettrodotti esistenti. In tali ambiti valgono le specifiche norme di tutela e salvaguardia fornite dal gestore e calcolate secondo quanto disposto dal D.M. 29.05.2019.

2. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

3. All'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; le distanze indicate potranno variare in rapporto a quanto potrà essere statuito dal gestore competente in materia. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PI, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

4. Nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti sono comunque consentiti:

- le colture e l'attività agricola;
- per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. In caso di comprovate necessità, la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 es.mm.ii..

6. Nel caso di cambio d'uso degli edifici esistenti verso destinazioni di zona ammissibili con il vincolo e che non comportino permanenza di persone superiore a quattro ore, è consentito l'ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

7. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

8. Nella costruzione di nuove linee elettriche e nella sostituzione di quelle esistenti si dovrà privilegiare la posa in cavo interrato rispetto ad altre soluzioni, utilizzando per quanto possibile, i corridoi infrastrutturali esistenti; qualora non sia possibile la soluzione in cavo interrato dovrà essere posta particolare cura nell'inserimento paesaggistico delle nuove linee elettriche.

9. Il PI delimita le aree di rispetto dai metanodotti esistenti. In tali ambiti valgono le specifiche norme di tutela e salvaguardia fornite dal gestore:

10. La realizzazione di attraversamenti non deve causare danno o rendere pericoloso l'utilizzo del gasdotto attraversato o adiacente. Per i tratti in parallelismo dovrà essere mantenuta una distanza di sicurezza misurata in orizzontale tra le superfici affacciate dei due sotto servizi pari alla profondità della sezione di scavo prevista per l'opera in oggetto. Nella progettazione degli attraversamenti vanno considerate tutte le sollecitazioni agenti sulla condotta, comprendendo sia le sollecitazioni longitudinali che quelle circonferenziali; il relativo elaborato dovrà essere presentato all'ente gestore per l'approvazione.

ARTICOLO 33
IMPIANTI DI
COMUNICAZIONE
ELETTRONICA AD
USO PUBBLICO

ARTICOLO 33 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

1. Il PI individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
2. Il PI recepisce l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs 01.08.2003, n. 259 e ss.mm.ii..
3. Gli enti gestori nella localizzazione e realizzazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico dovranno osservare le seguenti prescrizioni e cautele.
4. Non è consentita l'installazione di nuovi impianti di cui al presente articolo nei seguenti ambiti:
 - aree sensibili quali: aree gioco per l'infanzia, residenze, scuole, case di riposo, ecc.;
 - aree di pregio storico, architettonico, paesaggistico, ambientale e figurativo soggette a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii, ed in generale con presenza di elementi edificati significativi da salvaguardare;
 - aree con elementi naturali di pregio.
5. Il Consiglio Comunale può consentire una limitata installazione di tali impianti sulla base dei seguenti criteri:
 - ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
 - salvaguardia di valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
 - possibile mitigazione dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
 - tutela visiva rispetto ai locali con permanenza di persone;
 - evitare il deprezzamento dei valori immobiliari delle aree contermini ai siti individuati per tali impianti.
6. Sono ambiti di potenziale installazione di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico:
 - aree dove sono già presenti tali impianti al fine della loro concentrazione nei medesimi siti;
 - zone nelle quali siano già presenti impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc.);
 - zone produttive;
 - ambiti nei quali l'installazione di antenne deve risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.
7. Nella localizzazione e realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico vanno inoltre:
 - acquisiti i pareri degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
 - realizzate infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento ambientale e con sistemi strutturali atti a ricevere almeno due gestori; non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
 - utilizzate le migliori tecnologie per ridurre al minimo l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico;
 - posti alla base dei pali o dei tralicci cartelli che segnalino la presenza di sistemi radianti mascherati.
8. Per costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno localizzate in ambiti interessati da problematiche di inquinamento da parte di tali impianti, è possibile il ricorso allo strumento del credito edilizio, secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

**ARTICOLO 34
RISPETTO
IDRAULICO**

ARTICOLO 34 – RISPETTO IDRAULICO

1. Il PI individua gli elementi generatori di rispetto dei fiumi, torrenti, canali arginati, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, di cui al R.D. 368/1904 ed al R.D. 523/1904.
2. I corsi d'acqua in Gestione al Consorzio Piave e al Genio Civile di Treviso e in generale i corsi d'acqua pubblici, sono soggetti a fascia di rispetto misurata dal limite demaniale, o dall'acqua, o dall'unghia arginale lato campagna, pari a ml 10,00 per i fabbricati e a ml 4,00 per piantagioni e movimenti terra, nonché alle ulteriori precisazioni esplicitate nei R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.
3. Le fasce di rispetto sono misurate dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine e riservate alle operazioni di manutenzione e di gestione del corso d'acqua e al deposito delle erbe derivanti dalla rasatura delle sponde e del materiale di espurgo. In tali zone possono essere ammesse solamente colture erbacee.
4. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del D. Lgs 380/2001 e ss.ms.ii..
5. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii..
6. Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che rivestono sotto tale profilo. Vanno perseguiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 9 e quelli di tutela delle risorse idriche del successivo articolo delle presenti NTO.
7. Il PI nell'elaborato B2 –Norme idrauliche, definisce i rispetti dalla rete irrigua consortile.

**ARTICOLO 35
RISPETTO
IDROGRAFIA
PRINCIPALE**

ARTICOLO 35 – RISPETTO IDROGRAFIA PRINCIPALE

1. Il PI individua, ai sensi dell'articolo 41 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii., le fasce di tutela relative a fiumi, torrenti e canali arginati.
2. In queste fasce sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.
3. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., all'interno delle fasce di tutela sono consentiti:
 - per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale; sono inoltre consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario per un massimo di mc 100 oltre l'esistente, purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, in attuazione della normativa di cui al R.D. n.523/1904;
 - gli interventi previsti dal titolo V – Tutela e edificabilità del territorio agricolo – della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii.;
 - le opere pubbliche compatibili con natura e vincoli di tutela;
 - la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
 - conservazione del carattere ambientale delle aree mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche;

4. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii..

**ARTICOLO 36
FASCE DI
RISPETTO
DAGLI
ALLEVAMENTI
ZOOTECNICI**

ARTICOLO 36 - FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

1. Il PI individua le fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi sulla base di quanto contenuto nella D.G.R. 856/2012 (atti di indirizzo – art. 50, comma 1, lett. d) edificabilità delle zone agricole punto 5) “Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto” Deliberazione/CR n. 2 del 31 gennaio 2012.

2. All'interno dei rispetti dagli allevamenti zootecnici intensivi non sono consentite nuove costruzioni residenziali, direzionali, commerciali, per servizi ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.

3. Per gli edifici esistenti di cui al precedente comma, compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consenti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b), c), d) del D.P. R n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché gli ampliamenti per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone.

4. Sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla D.G.R. 856/2012 allegato A punti 9 e 9bis riguardanti:

- l'ampliamento degli edifici esistenti;
- interventi su lotti posti all'interno di un insediamento esistente;
- interventi su lotti ricadenti in ambiti destinati dal PI a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento esistente. Per insediamento esistente ai sensi delle D.G.R. 856/2012 e D.G.R. 816/2017 Allegato B, sono da intendere i centri e i nuclei storici, le zone di completamento dell'edificato, nonché i nuclei prevalentemente residenziali in zona agricola identificati dal PAT come edificazione diffusa, limitatamente a quelli classificati nel previgente PRG zto E.4.

5. E' fatto obbligo agli allevatori di notificare la variazione del numero dei capi qualora questo comporti la variazione della classe dimensionale dell'allevamento. Agli stessi è fatto obbligo di notificare le modifiche delle modalità di stabulazione e stoccaggio delle deiezioni, al fine di ottenere l'autorizzazione alla modifica.

6. L'individuazione delle strutture, riportata negli elaborati grafici del PI e le rispettive fasce di rispetto, possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al PI.

**ARTICOLO 37
FASCE DI
RISPETTO DA
POZZI DI
APPROVIGIO-
NAMENTO
ACQUEDOTTI-
STICO**

ARTICOLO 37 - FASCE DI RISPETTO DA POZZI DI APPROVIGIONAMENTO ACQUEDOTTISTICO

1. Il PI delimita le aree di rispetto da pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152 presenti nel territorio comunale.

2. Nelle fasce di rispetto delle sorgenti acquedottistiche di cui al comma precedente (zona di tutela assoluta ml 10,00 e zona di rispetto ml 200,00 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 “Norme in materia ambientale”, fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti. Si dovrà ottemperare anche alla DGRV 842/2012 articolo 15 “aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano” e all'articolo 16 “Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano-vincoli”.

3. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii..
4. La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
5. Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati.
6. Le aree comprese nelle fasce di rispetto da sorgenti acquedottistiche sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi.

**ARTICOLO 38
ZONE BOScate
– VINCOLO
PAESAGGISTICO
E DI
DESTINAZIONE
FORESTALE**

ARTICOLO 38 - ZONE BOScate – VINCOLO PAESAGGISTICO E DI DESTINAZIONE FORESTALE

1. Il PI individua le zone boscate soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs n. 42/2004 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 52/1978.
2. La trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. n. 52/1978, è regolata dall'articolo 15 della medesima legge.
3. Le utilizzazioni forestali eseguite in conformità all'articolo 23 della L.R. 13/09/1978 n. 52 sono da considerarsi tagli colturali ai sensi dell'articolo 149, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., anche se assunti in difformità alle modalità tecniche di attuazione di cui alle prescrizioni di massima e di polizia forestale.
4. Gli interventi in queste aree devono contenere valutazioni di compatibilità con funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, tutela del paesaggio, ecc.).
5. E' vietata la posa di nuovi cavi aerei di telecomunicazione o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla conservazione di tali ambiti.
6. I soprassuoli boscati danneggiati dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è divieto di compiere opere di qualsiasi natura e genere al di fuori del rimboschimento e ripristino vegetazionale. Su tali aree gravano i divieti e le prescrizioni della Legge n. 353/2000.

**ARTICOLO 39
SITI DI
INTERESSE
COMUNITARIO
(SIC) E ZONE DI
PROTEZIONE
SPECIALE (ZPS)**

ARTICOLO 39 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

1. Il PI nelle tavole 1a e 1b individua i Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale all'interno del territorio comunale (DGR n. 2673/2004):
 - Sito di Interesse Comunitario (SIC) IT3240030 “Grave del Piave – Fiume Soligo – Fosso di Negrizia”
 - IT3240023 “Grave del Piave”.
2. All'interno delle aree SIC gli interventi vanno finalizzati alla salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/CEE e 2900/143/CE.
3. All'interno delle aree ZPS gli interventi vanno finalizzati alla salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/CEE e 2900/147/Ce e alle disposizioni di cui al DPR 357/1997 e ss.mm.ii.. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze florofaunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona ZPS.

4. La progettazione di ogni singolo intervento all'interno ed in prossimità delle aree SIC e ZPS, come previsto dalla normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale vanno considerati i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o eventuali alternative. Tale prescrizione esplica i suoi effetti sul PI cui è demandata l'individuazione secondo le fattispecie previste dalla DGR n. 3173 del 10.10.2006.
5. La compatibilità ambientale dei progetti e degli interventi in queste aree dovranno inoltre essere valutati in conformità alle indicazioni/prescrizioni della Valutazione di Incidenza Ambientale di cui all'articolo 46 delle presenti NTO.

CAPO II – TUTELE RISORSE CULTURALI

ARTICOLO 40 VILLE VENETE, IMMOBILI DI PREGIO ARCHITETTONICO DI INTERESSE PROVINCIALE E DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO

ARTICOLO 40 – VILLE VENETE, IMMOBILI DI PREGIO ARCHITETTONICO DI INTERESSE PROVINCIALE E DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Il PI nelle tavole 2a e 2b individua gli immobili vincolati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale individuati dal PTCP, nonché quelli di interesse storico, architettonico ed ambientale.

Ville Venete

2. Il PI individua le seguenti Ville Venete:

- Barchesse di Cà Ballarin a Lovadina (Cod. D4008000)
- Palazzo Bove, Maura a Lovadina (Cod. D 5230000)
- Villa Giustiniani-Recanati a Spresiano (Cod. D4210000)
- Villa Gritti, Sartori a Visnadello (Cod. D4006000)
- Villa Negretto detta “Palazzo Rosso” a Lovadina (Cod. D4211000)
- Villa seicentesca (scuola materna) a Lovadina (Cod. D4275000)
- Villa Torresini a Visnadello (Cod. D4007000).

3. Negli immobili ed aree oggetto di vincolo da parte dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal suddetto ente ed in generale del PRC; dovranno inoltre rispettare quanto previsto dall'articolo 51 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso ed in particolare:

- la consistenza edilizia esistente non può venire modificata né in aumento né in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
- nessun intervento che proponga trasformazione materiale, e/o formale, e/o funzionale di parte di un immobile, di cui in premessa, è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma, modi e tempi di riabilitazione materiale, formale e funzionale dell'intero complesso;
- non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibili;
- non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni o esterni dell'edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
- la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza, e/o attività turistico-ricettive, e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
- non è consentito destinare a parcheggio al piano del suolo gli spazi prevalentemente ineditati di diretta pertinenza di carattere culturale. In interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione Comunale, sono consentiti, se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

4. Negli ambiti dei contesti figurativi delle Ville Venete e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, gli interventi dovranno uniformarsi a quanto previsto all'articolo 27 delle presenti NTO.

Edifici di pregio architettonico di interesse provinciale

5. Il PI individua gli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale di PTCP elencati nell'allegato M, appendice 10:

- Ex casa Santin in via Masi a Spresiano;
- Ex biblioteca comunale in via dei Giuseppini a Spresiano;
- Distretto sanitario in via dei Giuseppini a Spresiano;
- Ex casa Antonini a Lovadina;
- Scuola elementare a Lovadina;
- Villa Sina a Visnadello;
- Fattoria Le Grave;
- tre edifici rurali.

Manufatti di interesse storico-architettonico

6. Ai sensi del presente articolo sono da considerarsi elementi da tutelare, ancorché non individuati nelle tavole di PI:

- edifici di archeologia industriale (PTCP all'allegato M, appendice 14 Molino 1 e Molino 2 in via Alighieri a Spresiano);
- l'argine storico di S. Marco ed il sedime del porto fluviale;
- luoghi della Grande Guerra;
- edifici religiosi "minori".

7. Per i beni di cui al precedente comma 5, e 6, sono consentiti interventi di conservazione e tutela, nonché la salvaguardia e valorizzazione di pertinenze e con visuali di tali consistenze, rispettando comunque quanto previsto all'articolo 51 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.

8. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità dei contesti figurativi e/o pertinenze, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 41 – CATEGORIE DI INTERVENTO IN MANUFATTI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E TESTIMONIALE

1. Il PI individua i manufatti di valore monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale e testimoniale per i quali viene attribuita la corrispondente categoria di intervento.
2. Per gli edifici con le caratteristiche di cui al comma 1, non ubicati nei tessuti storici e non interessati da ricognizione in sede di PI, la categoria di intervento è normata dall'articolo 27 delle NTA del PRG, riportato in appendice alle presenti NTO.
3. Per i fabbricati ubicati nei tessuti storici, la corrispondente categoria di intervento si attua attraverso i due seguenti modelli di intervento:
 - a) un modello restaurativo: volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1-2-3-4);

ARTICOLO 41
CATEGORIE DI
INTERVENTO IN
MANUFATTI DI
INTERESSE
MONUMENTALE
STORICO,
ARCHITETTONI-
CO,
AMBIENTALE
E
TESTIMONIALE

- b) un modello innovativo: inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del storico ed ambientale (grado di protezione 5 -6-7).

4. Le categorie di intervento sono così definibili:

Grado di protezione 1 - Edifici e manufatti di notevole valore storico, artistico ed architettonico, di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte, sia esterna che interna.

Grado di protezione 2 - Edifici e manufatti di valore storico e artistico, di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi strutturali, tipologici e decorativi esterni ed interni e costituenti un insieme organico.

Grado di protezione 3 - Edifici e manufatti di valore storico, architettonico ed ambientale dei quali, per le loro caratteristiche intrinseche ed il rapporto con il contesto ambientale circostante, interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni e strutturali interni qualora caratterizzanti il tipo edilizio.

Grado di protezione 4 - Edifici e manufatti di valore ambientale dei quali per il rapporto con il contesto circostante e per la rappresentazione della memoria storica dell'insediamento urbano, di cui interessa la conservazione delle strutture esterne, nonché di quelle interne qualora di interesse tipologico e funzionale.

Grado di protezione 5 - Edifici e manufatti che pur inseriti in un contesto insediativo ed ambientale significativo, sono stati oggetto di interventi che nel corso del tempo hanno prodotto forme non coerenti con la memoria storica degli insediamenti, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di tutela.

Grado di protezione 6 - Edifici e manufatti di nessun carattere storico ed ambientale, privi di caratteristiche tali da giustificare la conservazione totale o parziale e che non costituiscono motivo di disagio urbano.

Grado di protezione 7 - Edifici e manufatti di nessun carattere intrinseco ed ambientale turbativi dell'ambiente urbano

ARTICOLO 42
INTERVENTI
AMMESSI SUI
FABBRICATI
ESISTENTI IN
RELAZIONE
AL
RISPETTIVO
GRADO DI
PROTEZIONE

ARTICOLO 42 – INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE

1. Edifici con grado di protezione 1

1.1 Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.

1.2 Gli interventi devono essere volti non solo alla conservazione dell'unità formale e strutturale dei manufatti, ma anche alla valorizzazione dei loro caratteri architettonici e decorativi, nonché al ripristino e all'adeguamento, secondo le possibilità di trasformazione, della destinazione d'uso attuale rispetto a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e con le cautele del restauro scientifico.

1.3 Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.

1.4 Sono inoltre consentiti:

- a) la conservazione, il ripristino o la ricostruzione delle strutture originarie nonché degli elementi architettonici puntuali (portali, finestre, edicole, ecc.);
- b) il completamento o l'introduzione degli essenziali impianti tecnologici e igienico-sanitari, nonché di cucine, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio; è ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;

- c) la modificazione degli elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili;
- d) per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili di ml 2,40; nel caso di altezze minori va escluso, per tali locali l'uso abitativo;
- e) l'uso di sottotetti illuminati direttamente da lucernari, purchè gli stessi siano ricavabili in falda;
- f) la conservazione o il ripristino degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto, parco e/o giardino.

2. Edifici con grado di protezione 2

2.1 Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. A seguito di presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi interventi di ripristino tipologico per le parti non originarie e/o prive di pregio.

2.2 Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione dell'involucro esterno, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché di tutto l'apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e consolidamento dell'impianto strutturale e degli elementi distributivi e decorativi di rilievo (strutture portanti verticali, posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo, androni, cortili, blocchi scale, porticati, volte, solai, soffitti, pavimentazioni, capitelli, edicole, stipiti in pietra, ecc.); è ammessa la sostituzione dell'impianto orizzontale nei casi di cui alle lettere j) e l), ad esclusione dei casi di volte e di pregevoli solai in legno;
- c) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) possibilità di modificare l'impianto distributivo interno (scale, ascensori, montacarichi, ecc.) senza alterare i caratteri morfologico strutturali e tipologici dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- f) possibilità di installare impianti tecnologici, igienico-sanitari e cucine, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio;
- g) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- h) possibilità di traslazione di solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i cm. 30, senza comportare modifiche alle quote delle aperture e delle gronde;
- i) l'altezza minima dei vani abitabili non può essere inferiore ai ml 2,40 purché non venga mutata la destinazione d'uso; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, escluso per tali locali l'uso abitativo;
- j) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- k) obbligo di eliminare superfetazioni e sovrastrutture di epoca più o meno recente che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- l) sono ammissibili, previa analisi storico-storiografica, interventi parificabili a restauro restitutivo, intesi quale recupero di tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazione del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio. E' ammessa in questo caso, previa analisi storico-stratigrafica, la variazione dell'impianto dell'edificio, al fine del ripristino degli elementi o organismi che l'edificio aveva originariamente e successivamente perduti, anche con l'introduzione di nuovi elementi, purché volume e superficie lorda d'uso non subiscano incrementi inferiori al 5%.

3.Edifici con grado di protezione 3

3.1 Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro funzionale, ripristino e interventi di ristrutturazione edilizia “leggera” per le parti non originarie e/o prive di pregio.

3.2 Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
- b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali e dei collegamenti originari superstiti verticali ;
- c) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e a livello stradale;
- d) conservazione degli elementi architettonici isolati;
- e) utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- f) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, nonché inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
- g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- h) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- i) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- j) obbligo di eliminare superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Sono comunque sempre fatte salve specifiche prescrizioni contenute nelle Schede Beni Ambientali ed Architettonici centri storici.

4.Edifici con grado di protezione 4

4.1 Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al grado di protezione 3, fatte salve le strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensione, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è ammesso l'inserimento di nuovi organismi costruttivi

4.2 Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
- b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla “memoria storica” di questi edifici;
- d) la demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). E' prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato;

4.3 E' consentita comunque la realizzazione di interventi che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso al preesistente, con possibilità di ampliamento massimo una tantum per esigenze igieniche-sanitarie e funzionali di mq 25 di superficie calpestabile (Scal), nel rispetto

delle norme del Codice Civile e qualora previsto nelle Schede Beni Ambientali ed Architettonici centri storici, realizzabili attraverso:

- a) sopraelevazioni, con traslazioni dei solai e tetti (mantenendo andamenti ed inclinazioni di falda originari) con la possibilità di utilizzare una altezza minima dei locali di ml. 2,40; nel caso di locali mansardati sono consentite altezze minime di ml. 1,80 ed altezza media di ml. 2,40; gli interventi non devono snaturare i contenuti architettonici del fabbricato;
- b) ampliamenti, con l'edificazione di nuovi organismi edilizi che in ogni caso dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale nel rispetto dei limiti di zona e la normativa vigente. Nel caso in cui nelle planimetrie di PI non siano determinate le sagome limite degli ampliamenti in oggetto, questi ultimi possono essere realizzati nel rispetto delle distanze previste dalle presenti NTO.

4.4 Vanno conservati gli elementi che caratterizzano l'impianto planivolumetrico esistente, fatti salvi gli ampliamenti di cui al comma precedente.

4.5 Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva delle facciate principali.

4.6 Vanno inoltre eliminate le sovrastrutture di un'epoca più o meno recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.

4.7 Sono comunque sempre fatte salve specifiche prescrizioni contenute nelle Schede Beni ambientali ed Architettonici centri storici.

5. Edifici con grado di protezione 5

5.1 Sono consentiti interventi di ristrutturazione globale, anche con demolizione e ricostruzione delle tipologie volumetriche e sedime.

5.2 Tali interventi devono essere volti a dare, o ridare, all'edificio caratteristiche compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate, rifacimento delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale.

5.3 Limitate variazioni del sedime possono quindi essere proposte in fase di progetto qualora servano ad integrare o ripristinare l'originario tessuto edilizio o risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario.

5.4 Nel caso di contiguità con edifici con grado di protezione 1-2-3-4, gli interventi devono presentare particolare cura per quanto riguarda il recupero degli elementi tipici dell'architettura tradizionale, che vanno reinterpretati allo scopo di non cadere in una semplice "mimesi" dell'architettura esistente.

5.5 E' altresì ammesso, qualora previsto nelle Schede Beni Ambientali ed Architettonici centri storici, l'ampliamento a tantum per esigenze igienico-sanitarie e funzionali di mq 30 di superficie calpestabile (Scal), nel rispetto delle distanze previste dalle presenti NTO.

6. Edifici con grado di protezione 6

6.1 Edifici che dato il contrasto che determinano con l'ambiente - edificato o non edificato - in cui risultano collocati, se ne prevede la demolizione, e ricostruzione.

6.2 Il volume demolito è sempre recuperabile e ricostruibile all'interno delle sagome limite, laddove indicate, nelle planimetrie di progetto del PI in scala 1:1000, con possibilità inoltre, in questo caso, di aumento del 20% del superficie calpestabile (Scal) esistente (da demolire) fino ad un massimo di mq 50 di Scal.

6.3 Laddove tale sagoma limite non sia indicata, la demolizione e ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime, per una superficie coperta e volume pari all'esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico che ha attribuito all'edificio il grado di protezione 6.

6.4 Le autorizzazioni alla demolizione saranno concesse solo dopo il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto di intervento con il nuovo fabbricato.

6.5 In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Limitate variazioni, rispetto al perimetro delle sagome limite possono essere proposte all'approvazione della Commissione Edilizia, qualora in grado di risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario, oppure quale adeguamento a variazioni dei confini di proprietà o per impedimenti ad eseguire le opere di natura tecnica e/o tecnologica.

7. Edifici con grado di protezione 7

7.1 Edifici per i quali, dato il particolare contrasto che determinano con l'ambiente edificato o non edificato in cui risultano collocati, si prevede la demolizione senza ricostruzione, anche se in buone condizioni fisiche.

7.2 La demolizione è necessaria per il recupero delle relative aree ed attrezzature pubbliche, o per motivi di ordine storico-ambientale o igienico-sanitario.

7.3 Il volume demolito non è recuperabile, salvo diverse indicazioni del PI; la demolizione è in ogni caso condizione inderogabile per il rilascio di Permessi di Costruire relativi all'area di pertinenza.

7.4 Nei grafici di progetto di PI sono indicati i sedimi dei fabbricati con caratteristiche di superfetazione accessoria di cui si prevede la demolizione obbligatoria. Tali demolizioni devono essere previste nei progetti di intervento che interessano i fabbricati principali e i relativi Permessi di Costruire devono espressamente prevedere tempi e modalità per l'esecuzione delle stesse. In ogni caso, sui fabbricati individuati nel grado di protezione 7 è possibile eseguire la sola manutenzione ordinaria.

8. Norme attuative generali

8.1 Il grado di protezione 1 è il grado superiore, il grado 7 è inferiore.

8.2 Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiori ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado 7 per il quale è obbligatoria la demolizione.

8.3 Nel caso di manufatti ai quali il PI abbia attribuito il grado di protezione 7, sia dimostrata la loro legittimità, possono interessarli dagli interventi del grado 6, senza che questo costituisca variante al PI, qualora la proprietà presenti un progetto di miglioramento formale dell'edificio finalizzato ad una migliore integrazione dello stesso nel contesto del centro storico.

8.4 Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione, possono essere oggetto di precisazione degli interventi consentiti nei singoli edifici, nelle prescrizioni contenute nelle Schede Beni Ambientali e Architettonici dei centri storici.

8.5 Per gli edifici non compresi nelle Schede di cui al comma precedente va applicato il grado di protezione 6.

8.6 Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni, dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'articolo 9 del DM 02.04.1968 n. 1444 e comunque non superiore a ml 10,00, fatte salve specifiche indicazioni del PI. Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal PI si intendono determinate dal nuovo sedime definito nelle planimetrie alla scala 1:1000. E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

8.7 Sono ammesse distanze diverse in corrispondenza dei confini interni nei casi in cui si ha l'attuazione di un intervento su UMI o su un PUA, a condizione che tale modifica alle distanze minime costituisca una soluzione igienicamente più razionale ed architettonicamente più corretta nel rispetto, comunque, delle norme previste dal Codice Civile. Gli ampliamenti ed i nuovi sedimi risultano definiti dalle planimetrie di progetto in scala 1:1000.

8.8 Gli ampliamenti e le nuove edificazioni ammessi dovranno essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. I materiali costruttivi, i particolari ed i dettagli adottati dovranno comporsi favorevolmente con i caratteri dei fabbricati preesistenti. Le sopraelevazioni sono ammesse nei limiti massimi individuati dalle categorie tipologiche di appartenenza degli edifici, ad eccezione dei casi di sopraelevazione individuati nelle tavole di PI.

8.9 Le tipologie edilizie ed i caratteri degli edifici dovranno ispirarsi ai modelli tipologici tradizionali richiamati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

8.10 Per le classi di intervento 1 e 2 la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale o ad essi riferibili.

8.11 In relazione ai caratteri degli spazi scoperti il PI individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a cortili comuni, verde privato, a parcheggio o aree a verde di standard inedificate.

8.12 I gradi di protezione 3, 4, 5 e 6 potranno subire modificazioni o adeguamenti previa apposita indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni, adeguatamente articolate e motivate, non potranno in ogni caso riguardare i gradi 1, 2 e 7; diversamente, rappresenteranno a tutti gli effetti un provvedimento di Variante al PI.

9. Per gli edifici oggetto di tutela, non ubicati nei tessuti storici e non interessati da ricognizione nel Piano degli Interventi, gli interventi ammessi sono normati all'articolo 33 delle NTA del PRG come integralmente riportate in appendice alle presenti NTO.

ARTICOLO 43 CONTESTI FIGURATIVI

ARTICOLO 43 – CONTESTI FIGURATIVI

1. Nei contesti figurativi delle Ville Venete, degli edifici di interesse provinciale e in quelli individuati dal PI, va attuata la sistemazione delle aree scoperte, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito; relativamente a questi ultimi gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali connotati visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
- prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;
- mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
- favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela;
- attuare il controllo delle altezze dei fabbricati, il corretto uso dei materiali, la sistemazione degli spazi scoperti, per una migliore qualità architettonica degli insediamenti interessati dai connotati visuali-paesaggistici,
- valorizzare i manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico ambientale;
- eventuali movimenti terra sono consentiti esclusivamente per ripristino o riqualificazione di opere non coerenti con il contesto figurativo;
- nelle aree edificabili ricadenti all'interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto indicato nel presente comma; per le aree interessate da

interventi edificatori già autorizzati, eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

2. Nelle aree relative ai contesti figurativi non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi pubblicitari, nonché l'installazione di infrastrutture tecnologiche (linee elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.). Non sono consentite nuove recinzioni di suddivisione degli spazi aperti all'interno del contesto figurativo che compromettano l'integrità delle visuali panoramiche.

3. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e s.m.i..

ARTICOLO 44 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

ARTICOLO 44 – AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Il PI persegue l'obiettivo della tutela e salvaguardia delle aree di interesse archeologico, nonché quelle di rischio archeologico e dell'agro-centuriato individuate dal PTCP e dal PAT.

2. Ai fini della tutela dei siti a rischio archeologico le attività di scavo a profondità maggiore di 50 cm e/o movimentazione dei terreni, ad eccezione delle normali pratiche agricole, vanno preventivamente segnalate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, qualora sia stata valutata la probabilità di rinvenimenti archeologici, in relazione all'entità degli interventi ed alla vicinanza dei siti a rischio.

3. Il PI individua le tracce visibili e non visibili della centuriazione romana; in relazione alle tracce tuttora visibili o latenti presenti nel territorio comunale, gli interventi di trasformazione dovranno:

- tutelare l'assetto viario esistente, compreso quello poderale;
- mantenere e valorizzare i segni identitari quali: agglomerati storici, capitelli, edicole, luoghi di culto e devozione, ecc.;
- conservare il disegno dell'appoderamento agrario storico;
- individuare nuove infrastrutture ed insediamenti nel rispetto dell'antica organizzazione territoriale.

ARTICOLO 45 AREE A VERDE PRIVATO ED ELEMENTI VEGETAZIONALI

ARTICOLO 45 - AREE A VERDE PRIVATO ED ELEMENTI VEGETAZIONALI

1. Corrispondono alle zone destinate a giardino, a parco, a usi agro-forestali, di particolare rilevanza storico-ambientale, in quanto pertinenza di edifici di valore monumentale e/o contenenti singoli esemplari o masse vegetazionali di particolare valore.

2. In queste zone si fa obbligo ai privati di mantenere l'attuale sistemazione dendrologica.

3. In alcuni casi puntualmente individuati il verde privato ha lo scopo di costruire particolari barriere verdi e di completare l'arredo delle zone di nuova formazione o di mitigazione di insediamenti esistenti.

4. Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per:

- interventi di restauro, risanamento conservativi, ristrutturazione, ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti, nonché gli ampliamenti ammessi per fabbricati con grado di protezione di cui all'articolo 42 delle presenti NTO;
- gli ampliamenti di cui alla legge regionale 04.04.2029, n. 14;
- per gli edifici esistenti unifamiliari è ammesso l'ampliamento fino al 20% del volume esistente con il limite massimo di mq 40 di superficie calpestabile (Scal);
- le strutture sportive ad uso privato prive di copertura (piscine, campi da tennis, ecc.);

- la posa e messa in opera di panchine, fontane, vasche, caminetti, ecc.;
 - piccole attrezzature di giardinaggio e di arredo, quali serre non industriali e depositi attrezzi, purchè di altezza non superiore a ml 3,00 e costituiti da strutture smontabili; la superficie coperta massima realizzabile per tali accessori è di mq 2 ogni mq 200 di superficie a verde, calcolati per ogni unità e comunque di superficie coperta non superiore a mq 30.
5. Tali strutture accessorie non rivestono carattere di volume edilizio pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili o sanabili ed utilizzabili ai fini residenziali.
6. Gli ampliamenti di fabbricati, laddove ammessi, dovranno avvenire senza compromettere il patrimonio arboreo esistente; qualora questo non risulti possibile si dovrà procedere all'impianto di 2 nuovi elementi vegetazionali per ogni soggetto espantato, utilizzando esclusivamente specie autoctone.
7. E' vietata pertanto qualsiasi pavimentazione non rientrante tra i succitati interventi. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo attuale o previsto. Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto e nella normativa specifica dei PUA.
8. Anche se non espressamente specificato, le strutture di cui al presente articolo sono consentite in tutte le zone territoriali omogenee.
9. Nelle zone con vincolo paesaggistico e nei Tessuti storici, qualsiasi intervento all'interno di dette aree deve essere preceduto da un progetto contenente il rilievo dello stato di fatto vegetazionale, le opere di giardinaggio, i percorsi, i camminamenti ed ogni altro elemento costituente l'insieme. Gli interventi consentiti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria delle specie vegetazionali esistenti, opere di giardinaggio e di arredo ammesse dal presente articolo.

CAPO III– TUTELE RISORSE AMBIENTALI

ARTICOLO 46 VALUTAZIONE DI INCIDENZA

ARTICOLO 46 – VALUTAZIONE D'INCIDENZA

1. La Valutazione d'Incidenza ai sensi della DGR 2299/2014 è prevista in ragione della tutela degli ambiti della Rete Natura 2000 e della Rete Ecologica comunale presenti nel territorio comunale, al fine di individuare azioni di Piano ritenute maggiormente significative in quanto comportanti potenziali trasformazioni dello stato di fatto, definendo indicazioni e prescrizioni da attuarsi in fase di cantiere e fruizione delle opere connesse con la realizzazione delle previsioni di Piano.
2. Le Valutazioni d'Incidenza dovranno anche attuare le indicazioni/prescrizioni della VAS e:
 - non coinvolgere o sottrarre superfici riferibili ad habitat di interesse comunitario e mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate, ovvero garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;
 - impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
 - dotare la viabilità, laddove non sia garantita la permeabilità a causa di opera in grado di generare barriera infrastrutturale, di idonei e sufficienti passaggi per la fauna (nel rispetto della sicurezza stradale), anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (dimensioni min. 50x50 cm da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di ameno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla careggiata;
 - verificare e documentare la corretta attuazione del Piano e delle indicazioni prescrittive predisponendo idoneo rapporto da trasmettere all'autorità regionale per la valutazione d'incidenza.
3. La progettazione di interventi soggetti a Valutazione d'Incidenza ai sensi della normativa in vigore, deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali alternative proposte ed anche le proposte di contenimento dell'antropizzazione. L'esecuzione di ogni singolo elemento deve tenere conto di considerazioni poste dal "Principio di precauzione".
4. Le misure compensative atte a mitigare gli effetti dovuti dalle previsioni progettuali, debbono essere descritte in relazione di incidenza ambientale ed indirizzate all'uso di tecniche ed interventi di bioingegneria ambientale, compatibili con l'area protetta.
5. I tempi di esecuzione dovranno essere il più possibile brevi, eseguiti in periodi idonei ad evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare alla tutela degli uccelli e delle altre componenti florofaunistiche presenti. Durante l'esecuzione di lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore ed utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.
6. Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, vanno utilizzate esclusivamente specie autoctone.

6. La compatibilità ambientale dei progetti e degli interventi in queste aree dovranno inoltre essere valutati in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- b) prima dell'inizio dei lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- c) durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- d) durante i lavori siano messi in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- e) il divieto, lungo i corridoi ecologici indicati in cartografia di PI, di asportare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali;
- f) la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua;
- g) sia eseguita l'informazione e la formazione del personale operante, sulle emergenze ambientali e naturalistiche dell'area di cantiere, così da evitare il verificarsi di comportamenti impattanti.

**ARTICOLO 47
AREE
SOGGETTE A
DISSESTO
IDROGEOLO-
GICO**

ARTICOLO 47 – AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

1. Il PI in conformità al PAT ed alla legislazione vigente, individua gli ambiti e gli elementi a pericolosità idrogeologica con l'obiettivo della tutela e salvaguardia dell'assetto idro-geologico. Le zone individuate sono le seguenti:

- 1) aree esondabili;
- 2) aree di cava con scarpate soggette ad erosione;
- 3) aree con scarpate d'erosione del Fiume Piave.

2. In tali ambiti il PI prescrive i seguenti interventi:

- 1) aree esondabili: le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere qualora si ottemperi alle direttive-prescrizioni di cui all'elaborato B2 – Norme idrauliche. Una volta acquisita questa condizione di idoneità, le aree in oggetto possono essere accorpate a quelle limitrofe: "idonee" e/o "idonee a condizione";
- 2) aree di cava con scarpate soggette ad erosione e in quelle del Fiume Piave: andrà attivato un programma di monitoraggio dei fenomeni che possono creare un rischio per l'uomo e rilevante per l'ambiente. Qualsiasi intervento da realizzare in questi siti, dovrà essere preceduto da una relazione geologica e idrogeologica che accerti il rischio e la fattibilità dell'opera.

**ARTICOLO 48
AREE
SOGGETTE A
VULNERABI-
LITA' DELLA
FALDA
ACQUIFERA**

ARTICOLO 48 – AREE SOGGETTE VULNERABILITA' DELLA FALDA ACQUIFERA

1. Il PI in conformità al PAT ed alla legislazione vigente, individua gli ambiti e gli elementi oggetto di tutela e salvaguardia da possibili fattori di inquinamento della falda sotterranea. Le zone individuate sono le seguenti:

- 1) area con vulnerabilità estremamente elevata;
- 2) area con vulnerabilità elevata;
- 3) area con vulnerabilità da media a bassa.

3. In tali ambiti il PI prevede che nelle more di elaborazione del “Piano di Valutazione della Vulnerabilità”, in caso di interventi edilizi si dovrà:

1) aree con vulnerabilità estremamente elevata: ogni intervento nel territorio dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali, attraverso una adeguata relazione idrogeologica. Sono vietate le nuove attività che utilizzano sostanze pericolose (esempio le ditte insalubri di I classe - DM 05.09.1994);

2) aree con vulnerabilità elevata: ogni intervento nel territorio dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali, attraverso una adeguata relazione idrogeologica.;

3) Aree con vulnerabilità da media a bassa: ogni intervento nel territorio dovrà verificare lo spessore dei materiali con bassa permeabilità e dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali, attraverso una adeguata relazione idrogeologica.

4. Si dovrà adempiere a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Tutela delle Acque (2004) e ai successivi provvedimenti della Regione del Veneto (DGR n. 842 del 15.05.2012), in particolare agli art. 11 “Adempimenti finalizzati alla riduzione ed eliminazione delle sostanze pericolose”, art. 12 “Aree sensibili”, art. 13 “Zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola”, art. 14 “Zone vulnerabili da prodotti fitosanitari”.

ARTICOLO 49
TUTELA
DELLA
QUALITA'
DELL'ARIA E
PROTEZIONE
DALL'INQUI-
NAMENTO
ACUSTICO

ARTICOLO 49 – TUTELA DELLA QUALITA' DELL'ARIA E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

1. Il PI persegue l'obiettivo della tutela della qualità dell'aria e del contenimento di ogni forma di inquinamento acustico proveniente da fonti fisse e mobili, in particolare di quelle che possono arrecare danno o disturbo alla fauna e che possono costituire alterazione all'ambiente.

2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente andranno attuati gli interventi definiti nel Piano di Classificazione Acustica Comunale e del Regolamento Acustico Comunale, ponendo specifica attenzione a:

- a) nella realizzazione di strade urbane ed extraurbane, con flusso consistente di traffico, vanno attuate forme di mitigazione per ridurre gli inquinamenti atmosferici ed acustici prioritariamente attraverso l'utilizzo di sistemazioni a verde;
- b) lungo tutto il tracciato della S.S. n. 13 andranno previsti interventi atti a realizzare fasce a verde erborato ed arbustivo di spessore adeguato per formare una barriera vegetale atta a mitigare gli inquinamenti indotti dal traffico a tutela degli insediamenti con presenza continuativa di persone; compatibilmente con le caratteristiche delle zone e dell'impatto paesaggistico possono essere proposte tipologie diverse di mitigazione;
- c) nella realizzazione di manufatti stradali dovranno essere preferibilmente utilizzati manti bituminosi a forte capacità fonoassorbente per ridurre, per quanto possibile, il rumore di attraversamento dei veicoli a motore;
- d) tutte le attività produttive dovranno presentare, prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo l'attività, un piano di mitigazione ambientale mirato, oltre che alla mimetizzazione e inserimento paesaggistico del manufatto, anche alla riduzione di rumore e fumi eventualmente provocati dal processo produttivo.

3. Gli interventi da rispettare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico, sono definiti nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

4. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale, poste a distanza inferiore a ml 20,00 dalla S.S. n. 13 determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii..

**ARTICOLO 50
TUTELA
DALL'INQUINAMENTO
LUMINOSO**

ARTICOLO 50 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. Il PI in conformità alla legislazione vigente, persegue l'obiettivo del contenimento dell'inquinamento luminoso, nelle aree all'esterno dei centri abitati, in un intorno significativo in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale, ai fini della salvaguardia dei siti di pregio faunistico e floristico, della conservazione degli equilibri ecologici e dei beni ambientali e monumentali, della visione del cielo notturno, nonché quelli del risparmio energetico nell'illuminazione per esterni, del miglioramento della qualità della vita, della sicurezza stradale e dell'attività scientifica svolta dagli osservatori astronomici.
2. Va rispettato quanto contenuto nel Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 17.10.2014 in attuazione della legge regionale n. 07.07.2009, n. 17.

**ARTICOLO 51
CONI VISUALI**

ARTICOLO 51 - CONI VISUALI

1. Il PI nella cartografia di Piano individua i principali coni visuali.
2. Essi indicano la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore dal punto di vista storico, artistico, culturale, paesaggistico o ambientale.
3. I coni visuali determinano:
- un punto di applicazione dato dal vertice del cono;
 - un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono;
 - una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del cono.
4. Sono in generale inedificabili gli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione di ml 200,00 e fatto divieto di edificare qualsivoglia nuova costruzione, nonché inserire manufatti o mettere a dimora piante che ostruiscano la percezione visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo.
5. L'ambito interessato dal cono visuale dovrà rimanere integro e non essere interessato da trasformazioni antropiche, se non la manutenzione del verde esistente e la lavorazione agraria. Tutti gli eventuali manufatti di carattere storico- architettonico ricadenti all'interno dell'ambito tutelato non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione con riproposizione formale del manufatto.
6. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere trattati come opere incongrue la cui eventuale demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii..
8. La Giunta Comunale può consentire deroghe all'inedificabilità all'interno dei coni visuali, nei casi in cui sia dimostrata la marginalità delle opere da eseguire rispetto all'origine di visuale tutelata.

9. Sono consentite limitate rettifiche ai coni individuati dal PI, sulla base del maggiore dettaglio di scala, precisando le visuali paesaggistiche da tutelare, senza che ciò costituisca variante al PI.

ARTICOLO 52
RETE
ECOLOGICA

ARTICOLO 52 – RETE ECOLOGICA

1. Il PI in conformità al PAT persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.
2. Il PI sulla base delle indicazioni del PAT provvede alla disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:
 - il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
 - conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, aree boscate, ecc);
 - interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane e rurali ad elevata frammentazione;
 - tutela, riqualificazione e miglioramento del verde urbano, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;
 - l'indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.
3. Il PI nelle tavole 2a e 2b individua gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, in quanto parti essenziali e portanti del sistema del verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
 - a) *area nucleo*: area comprendente gli ambiti SIC IT3240030 “Grave del Piave – Fiume Soligo – Fosso di Negrizia” e ZPS IT3240023 “Grave del Piave”, con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi; costituisce l'ossatura della rete ecologica, con il massimo valore funzionale rispetto alle tipologie ambientali di collegamento;
 - b) *aree di completamento*: aree di preminente valenza ambientale che costituiscono gli ambiti di potenziale completamento delle aree nucleo, finalizzate ad accrescere la tutela dell'agrosistema e la conservazione della biodiversità;
 - c) *aree di connessione naturalistica (buffer zones)*: porzioni di territorio individuate dal PTCP che costituiscono il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali svolgendo una funzione di protezione ecologica limitando i fattori di disturbo determinati dalle aree maggiormente antropizzate;
 - d) *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica sovracomunale e provinciale (PTCP), finalizzati alla conservazione degli ecosistemi della naturalità ed al miglioramento della qualità ambientale;
 - e) *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi individuati dal PAT per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà; l'ampiezza di tali corridoi è posta non inferiore a ml 20,00, salvo diverse indicazioni del PI;
 - f) *varchi*: comprendono ambiti dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli e aperti; sono punti specifici di criticità, per i quali prevedere il mantenimento delle possibilità di circuitazione faunistica, contrastando la pressione antropica;
 - g) *stepping zone*: isole di elevata naturalità identificate dal PTCP, individuate nei parchi delle ville e che hanno la funzione di completare gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici.

4. Nelle more di approvazione di un Piano del Verde finalizzato all'obiettivo di disciplinare, guidare e coordinare la costruzione della rete ecologica e del sistema del verde in generale esteso all'intero territorio comunale, vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali presenti sul territorio, quali siepi, filari, macchie ed aree boscate, rientranti negli ambiti previsti a rete ecologica e riportati nella cartografia di PI.

5. Gli elementi costituenti la rete ecologica sono di seguito disciplinati:

A) Aree nucleo

6. Per questi ambiti il PI, in attuazione del PAT, persegue il mantenimento ed il miglioramento della recettività faunistica e della diversificazione floristica a tutela della biodiversità.

7. Nelle aree nucleo è vietato:

- a) realizzare nuove edificazioni sparse oltre a quelle puntualmente previste dal PI;
- b) formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli naturalistici individuati dall'Amministrazione Comunale;
- c) l'illuminazione dei sentieri a distanza superiore a ml 500 dal perimetro dei centri abitati e a ml 200 dalle case sparse e dai nuclei abitati;
- d) praticare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

8. Sono ammessi negli edifici esistenti gli interventi di cui al 1° comma dell'articolo 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché il loro ampliamento esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali, nonché quelli per destinazione turistico-ricettiva individuati dall'Amministrazione Comunale; sono altresì consentiti i cambi d'uso con le destinazioni ammesse nelle zone. Interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti unicamente in conformità a piani aziendali approvati, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete ecologica.

9. Sono inoltre consentiti:

- a) interventi di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione, realizzazione di siepi e fasce boscate;
- b) sistemi di attraversamento delle strade da parte della fauna (ecodotti);
- c) riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- d) interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la sostituzione delle specie alloctone;
- e) interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
- f) realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

B) Aree di completamento

10. Per le aree di completamento valgono gli interventi consentiti nelle aree nucleo e degli articoli 37 e 39 del PTCP.

11. Sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- negli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a due volte la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale di proprietà demaniale;
- l'eventuale nuova edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di ml 50,00 da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente;
- qualora non sia richiesta la valutazione d'incidenza (VINCA), deve essere comunque predisposta una relazione che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti.

C) Aree di connessione naturalistica (buffer zones)

12. Per le aree di connessione naturalistica il PI, in attuazione del PAT, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli e seminaturali
- aumento della biodiversità e biocapacità del territorio.

13. Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.); sono consentiti gli interventi previsti al precedente comma 9 delle presenti NTO.

14. In queste zone è vietato:

- a) l'insediamento di strutture produttive non agricole di qualsiasi tipo salvo specifiche indicazioni del PI;
- b) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
- c) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili senza alcuna fondazione se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- d) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- e) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati.

15. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le modifiche apportate in sottrazione all'area di connessione naturalistica dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde nelle aree pertinenti alle strutture edilizie in grado di garantire la funzionalità ecologica delle stesse.

D) Corridoi ecologici

16. Per i corridoi ecologici il PI, in attuazione del PAT, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
- la riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti.

17. Nell'ambito di un corridoio ecologico è vietato:

- a) l'interruzione della continuità dello stesso per la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) la trasformazione del prato stabile in altra qualità di coltura, ad esclusione di quella boscata. È viceversa sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata;
- c) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese serre fisse e mobili;
- d) la presenza di fonti di illuminazione artificiale;
- e) la riduzione della funzionalità del corridoio con utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È invece ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite);
- f) la rimozione, distruzione o modificazione delle siepi (parte aerea e parte radicale). Non rientrano tra le misure vietate le operazioni di ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.).

18. Sono ammessi negli edifici esistenti gli interventi di cui al 1° comma dell'articolo 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché il loro ampliamento esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali, nonché quelli puntualmente individuati dal PI; sono altresì consentiti i cambi d'uso con le destinazioni ammesse nelle zone.

19. Sono possibili modifiche alla loro localizzazione, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte non possono comunque ridurre in termini dimensionali e di sviluppo le caratteristiche strutturali dei corridoi ed essere adeguatamente compensate, predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale.

20. Sono consentiti e incentivati interventi atti a mantenere e migliorare la capacità di connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica quali strade, insediamenti, recinzioni.

21. Le operazioni di manutenzione e riqualificazione delle strutture esistenti all'interno del corridoio ecologico, la ricostituzione a seguito di spostamento, di tratti di siepe esistente e la realizzazione di quelli nuovi posti internamente all'ambito di corridoio ecologico, nonché la messa a dimora di soggetti arborei isolati deve avvenire nel rispetto di specie e composizioni tipiche del luogo.

22. I corridoi ecologici di progetto dovranno riprendere le strutture di siepe tipiche del luogo.

23. Il corridoio ecologico che venga a interessare previsioni edificatorie di ampliamento dell'esistente o puntuali definite dal PI, potrà essere oggetto di riduzione di profondità, purché venga garantita la continuità del corridoio stesso.

24. Gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti ed interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete ecologica, giudicati compatibili con la valutazione d'incidenza, sono comunque soggetti a misure compensative in relazione d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area.

E) Varchi

25. Per i varchi il PI, in attuazione del PAT, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- mantenimento della biopermeabilità del territorio
- mantenimento della capacità di connessione ecologica residua.

26. Il mantenimento dei varchi è vincolante.

27. Nei varchi sono vietati:

- a) l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile;
- c) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite).

28. È fatto obbligo di mantenere e ricostituire le siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti, avendo cura di mantenere o ricreare una composizione planiziale tipica del luogo. Va attuato il miglioramento delle superfici interessate con interventi volti all'aumento del potenziale biotico mediante l'impiego di specie planiziali.

29. Sono ammesse limitate modifiche ai perimetri individuati dal PI, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale.

F) Stepping zone

30. In tali zone sono consentiti gli interventi previsti nelle aree nucleo. In ogni caso gli interventi dovranno tenere conto delle specifiche caratteristiche storiche, architettoniche, culturali, paesaggistiche, ambientali e dei contesti figurativi delle Ville.

31. Sono in ogni caso consentiti interventi di nuova costruzione pubblici o di interesse pubblico, che dovranno comunque tenere conto delle preesistenze vegetazionali operando, gli eventuali interventi di compensazione ambientale. Questi ultimi qualora non attuabili in toto o in parte all'interno della Stepping zone possono essere attuati in altri ambiti preferibilmente in quelli della rete ecologica comunale.

G) Interventi soggetti a Valutazione di Incidenza Ambientale

32. Tutti gli interventi di trasformazione che interessano elementi della rete ecologica, con l'esclusione delle stepping zone, sono soggetti a valutazione di incidenza ambientale, come da DGR 2299/2014, con le procedure in essa indicate, secondo la casistica di cui agli articoli 39 e 40 del PTCP della Provincia di Treviso. Gli interventi di trasformazione in aree poste in prossimità di corridoi ecologici e/o altre aree di valenza naturalistica, sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale.

H) Interventi soggetti a compatibilità ambientale

33. Tutti gli interventi che comportano sottrazione di suolo nelle zone agricole e di edificazione diffusa o negli ambiti di PUA sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale, intesa come inserimento ambientale e paesaggistico, con adozione di misure di mitigazione e compensazione, e quindi, valutabili in termini di BTC come previsto all'articolo 115 delle presenti NTO.

34. Le opere di compensazione possono essere realizzate anche all'esterno degli ambiti di intervento preferibilmente nelle aree destinate alla rete ecologica e/o alla riqualificazione ambientale delle aree verdi gestite dal Comune. Esse vanno ordinate in primo luogo alla rinaturalizzazione del territorio, in particolare di aree boscate e zone umide, alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua ed alla riqualificazione dell'agro-ecosistema. Costituiscono opere di compensazione ambientale: interventi di forestazione, formazione di aree filtranti lungo i corsi d'acqua, la formazione ed il completamento di corridoi ecologici, piantumazione di specie autoctone o di sostegno alla fauna ed ogni altra opera che incrementi il carattere ecologico.

TITOLO III – PREVENZIONE DEL RISCHIO

CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

ARTICOLO 53 RISCHIO IDRAULICO

ARTICOLO 53 - RISCHIO IDRAULICO

1. Il PI suddivide il territorio comunale secondo classi di rischio idraulico in conformità di quanto contenuto nella del D.G.R. 2948/2007, delle indicazioni del PAI e degli altri studi relativi a condizioni di pericolosità idraulica, individuando le relative indicazioni sulle misure compensative.
2. In recepimento delle direttive dei piani di livello superiore sull'intero territorio comunale, indipendentemente dal livello di rischio idraulico al quale lo stesso risulta sotteso, ogni intervento in progetto dovrà mantenere o migliorare l'attuale assetto di funzionalità idraulica delle reti esistenti (bonifica, irrigazione, fognatura) e contemporaneamente garantire o agevolare il normale deflusso delle acque.
3. Ogni intervento su tutto il territorio comunale deve dimostrare di aver rispettato le prescrizioni contenute nell'elaborato B2 – Norme idrauliche.

ARTICOLO 54 AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO P.A.I.

ARTICOLO 54 – AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO P.A.I.

1. Il PI individua le aree a rischio idraulico e idrogeologico in recepimento del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici di fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione secondo i seguenti livelli di pericolosità idraulica:
 - P1 - Aree a pericolosità moderata
 - Aree fluviali.
2. In queste aree si applicano le prescrizioni delle Norme di Attuazione del succitato Piano Stralcio.

ARTICOLO 55 COMPATIBILITA' GEOLOGICA

ARTICOLO 55 – COMPATIBILITA' GEOLOGICA

1. Il PI suddivide il territorio comunale secondo classi di compatibilità geologica, in recepimento del PAT, per garantire una corretta gestione del territorio.
2. Oltre alle prescrizioni di carattere sismico, per le realizzazioni di costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate ed in conformità alle Norme Tecniche emanate con il DM 11.03.1998, il DM 14.01.2008 e la DGRV n. 3308 del 04.11.2008.

Terreni idonei

3. Questa classe comprende terreni classificabili come idonei posti in zona pianeggiante con le seguenti caratteristiche:
 - ottimi dal punto di vista geotecnico (terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi);
 - ottimo drenaggio, con il livello della superficie della falda freatica mediamente superiore ai dieci metri dal piano campagna;
 - assenza di cave, discariche e/o terrapieni;
 - assenza di aree a rischio idraulico.

4. In queste zone si prescrive la stesura della relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo, la caratterizzazione geotecnica potrà essere ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee, indagini geofisiche, prove penetrometriche, ecc.).

Terreni idonei a condizione

5. Questa classe comprende terreni classificabili come idonei a condizione, ovvero terreni con caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche diverse che presentano caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti (terreni di riporto) e/o il massimo livello della superficie della falda freatica inferiore ai dieci metri dal piano campagna.

6. In questa zona si prescrive la stesura della relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, e dovrà essere corredata da indagini e prove dirette, che dovranno essere spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall'edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, con le loro ubicazioni. Si dovrà verificare inoltre la profondità della falda e la stabilità delle scarpate nelle aree di cava attiva-abbandonata e nell'area di erosione laterale del Fiume Piave.

7. Le problematiche per cui l'idoneità geologica è stata giudicata "a condizione" e le soluzioni per raggiungere "l'idoneità", sono le seguenti:

1) Aree con escavazione ripristinata mediante riporto e rilevati stradali e ferroviari.

In questi siti le problematiche geologiche sono connesse ai riporti di materiale; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere con le bonifiche se necessarie, e ottemperando alle prescrizioni contenute in future relazioni geologiche-tecniche puntuali. Ogni intervento dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali.

Nelle aree con escavazione ripristinata mediante materiali di riporto, il PI prevede, di concerto con i privati interessati, un "Piano di ricomposizione ambientale", valutando la possibilità di operare attraverso lo strumento del credito edilizio o in alternativa, riqualificando i luoghi con un'attenta riprogettazione per il riutilizzo con funzioni compatibili. Il Piano dovrà contenere una banca dati dei siti, indagini dirette per stabilire la tipologia dei materiali scaricati, redazione di un programma puntuale di monitoraggio delle acque sotterranee e superficiali, delle emissioni in atmosfera, ed indicare le tipologie di ricomposizione ambientale dei siti attraverso specifici studi di caratterizzazione (DL 152/2006).

Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le situazioni e le scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

Sono, in ogni caso, fatti salvi e impregiudicati gli indirizzi regionali assunti con DGR 3121/2003 e con DGR 135/CR/2008 relative al Piano Regionale per l'Attività di cava (PRAC).

2) Aree di cava abbandonata, estinta e attiva.

In questi siti vi sono problematiche geologiche connesse con la stabilità delle scarpate, amplificazione sismica, possibili riporti di materiale; le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere con la messa in sicurezza delle scarpate, con le bonifiche se necessarie, e ottemperando alle prescrizioni contenute nell'eventuale relazione geologico-tecnica puntuale. Ogni intervento dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali.

Nelle aree di cava attiva, dismessa e/o abbandonata, il PI prevede, di concerto con i privati interessati, un "Piano di ricomposizione ambientale", le cui finalità sono il recupero e la ricomposizione dal punto di vista paesaggistico ambientale, valutando la possibilità di operare

attraverso lo strumento del credito edilizio o in alternativa riqualificando i luoghi con un'attenta riprogettazione per il riutilizzo con funzioni compatibili. Le aree di cava "estinte" e non adibite a discarica autorizzata, potranno essere omesse dal "Piano di ricomposizione ambientale" sopracitato. La ricomposizione della cava attiva è subordinata ad autorizzazioni regionali. Il Piano dovrà contenere una banca dati dei siti, indagini dirette per stabilire la tipologia dei materiali scaricati, redazione di un programma puntuale di monitoraggio delle acque sotterranee e superficiali, delle emissioni in atmosfera, ed indicare le tipologie di ricomposizione ambientale dei siti attraverso specifici studi di caratterizzazione (DL 152/2006).

Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le situazioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

Sono, in ogni caso, fatti salvi e impregiudicati gli indirizzi regionali assunti con DGR 3121/2003 e con DGR 135/CR/2008 relative al Piano Regionale per l'Attività di cava (PRAC).

3) Zone con terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi e con massimo livello della superficie della falda freatica dai 5.0 ai 10.0 metri dal piano campagna.

Le soluzioni per l'idoneità si possono raggiungere ottemperando alle prescrizioni che saranno contenute nella relazione geologico-tecnica puntuale. In questi ambiti va evitata la realizzazione di vani interrati, fatte salve diverse indicazioni del PI sulla base di analisi di dettaglio; in questo caso andranno adottate soluzioni tecniche idonee ad evitare infiltrazioni d'acqua nei vani interrati. Ogni intervento dovrà garantire la tutela delle acque, al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o variazioni della geometria ed idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali.

Terreni non idonei

8. Questa classe comprende terreni classificati non idonei in quanto riguardanti zone del territorio comunale in cui vi è la presenza di:

- a) aree di discarica;
- b) alvei dei corsi d'acqua principali e zone esondabili.
- c) bacini lacustri

9. In queste aree è preclusa l'edificabilità; possono comunque essere previsti interventi relativi ad infrastrutture non altrimenti ubicabili, e opere che non incrementano il carico urbanistico, qualora non siano in contrasto con la normativa e/o autorizzazioni vigenti.

**ARTICOLO 56
COMPATIBILITA'
SISMICA**

ARTICOLO 56 – COMPATIBILITA' SISMICA

1. A seguito della microzonazione sismica di secondo livello del territorio comunale si individuano:

- a) "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali Fa e Fv" (vedi Carta di microzonazione sismica di secondo livello):
 - Per costruzioni ordinarie ovvero non di carattere strategico per fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGR 28.11.2003 n. 3645, il progettista, ai sensi del DM 17.01.2018 e successive modifiche e/o integrazioni, in base alle considerazioni contenute nella relazione di microzonazione sismica di 2° livello e alla tipologia di costruzione, potrà scegliere se utilizzare il metodo semplificato e/o i risultati dell'analisi della Microzonazione sismica di secondo livello e/o eseguire valutazioni di RSL.
 - Per costruzioni di carattere strategico per i fini di protezione civile o rilevanti per l'uso, come elencate nell'allegato A e B della DGR 28.11.2003 n. 3645, è necessario procedere ad un'analisi sismica di terzo livello, come previsto dal par. 4.2.1 della DGR 1572/2013 e della DGR 899/2019.

b) “Zone soggette ad approfondimento di terzo livello”:

E’ vietata qualsiasi tipo di costruzione appartenente alle Classi I, II, III, e IV (vedi DM 17.01.2018 punto 2.4.2) a meno che, un’analisi sismica di terzo livello, valuti superabile l’instabilità definita dalla Microzonazione sismica di primo e secondo livello. Va sottolineato che queste aree sono anche “zone stabili suscettibili di amplificazioni locali”.

ARTICOLO 57
SALVAGUARDIA
DALLA
ESPOSIZIONE
AL GAS RADON

ARTICOLO 57 – SALVAGUARDIA DALLA ESPOSIZIONE AL GAS RADON

1. Al fine di prevenire e limitare i rischi potenzialmente connessi all’esposizione al gas radon proveniente dal terreno mediante l’attacco a terra degli edifici, il PI prevede norme che assicurano, in tutti gli edifici di nuova costruzione, tecniche costruttive cautelari obbligatorie. Tali norme si estendono anche agli edifici soggetti a ristrutturazione o manutenzione straordinaria qualora tali attività comportino interventi sull’attacco a terra.
2. Il Comune si conforma alle seguenti direttive dell’Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Veneto:
 - prevedere, contestualmente al rilascio del titolo legittimante l’intervento edilizio, adeguati criteri costruttivi tali da minimizzare l’esposizione al radon degli occupati;
 - prevedere interventi di monitoraggio per gli edifici pubblici esistenti e studiare interventi di adeguamento per quelli che esprimono concreti rischi.
3. Il PI individua gli interventi da operare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall’inquinamento da gas radon. Tali interventi sono definiti nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

ARTICOLO 58 ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

ARTICOLO 58 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Il Sistema Insediativo del PI si articola in:
 - a) Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario
 - b) Zone consolidate
 - c) Zone di riqualificazione e trasformazione.
2. Queste parti al loro interno si articolano in:
 - Tessuti
 - Edifici e complessi speciali
 - Spazi urbani aperti
 - Nuclei edificazione diffusa
 - Ambiti.
3. I Tessuti rappresentano un termine di lettura di una parte della città, nelle sue componenti fisico-funzionali in contesti nei quali l'omogeneità dei caratteri risulta prevalente rispetto alle differenze, individuabili in:
 - organizzazione degli isolati;
 - modalità di aggregazione degli edifici;
 - riconoscibilità delle regole dell'edificazione;
 - rapporto dell'edificato con gli spazi aperti pubblici e privati;
 - formazione storica e successive trasformazioni;
 - caratterizzazione morfologica, funzionale e formale dell'edificato;
 - qualità e quantità degli spazi pubblici.
4. Gli edifici e i complessi speciali riguardano manufatti da tutelare e salvaguardare per il ruolo storico, architettonico, ambientale ed identitario che vengono ad assumere all'interno della struttura urbana e territoriale. Il PI individua:
 - edifici e complessi storici di notevole valore storico artistico e architettonico;
 - edifici e complessi storici di valore storico e artistico;
 - edifici e complessi storici di interesse ambientale e testimoniale.
5. Gli Spazi urbani aperti comprendono:
 - piazze, slarghi corti comuni, viabilità;
 - spazi di pertinenza di edifici di interesse storico o ambientale
 - parchi e giardini storici.
6. I nuclei di edificazione diffusa riguardano insediamenti extraurbani spesso con morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata, caratterizzati di tipologie edilizie disomogenee, funzioni eterogenee, differenti stati di conservazione e carenti di opere di urbanizzazione e servizi.

7. Gli Ambiti comprendono spazi edificati da riqualificare, recuperare o riconvertire, parti urbane interstiziali e/o irrisolte, nonché aree inedificate in tutto o in parte, deputate al completamento insediativo, dove attuare interventi di:

- miglioramento della qualità urbana ambientale ed ecologica;
- localizzazione di funzioni centrali e di interesse pubblico;
- riqualificazione e riconversione dell'edificato anche con sostituzione edilizia;
- riqualificazione urbana di ambiti degradati;
- rigenerazione urbana;
- potenziamento del verde urbano e dei servizi di interesse generale.

8. Le modalità di attuazione nei Tessuti, negli edifici e complessi speciali, nei nuclei di edificazione diffusa, nei servizi e infrastrutture e nell'edilizia rurale sono generalmente quelle dell'intervento edilizio diretto (IED); negli Ambiti sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA). Sono comunque possibili diverse indicazioni del PI in relazione alle caratteristiche e necessità delle aree di intervento.

CAPO II – ZONE STORICHE

ARTICOLO 59 – ZONE STORICHE E DI INTERESSE AMBIENTALE ED IDENTITARIO – NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario riguardano agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Costituiscono parte integrante di queste Zone anche le aree in esse ricomprese o circostanti, anche prive di caratteristiche storiche, in quanto funzionalmente collegate e interessate da analoghi modi d'uso. Tali Zone sono quelle che maggiormente hanno conservato gli originari caratteri storico-ambientali anche in presenza di situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

2. Le Zone storiche e di interesse ambientale ed identitario si articolano in:

- Tessuti storici (TS);
- edifici e complessi speciali;
- pertinenze di edifici da tutelare, complessi figurativi monumentali, parchi e giardini storici;
- spazi pubblici e corti comuni.

Obiettivi

3. Gli obiettivi che il PI persegue sono:

- recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio ed ambientale di antica origine;
- salvaguardia delle funzioni abitative dei residenti e delle loro attività, nonché l'incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale;
- salvaguardia fisico-morfologica degli insediamenti storici;
- recupero e riqualificazione degli spazi aperti pubblici (piazze, strade, parchi, ecc.) e privati (corti comuni, giardini, ecc.);
- valorizzazione della funzione ecologica di parchi, giardini e viali in un'ottica di realizzazione di sistemi continui di verde.

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

A) Interventi edilizi diretti

4. Il PI, eccetto i casi codificati in cui l'attuazione del Piano avviene tramite PUA, si attua mediante intervento edilizio diretto (IED) singolo o riferito all'UMI; è tuttavia sempre consentita la progettazione estesa su una o più UMI, purché nella loro interezza, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.

5. Gli interventi edilizi diretti singoli sono quelli relativi ai fabbricati esistenti, qualora ne sia dimostrata la legittimità, in relazione ai gradi di protezione, con le seguenti specificazioni:

- a) interventi di manutenzione ordinaria su tutti gli edifici o porzione degli stessi;
- b) interventi di manutenzione straordinaria su tutti gli edifici o porzione degli stessi ad eccezione degli edifici soggetti a demolizione obbligatoria e a quelli soggetti a restauro;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici in relazione al diverso grado di protezione, con esclusione di quelli soggetti a demolizione obbligatoria;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti in relazione al grado di protezione; in ogni caso l'intervento dovrà riguardare un intero edificio per tutto il suo fronte e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina, almeno una unità funzionale, anche nel caso in cui tale unità non venga individuata nella grafia delle tavole di progetto quale unità edilizia minima cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.); in questo caso nelle tavole di progetto dovrà comparire anche almeno una unità contigua, a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti;
- e) le demolizioni obbligatorie dovranno essere contenute nei permessi di costruire.
6. Gli interventi edilizi ammessi, singoli o riferiti all'Unità Minima di Intervento (UMI), qualora venga dimostrata la legittimità dei fabbricati interessati, sono i seguenti:
- a) per i fabbricati esistenti: tutti gli interventi edilizi relativi alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia in relazione al diverso grado di protezione;
- b) le nuove costruzioni e gli ampliamenti secondo i sedimi obbligatori contenuti nei grafici di progetto di PI. Le altezze, qualora indicate nelle tavole di progetto del PI, sono obbligatorie. E' possibile modificare l'altezza indicata per i fabbricati esistenti con l'esclusione degli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3 solo nei casi in cui i fabbricati contigui e/o contermini risultino più alti o più bassi di cm 50, in tal caso è possibile modificare l'altezza in allineamento con i fabbricati contigui. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono rilasciati contestualmente alla previsione di eventuali demolizioni obbligatorie;
- c) nelle tavole di progetto del PI sono indicate le Unità Minime di Intervento (UMI). Gli ambiti sono obbligatori. E' possibile variare gli ambiti a seguito di documentata indagine con approvazione del nuovo ambito da parte del Consiglio Comunale; tali modifiche non comportano varianti al PI. E' comunque ammessa l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato; ogni stralcio dovrà riguardare, comunque, unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi. In tal caso, fermo restando l'obbligo dell'approvazione del progetto unitario, è ammesso il rilascio di tanti permessi di costruire per quanti siano gli stralci richiesti.;
- d) per ogni singola UMI il PI prevede: le demolizioni obbligatorie, la sopraelevazione ammessa, salvo i casi di cui alla precedente lettera b), la quantità degli ampliamenti previsti e la nuova edificazione.
7. Per gli edifici privi di gradi di protezione sono ammessi tutti gli interventi financo quelli di demolizione e ricostruzione.

B)Piani Urbanistici Attuativi

8. Nelle Zone storiche è sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata. Prima dell'approvazione dei PUA, sono ammessi soltanto, nel rispetto degli eventuali gradi di protezione indicati, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., senza cambio alcuno di destinazione d'uso.
9. Con Piano di Recupero è possibile modificare le eventuali indicazioni previste negli elaborati di PI relativamente a:
- l'assetto organizzativo e distributivo viario;
 - la localizzazione delle aree a parcheggio;
 - la localizzazione delle aree a verde per servizi;
 - i sedimi dei nuovi fabbricati;
 - i sedimi edificati soggetti a demolizione obbligatoria;
 - le unità minime di intervento (UMI).

Per ogni perimetro di Piano di Recupero specificatamente individuato nelle tavole grafiche di PI sono fissate le quantità relative all'indice di edificazione territoriale e la dotazione di spazi pubblici nei tabulati di zona.

Dotazioni urbanistiche

10. In queste Zone la dotazione minima di spazi pubblici o vincolati all'uso pubblico è fissata agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.000 mq), b9, b13, d1, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5.

12. Da tali Zone sono comunque esclusi i depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumori ed odori molesti, macelli, stalle ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse attività artigianali purché a servizio diretto dell'utenza che non siano nocive, insalubri o in contrasto col carattere residenziale della zona. Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio di destinazione d'uso con o senza opere all'interno di unità immobiliari esistenti, possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria (e secondaria, se prevista), secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni con la facoltà per l'Amministrazione Comunale di monetizzazione.

13. E' consentito l'insediamento di medie strutture di vendita fino a mq 1.500 (b7) previa presentazione di un progetto che indichi assieme alle previsioni tipologiche e planimetriche, le soluzioni riguardanti l'inserimento nel contesto ambientale circostante, lo smaltimento del traffico indotto dalla struttura commerciale, il collegamento con la viabilità esistente, il reperimento degli standard fissati dalla legislazione vigente.

ARTICOLO 60 TESSUTI STORICI (TS)

ARTICOLO 60 – TESSUTI STORICI (TS)

Definizione

1. I Tessuti storici (TS) presenti nel territorio comunale derivano quasi sempre da originarie aggregazioni rurali. Il modello ricorrente è quello del tessuto continuo, derivato dall'insediamento lineare a cortina lungo i principali assi viari, con accesso diretto dalla strada anche attraverso porticati e la parte retrostante che di affaccia sullo scoperto a volte agricolo. Il frazionamento fondiario è accentuato e l'edificazione spesso assume caratteri di continuità. Gli edifici presentano generalmente due o tre piani fuori terra. I prospetti sono di grande semplicità scanditi dall'allineamento delle aperture; forma e posizione di queste ultime si rapportano alla funzione dei locali.

Obiettivi

2. Gli obiettivi da perseguire nei TS storici sono:

- conservazione dei caratteri peculiari dello spazio urbano;
- tutela e salvaguardia fisico-morfologica del patrimonio edilizio, in particolare quello di maggiore qualità;
- recupero e riqualificazione di aree od immobili degradati, con eliminazione/sostituzione di superfetazioni e manufatti non coerenti con il contesto;
- preservazione del carattere residenziale e riqualificazione degli ambiti del commercio e dei servizi collettivi;
- riqualificazione degli spazi aperti di strade, piazze e corti.

Modalità e disciplina degli interventi

3. Modalità e disciplina degli interventi nei TS sono quelle indicate nelle Norme generali delle Zone storiche. Qualora non specificato o puntualmente non individuato dal PI sono consentite le distanze da strade confini e fabbricati contenute nel Regolamento Edilizio.

4. Gli interventi ammissibili nel patrimonio edilizio esistente sono definiti dai gradi di protezione evidenziati nelle tavole di PI e disciplinati all'articolo 42 delle presenti NTO e dalle Schede Beni Ambientali ed Architettonici centri storici.

Caratteristiche degli interventi

5. Nei TS vanno previste tipologie edilizie, allineamenti, sagome limite e altezze relazionate e coerenti con gli edifici e degli allineamenti esistenti.

6. I nuovi edifici previsti dovranno inserirsi nel tessuto urbano esistente senza alterarne le caratteristiche fondamentali, riprendendo gli allineamenti dell'edificazione esistente. Le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale e presentare, qualora la morfologia del lotto lo renda possibile, forma rettangolare e compatta evitando slittamenti murari e riseghe e con numero dei piani, relativamente alla residenza, non inferiore a due, salvo nei casi nei quali l'integrazione con l'esistente non richieda soluzioni architettoniche diverse.

7. Dovranno inoltre essere conservate tutte le preesistenze architettoniche di rilievo, come documentato dal PI, quali davanzali, archi, capitelli, piattabande, elementi vari in pietra viva, decorazioni, forometrie, ecc., con riferimento a quanto previsto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

8. Sono vietati tetti piani o con pendenza inferiori al 30%, con l'eccezione di quanto previsto dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale; lucernari e abbaini debbono essere di piccole dimensioni e di forma e materiali adatti al contesto ambientale.

9. Vanno evitati poggioli e ballatoi sui fronti principali e i fianchi degli edifici, nonché aperture di vetrine al piano terra di dimensioni palesemente sproporzionate rispetto alle caratteristiche dei fabbricati..

Non sono consentiti nuovi corpi ed elementi aggettanti.

10. Nel caso di ristrutturazioni o di demolizione con ricostruzione, il rapporto tra pieni e vuoti nella composizione delle facciate dovrà tenere conto delle caratteristiche storiche locali, con aperture che dovranno privilegiare gli abachi del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

11. Intonaci, tinteggiature, serramenti ed scuri dovranno rispettare quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

12. Vanno preservati gli spazi aperti e le corti comuni e mantenuta la loro unitarietà; vanno quindi evitate suddivisioni non coerenti con l'impianto storico. In caso di demolizione con ricostruzione vanno eliminati tutti gli edifici accessori o minori privi di interesse storico, o qualora ammesso recuperati nell'edificazione principale.

13. Sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto, fatta eccezione per le opere pubbliche funzionali alla erogazione di servizi indispensabili, quelle per la sicurezza della circolazione e della viabilità nel qual caso dovranno essere predisposti dal Comune o dagli Enti competenti adeguati progetti ed essere richiesta specifica autorizzazione. Essi riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade pubbliche e quelle private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;

- le alberature isolate significative;
- le siepi significative;
- i filari alberati;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

14. Gli elementi sopra citati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati; le alberature abbattute dovranno essere sostituite utilizzando specie autoctone.

15. Tutti gli interventi negli edifici, nelle nuove costruzioni, nonché negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, materiali e modalità di intervento per quanto non contenuto nel presente articolo, dovranno rispettare quanto previsto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Dotazioni urbanistiche

16. Le dotazioni urbanistiche minime sono individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

Destinazioni d'uso

17. Le destinazioni funzionali sono individuate nelle Norme generali per le Zone storiche.

ARTICOLO 61 EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI

ARTICOLO 61 – EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI

1. Sono edifici e complessi che per caratteri intrinseci e la loro valenza storica, artistica, culturale ed identitaria, costituiscono un patrimonio da conservare e valorizzare congiuntamente con gli spazi di pertinenza, dato il carattere che assumono a livello urbano e territoriale.

Obiettivi

2. Gli interventi dovranno perseguire la salvaguardia e valorizzazione di questi beni unitamente all'integrità del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

3. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti dai gradi di protezione previsti all'articolo 42 delle presenti NTO.
4. Le modalità di intervento sono generalmente quelle dello IED; è sempre possibile intervenire tramite Piano Urbanistico Attuativo.

Destinazioni d'uso

5. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle definite dal PI per le singole zone territoriali.

ARTICOLO 62 PERTINENZE DI EDIFICI DA TUTELARE, COMPLESSI FIGURATIVI MONUMENTALI PARCHI E GIARDINI STORICI, CORTI COMUNI E SPAZI PUBBLICI

ARTICOLO 62 – PERTINENZE DI EDIFICI DA TUTELARE, COMPLESSI FIGURATIVI MONUMENTALI, PARCHI E GIARDINI STORICI, CORTI COMUNI E SPAZI PUBBLICI

Definizione

1. Le pertinenze di edifici di interesse storico ed ambientale riguardano spazi aperti che unitamente al "costruito" definiscono e partecipano alla compiutezza storica, morfologica ed architettonica di singoli fabbricati o complessi speciali.

2. I parchi e i giardini storici, quasi sempre connessi ad edifici e ville di antica origine, riguardano spazi con composizioni architettoniche e vegetali che dal punto di vista storico o artistico presentano un interesse pubblico. Spesso culturalmente connessi con lo sviluppo degli abitati e testimoni, talvolta, di vicende storiche, qualora posti all'interno o ai limiti delle aree urbane costituiscono anche un importante elemento di riequilibrio ambientale. In questi spazi è ancora leggibile il rapporto imprescindibile tra architettura e verde quale espressione e testimonianza del periodo storico e della cultura che li hanno concepiti.

3. Negli spazi aperti sono inclusi anche corti comuni, piazze, strade e spazi pubblici in quanto fondamentali per la conservazione degli impianti storici ed identitari originari.

Obiettivi

4. Gli obiettivi da perseguire negli interventi in tali aree sono:

- conservazione dell'impianto storico e della progettualità originaria;
- mantenimento del sistema dei vuoti e pieni definiti da spazi aperti ed edificati;
- valorizzazione della percezione visiva degli oggetti tutelati;
- eliminazione degli elementi detrattori o incongrui.

Modalità e disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Questi spazi sono inedificabili fatte salve specifiche indicazioni progettuali del PI e quanto previsto per le aree a verde privato di cui all'articolo 45 delle presenti NTO.

6. Dovranno essere conservati gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in sasso e mattone, decori scultorei, alberature di rilievo, ed altri elementi meritevoli di conservazione.

7. Nelle aree di pertinenza degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., nonché quelli inclusi nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e di interesse provinciale, oltre al rispetto di quanto definito all'articolo 43 delle presenti NTO, la demolizione di costruzioni, ancorché legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio.

8. In assenza della definizione degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio si ritiene che gli stessi possano coincidere con le unità minime di intervento (UMI) per gli interventi soggetti a permesso di costruire ed in ogni caso, con gli spazi aperti dove risultino riconoscibile le caratteristiche di cui al comma 1 del presente articolo.

9. Gli interventi ammessi dal PI vanno realizzati secondo quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 63
ZONE
RESIDENZIALI
CONSOLIDATE

CAPO III – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

ARTICOLO 63 – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE - NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone residenziali comprendono le parti urbane stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio stabilmente urbanizzate. Le componenti delle Zone residenziali consolidate comprendono:

- Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche storiche, morfologiche e delle tipologie edilizie;
- Verde privato;
- Edifici e complessi speciali con relative pertinenze.

Obiettivi

2. All'interno delle Zone consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e riqualificazione dell'attuale impianto urbanistico, alla tutela dei manufatti e spazi di interesse storico, architettonico ed ambientale, nonché al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità prestazionale degli edifici;
- manutenzione e miglioramento del patrimonio edilizio esistente;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica;
- recupero territoriale mediante rimozione di superfici impermeabilizzate per rinaturalizzazione dei suoli.

Modalità degli interventi

3. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie, laddove risultino necessari interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

4. Le tipologie d'intervento ammissibili nei tessuti consolidati sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 8 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

5. La dotazione di spazi pubblici e parcheggi pubblici o vincolati all'uso pubblico e privati, dovrà essere quella prevista agli articoli 19 e 21 delle presenti NTO.

6. In caso di aumento del carico urbanistico dovuto a cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari, vanno ricavati parcheggi privati nella quantità prevista dal PI.

7. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) permeabile secondo le indicazioni del PI in relazione alle caratteristiche dei Tessuti. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Disciplina degli interventi

8. Nei successivi articoli, per i singoli Tessuti si definiscono specificatamente: i parametri edilizi ed urbanistici, eventuali specifiche modalità di intervento, la disciplina funzionale, le dotazioni urbanistiche, ambientali ed ecologiche. Sono comunque fatti salvi gli interventi in deroga in materia di limiti di distanza tra fabbricati di cui al comma 1-ter dell'articolo 2-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

9. In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

10. Negli interventi edificatori ai fini residenziali plurifamiliari negli edifici esistenti o di nuova costruzione, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni dovrà avere una superficie calpestabile (Scal) non inferiore a mq 50 e andrà contenuta fino ad un massimo del 20% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento autorizzabile; il restante 80% dovrà avere una superficie calpestabile (Scal) non inferiore a mq 65. La superficie calpestabile (Scal) è definita nel Regolamento Edilizio. Dalla presente norma sono esclusi gli edifici mono e bifamiliari, trifamiliari e a schiera.

11. Per i fabbricati plurifamiliari esistenti è consentito il cambio d'uso a fini residenziali di unità immobiliari con superfici calpestabili (Scal) inferiori a quelle previste al precedente comma.

12. E' consentito il frazionamento ai fini residenziali delle unità immobiliari esistenti, qualora compatibili con la tipologia edilizia e non comportino riduzioni degli spazi comuni, purchè le nuove unità non siano inferiori a mq 50 di superficie calpestabile (Scal), sia verificato il carico urbanistico e garantito almeno due posti auto per alloggio.

13. Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale e le relative aree di pertinenza valgono le norme relative ai gradi di protezione e di tutela e valorizzazione degli spazi aperti previsti dal PI.

14. I nuovi edifici e gli ampliamenti devono rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

15. Il PI individua e disciplina, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 14/2017, gli interventi relativi ad opere incongrue o di elementi di degrado, nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica o nelle fasce di rispetto stradale.

16. Specifiche destinazioni d'uso possono essere individuate dal PI con accordi o forme di convenzionamento con i privati.

ARTICOLO 64 TESSUTI NOVECENTE- SCHI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE (TSN)

ARTICOLO 64 – TESSUTI NOVECENTESCHI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE (TSN)

Definizione

1. Tessuti urbani di interesse storico ed ambientale di impianto prevalentemente novecentesco composti da edifici isolati con parco e/o giardino. Possono presentare commistioni con edificazioni sorte in epoche più recenti. Gli edifici sono generalmente a due o tre piani fuori terra; i prospetti a volte presentano apparati decorativi riconducibile allo stile liberty oppure di tipo "eclettico". Tali Tessuti si qualificano quali luoghi nei quali favorire interventi di recupero e riqualificazione urbana attraverso il miglioramento della qualità morfologica, ambientale e funzionale.

Obiettivi

2. Gli obiettivi da perseguire negli interventi in questi Tessuti sono:

- tutela e valorizzazione dei manufatti di interesse storico, architettonico ed identitario;
- miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti;
- conservazione e potenziamento degli spazi aperti.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento nei TSN sono quelle indicate nelle Norme generali delle Zone residenziali.

4. In questi Tessuti è sempre possibile intervenire attraverso Piano Urbanistico Attuativo.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione ed al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, la tutela ambientale e la realizzazione di standard e servizi pubblici o di uso pubblico; nello specifico sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dai gradi di protezione disciplinati all'articolo 42 delle presenti NTO;
- b) il recupero dei volumi legittimi esistenti alla data di adozione del PI;
- c) nuova edificazione o saturazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile secondo quanto previsto nei tabulati di zona;
- d) per fabbricati esistenti alla data di adozione del PI, che abbiano già saturato le possibilità edificatorie consentite, è ammesso l'ampliamento una tantum dell'esistente per un massimo di mq 30 di superficie calpestabile (Scal) ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario e funzionale nel rispetto degli altri parametri di zona; tale ampliamento è consentito anche per gli edifici con grado di protezione purchè sia attuata una adeguata integrazione formale con l'impianto edilizio originario; l'ampliamento una tantum non è utilizzabile nel caso di edifici che abbiano già usufruito di tale ampliamento nel previgente PRG;
- e) nel caso di interventi di miglioramento edilizio ed urbanistico anche con accorpamenti/arretramenti e sostituzione edilizia dell'edificato privo di gradi di protezione, finalizzati al miglioramento della viabilità, al potenziamento degli standard, all'aumento del verde ecologico Ve, è ammesso tramite Progettazione Unitaria, un ampliamento del 20% dell'esistente nel rispetto degli altri parametri di zona, fatto salvo quanto consentito al comma 1-ter dell'art. 2-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Gli interventi di ampliamento di cui alle lettere d) ed e) del presente comma non sono sommabili. Tali ampliamenti non sono sommabili a quelli previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

6. Le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Df: non inferiori a ml 3,00 ed a pareti finestrate ml 10,00, fatte salve le distanze consentite al comma 1-ter dell'art. 2-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Dc e Dz: non inferiori a ml 1,50, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona o accordo registrato tra confinanti;
- Ds: non inferiori a ml 3,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona.

7. Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere realizzati con materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale e comunque, architettonicamente coerenti con le caratteristiche del tessuto.

8. In queste zone è possibile derogare con l'obbligo del posto auto coperto, garantendo comunque il rispetto della L. 122/1989.

Dotazioni ecologiche

8. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde ecologico permeabile (Ve) non inferiore al 30% della superficie del lotto; ogni intervento che comporti diminuzione della superficie permeabile dovrà garantire che almeno il 20% del lotto resti permeabile, ammettendo riduzioni nei casi sia dimostrata l'impossibilità di reperire tale quantità, sulla base della effettiva situazione dei suoli e dell'edificazione esistente.

ARTICOLO 65
TESSUTI
CONSOLIDATI
COMPATTI
(TCC)

Destinazioni d'uso

9. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali di cui al precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b13, d3, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

ARTICOLO 65 – TESSUTI CONSOLIDATI COMPATTI (TCC)

Definizione

1. Tessuti rinvenibili nelle parti urbane di primo impianto, o di recente urbanizzazione con densità edilizie medio-alte, lotti occupati prevalentemente da schiere o blocchi a 3 e più piani fuori terra, con discreta dotazione di spazi verdi attrezzati a giardino.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone consolidate, nei TCC gli interventi devono perseguire:

- il completamento del tessuto urbanistico;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- il miglioramento prestazionale incentivando l'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- l'eventuale adeguamento e potenziamento della viabilità e specifica attenzione alla qualità degli spazi pubblici;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone consolidate, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Sono consentiti, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona, i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione, demolizione con ricostruzione o saturazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile secondo gli indici dei tabulati di zona;
- b) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alla lettera a), con prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4, secondo gli indici dei tabulati di zona;
- c) aumento di superficie degli edifici plurifamiliari fino a 50 mq di superficie calpestabile (Scal) per strutture funzionali al condominio (lavanderie/stirerie, ascensore, sala per attività comuni, ecc.);
- d) per gli edifici esistenti un aumento massimo del 20% della superficie calpestabile (Scal) nel caso del raggiungimento, per l'intero edificio, di prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4.

Gli interventi di ampliamento di cui alle lettere c) e d) del presente comma non sono sommabili. Tali ampliamenti non sono sommabili a quelli previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

Gli interventi edilizi di cui ai punti c) e d) del presente comma devono comportare una progettazione che non porti ad un peggioramento della qualità architettonica degli edifici esistenti.

5. Le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Df: non inferiori a ml 10,00 fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona;
- Dc e Dz: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona o accordo registrato tra confinanti;
- Ds: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona.

Dotazioni ecologiche

6. Oltre a quanto definito nelle Norme generali delle Zone residenziali consolidate, va mantenuta la superficie a verde ecologico permeabile (Ve), salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

7. In ogni caso la superficie a verde ecologico permeabile negli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento, non potrà essere inferiore al 20% della superficie del lotto, ammettendo deroghe nei casi ove tale quantità risulti allo stato di fatto già inferiore.

Destinazioni d'uso

8. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

ARTICOLO 66 TESSUTI CONSOLIDATI APERTI (TCA)

ARTICOLO 66 – TESSUTI CONSOLIDATI APERTI (TCA)

Definizione

1. Tessuti con impianto generalmente posteriore al secondo dopoguerra, o recenti, derivati dalla espansione degli abitati. Comprendono isolati a destinazione prevalentemente residenziale, con edifici posti al centro del lotto a giardino o verde privato, che definiscono lo spazio urbano, senza formare fronti continui lungo la viabilità. Gli edifici sono quasi sempre separati dalla viabilità da giardini. La densità edilizia è medio bassa con edifici generalmente a 2 piani fuori terra.

Obiettivi

2. Oltre agli obiettivi previsti nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate, nei TCA gli interventi devono perseguire:

- il completamento del tessuto urbanistico con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- il miglioramento qualitativo e funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- miglioramento qualitativo dello spazio urbano attraverso la valorizzazione del verde di parchi e giardini favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- moderata densificazione con unitarietà morfo-tipologica;
- transizione "morbida" e definizione del limite tra zone urbane e rurali con specifica localizzazione del verde di margine ed integrazione;
- arricchimento dell'arredo urbano, qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali, prevedendo arretramenti rispetto a queste ultime e/o barriere verdi.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

Disciplina degli interventi edilizie ed urbanistici

4. Sono consentiti, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona, i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione, demolizione con ricostruzione o saturazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile secondo gli indici dei tabulati di zona;
- b) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alla lettera a), con prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4, secondo gli indici dei tabulati di zona;

- c) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alle lettere a) e b) con crediti edilizi secondo gli indici dei tabulati di zona;
- d) aumento massimo di mq 30 di superficie calpestabile (Scal) degli edifici unifamiliari e bifamiliari, per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta alla Scal esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta; l'aumento una tantum della Scal non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- e) per gli edifici esistenti un aumento massimo del 20% della superficie calpestabile (Scal) nel caso del raggiungimento, per l'intero edificio, di prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4.

Gli interventi di ampliamento di cui alle lettere d) ed e) del presente comma non sono sommabili. Tali ampliamenti non sono sommabili a quelli previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

5. Le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Df: non inferiori a ml 10,00;
- Dc e Dz: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona o accordo registrato tra confinanti;
- Ds: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona.

Dotazioni ecologiche

6. Nei lotti deve essere realizzata/mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) permeabile non inferiore al 30% della superficie del lotto, fatti salvi i casi ove tale quantità risulti allo stato di fatto già inferiore.

7. L'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere preferibilmente localizzato, in ragione della localizzazione dell'intervento, verso il fronte stradale e/o le aree agricole, in funzione di filtro e mitigazione. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

8. Possono essere consentiti interventi edilizi che comportino una diminuzione della superficie permeabile garantendo nel lotto almeno il 25% di (Ve), qualora si realizzino coperture verdi computando come Ve il 40% di tali superfici..

Destinazioni d'uso

9. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 15 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

ARTICOLO 67 – TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI (TCM)

Definizione

1. Tessuti edificati, totalmente o parzialmente e/o con parti inedificate, scarsamente configurati e con impianto non sufficientemente definito e disomogeneo, a volte posti in aree di frangia o periurbane, di impianto generalmente successivo agli anni del secondo dopoguerra. Si tratta di zone con edificazione non sempre coerente e definita rispetto al contesto circostante; presentano spesso bassa densità edilizia e ampi spazi verdi pertinenziali ed al loro interno possono rinvenirsi vuoti urbani e financo presenze agricole. In queste zone possono risultare carenti o da completare opere di urbanizzazione e standard urbanistici.

Obiettivi

2. Vanno perseguiti obiettivi finalizzati a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti.

3. Tali obiettivi vanno attuati con modalità rapportate alle specificità dei contesti e delle situazioni attraverso:

- il consolidamento, riuso, riqualificazione, riconversione e trasformazione urbanistica ed edilizia dell'esistente;
- il miglioramento ambientale e paesaggistico con specifica attenzione alla qualità degli spazi aperti privati;
- il miglioramento qualitativo e funzionale del patrimonio edilizio;
- moderata densificazione edilizia con unitarietà morfo-tipologica;
- potenziamento, mantenimento e miglioramento del verde al fine di consentire una transizione "morbida" tra zone urbane e rurali;
- arricchimento dell'arredo urbano, qualificazione degli spazi pubblici ed incentivazione della presenza di funzioni di interesse generale.

Modalità degli interventi

4. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate, salvo diverse indicazione dei tabulati di zona. Nello specifico, in ragione della diversa collocazione di questi tessuti, gli interventi dovranno finalizzarsi:

- a) tessuti posti in area urbana o ai margini urbani: la progettazione dovrà riferirsi nell'organizzazione dei lotti verso un modello insediativo urbano;
- b) tessuti di frangia inseriti nell'area agricola: la progettazione dovrà tenere conto di eventuali segni dell'appoderamento rurale e delle caratteristiche dell'insediamento rurale.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Sono consentiti, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona, i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione, demolizione con ricostruzione o saturazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile secondo gli indici dei tabulati di zona;
- b) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alla lettera a), con prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4, secondo gli indici dei tabulati di zona;
- c) incentivazione della superficie calpestabile (Scal) realizzabile alle lettere a) e b) con crediti edilizi secondo gli indici dei tabulati di zona;
- d) aumento massimo di mq 30 di superficie calpestabile (Scal) degli edifici unifamiliari e bifamiliari, per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta alla Scal esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta; l'aumento a tantum della Scal non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- e) per gli edifici esistenti aumento massimo del 15% della superficie calpestabile (Scal) nel caso del raggiungimento, per l'intero edificio, di prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4;
- f) nel caso di interventi di riorganizzazione attraverso accorpamenti/arretramenti e sostituzione edilizia dell'edificio privo di gradi di protezione, che comportino miglioramento della viabilità pubblica o di uso pubblico, realizzazione di standard a parcheggio, aumento del verde ecologico Ve, è ammesso tramite Progettazione Unitaria, un ampliamento del 15% della superficie calpestabile (Scal) esistente nel rispetto degli altri parametri di zona. Fatto salvo quanto consentito al comma 1-ter dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; tale ampliamento è cumulabile con quello di cui alla lettera e).

Gli interventi di ampliamento di cui alle lettere d) ed e) del presente comma non sono sommabili. Gli ampliamenti di cui alle lettere c), d), e) non sono sommabili a quelli previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

6. Le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Df: non inferiori a ml 10,00;
- Dc e Dz: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona accordo registrato tra confinanti;

- Ds: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona.

7. Dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale delle aree di pertinenza, individuando assetti più coerenti con il contesto urbano.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

8. Deve essere realizzata e/o mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto, fatti salvi i casi ove tale quantità risulti allo stato di fatto già inferiore.

9. L'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere preferibilmente localizzato, in ragione della localizzazione dell'intervento, verso il fronte stradale e/o le aree agricole, in funzione di filtro e mitigazione. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

10. Possono essere consentiti interventi che comportino diminuzione della superficie permeabile garantendo nel lotto almeno il 20% di (Ve), qualora si realizzino coperture verdi computando come Ve il 40% di tali superfici.

Destinazioni d'uso

11. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

ARTICOLO 68 TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

ARTICOLO 68 – TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

Definizione

1. Questi Tessuti sono rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica, all'interno delle quali sono generalmente presenti le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente; sono quindi ambiti con edilizia recente, dove sono chiaramente leggibili le regole pianificatorie e di impianto.

Obiettivi

2. In quanto tessuti con edilizia "giovane" e generalmente dotata dei necessari servizi gli interventi dovranno essere finalizzati a:

- conservare il tessuto urbanistico;
- migliorare la qualità edilizia con costruzioni a basso impatto ambientale e sostenibile;
- consolidamento e miglioramento funzionale del patrimonio edilizio;
- potenziamento del verde.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Sono consentiti, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona, i seguenti interventi:

- a) nuova edificazione e saturazione edificatoria con utilizzazione dell'indice fondiario dei tabulati di zona;
- b) aumento massimo di mq 30 di superficie calpestabile (Scal) degli edifici unifamiliari e bifamiliari, per adeguamento igienico-sanitario e funzionale, applicabile una sola volta, per gli edifici che alla data di adozione del PI abbiano esaurito le potenzialità edificatorie; l'aumento a tantum della Scal non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;

- c) aumento una tantum degli edifici plurifamiliari fino a 50 mq di superficie calpestabile (Scal) per strutture funzionali al condominio (lavanderie/stirerie, ascensore, sala per attività comuni, ecc.);
- d) aumento massimo del 20% della superficie calpestabile (Scal) esistente nel caso del raggiungimento, per l'intero edificio, di prestazioni energetiche non inferiori alla classe A4.

Gli interventi di ampliamento di cui alle lettere b), e d) del presente comma non sono sommabili. Gli ampliamenti di cui alle lettere b), c), d) non sono sommabili a quelli previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

Gli interventi edilizi di cui ai punti b), c) e d) del presente comma non devono comportare progettazioni che diano luogo ad un peggioramento della qualità architettonica degli edifici esistenti.

5. I parametri edificatori e specifiche prescrizioni sono indicati nei tabulati di sottozona le distanze sono da determinarsi nei seguenti modi:

- Df: non inferiori a ml 10,00 fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona;
- Dc e Dz: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona accordo registrato tra confinanti;
- Ds: non inferiori a ml 5,00, fatte salve indicazioni diverse dei tabulati di zona.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

6. Deve essere realizzata e/o mantenuta una superficie a verde ecologico (Ve) permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto, fatti salvi i casi ove tale quantità risulti allo stato di fatto già inferiore.

7. L'equipaggiamento vegetazionale dovrà essere preferibilmente localizzato, in ragione della localizzazione dell'intervento, verso il fronte stradale e/o le aree agricole, in funzione di filtro e mitigazione. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

8. Possono essere consentiti interventi che comportino diminuzione della superficie permeabile garantendo nel lotto almeno il 20% di (Ve), qualora si realizzino coperture verdi computando come Ve il 40% di tali superfici.

Destinazioni d'uso

9. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, a2 (limitatamente ad alloggi protetti per anziani) b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 (con superficie di vendita Sv fino 1.500 mq), b9, b13, d3, e1, e2, e3, e4, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

ARTICOLO 69 TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE (TCF)

ARTICOLO 69 – TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE (TCF)

Definizione

1. Tessuti rinvenibili nelle parti di recente urbanizzazione realizzati attraverso PUA o altri strumenti di pianificazione urbanistica tuttora vigenti.

Obiettivi

- 2. Nel rispetto di quanto definito dai PUA vanno perseguiti i seguenti obiettivi:
 - miglioramento della qualità edilizia con costruzioni a basso impianto ambientale e sostenibile;
 - realizzazione di interventi di potenziamento del verde e di integrazione con le altre parti urbane.

Modalità e disciplina degli interventi

3. Le modalità e la disciplina degli interventi sono quelli definiti all'interno dei PUA approvati e convenzionati.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

4. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono quelle definite nei PUA vigenti e nelle Norme generali per le Zone residenziali consolidate.

Destinazioni d'uso

5. Sono ammesse, nel rispetto di eventuali prescrizioni, quelle contenute nei PUA vigenti.

ARTICOLO 70
ZONE
PRODUTTIVE
CONSOLIDATE
NORME
GENERALI

CAPO IV – ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE

ARTICOLO 70 – ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE - NORME GENERALI

Definizione

1. Le Zone produttive consolidate comprendono le aree per insediamenti produttivi esistenti stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate, nella gran parte dei casi, a partire dalla seconda metà del XX secolo. Le componenti delle Zone produttive consolidate comprendono Tessuti nelle diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie, destinati alla produzione ed al lavoro.

Obiettivi

2. All'interno delle Zone consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati all'ampliamento, riqualificazione, adeguamento e riconversione, mirati al miglioramento dell'esistente anche nel rispetto di quanto previsto dalla pianificazione provinciale e comunale, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
- favorire la qualità prestazionale degli edifici;
- aumento della qualità ambientale ed ecologica
- recupero territoriale mediante rimozione di superfici impermeabilizzate per rinaturalizzazione dei suoli.

Modalità degli interventi

3. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie, laddove risultino necessari interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.

4. Le tipologie d'intervento ammissibili nei tessuti consolidati sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 8 delle presenti NTO.

E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

5. Le dotazioni urbanistiche di verde e parcheggi pubblici odi uso pubblico dovrà essere quella prevista nei Tessuti. In ogni caso vanno rispettati gli standard urbanistici nella misura di:

- 5% della superficie territoriale (ST) per opere di urbanizzazione primaria;
- 5% della superficie territoriale (ST) per opere di urbanizzazione secondaria.

6. La posizione delle aree a verde piantumate deve essere evidenziata nelle planimetrie di progetto e comunque essere collocate in maniera compatta ed in un unico sito preferibilmente nelle aree di rispetto stradale o lungo i confini con le zone residenziali o agricole.

7. In caso di aumento del carico urbanistico dovuto a cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari, vanno ricavati parcheggi privati nella quantità prevista dal PI.

8. Va comunque realizzata/mantenuta una superficie permeabile minima a verde ecologico (Ve) non inferiore al 20% del lotto; tale superficie può essere ricavata per la metà anche da superfici a parcheggio purchè pavimentate con materiali che garantiscono le caratteristiche d'inerbimento.

Possono essere consentiti interventi che comportino diminuzione della superficie permeabile garantendo nel lotto almeno il 15% di (Ve), qualora si realizzino coperture verdi computando come Ve il 40% di tali superfici. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

9. Tutte le trasformazioni non devono pregiudicare il regolare deflusso delle acque, garantendo un'adeguata permeabilità dei terreni. Nella realizzazione dei parcheggi, aree di manovra, cortili interni o esterni di pertinenza dei fabbricati è preferibile l'uso di materiali drenanti ed assorbenti, posati su sottofondi che garantiscono una buona infiltrazione nel terreno. Nel caso di possibile inquinamento, diversamente, le acque meteoriche dovranno essere raccolte e depurate prima di essere restituite nei corsi d'acqua superficiali.

Disciplina degli interventi

10. In queste zone valgono le seguenti prescrizioni:

- gli edifici per attività produttive devono essere ubicati lungo la viabilità interna privata seguendo allineamenti atti a formare un fronte continuo ordinato;
- le insegne pubblicitarie delle varie attività devono essere installate complanari sulle facciate degli edifici produttivi; previa autorizzazione sono ammesse insegne lungo la viabilità interna e lungo le strade statali, provinciali e comunali;
- gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati in fregio alle aree di pertinenza. E' possibile proporre all'Amministrazione comunale strutture di mascheramento di tipologia diversa e amovibili che, in ogni caso, non potranno configurare nuove capacità edificatorie.

11. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività produttiva insediata che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale ed avere i seguenti requisiti:

- superficie calpestabile massima (Scal): mq 120;
- ingresso indipendente da quello dell'attività;
- una superficie contigua di almeno mq 200 mantenuta a giardino.

Resta inteso che l'aggregazione di più unità produttive in un unico edificio o in più edifici facenti parte di un unico lotto, vanno considerati come unica unità.

Sono ammesse soluzioni diverse per interventi di particolare impegno architettonico fermi restando gli indici relativi alla superficie utile massima ammissibile.

12. Sono ammessi soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi.

13. Sono consentiti gli interventi in deroga in materia di limiti di distanza tra i fabbricati di cui al comma 1-ter dell'articolo 2-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 71 – TESSUTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (TPC)

Definizione

1. Tessuti esistenti con funzioni produttive di tipo artigianale e industriale. Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP ed il PAT confermano la destinazione produttiva.

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali nei TPC sono:

- consentire nuovi insediamenti, nonché ampliamenti, adeguamenti, sostituzioni edilizie degli edifici esistenti;

- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, anche attraverso interventi coordinati e unitari.

Modalità degli interventi

3. Le modalità degli interventi sono quelle individuate nelle norme generali delle zone produttive consolidate.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Nei TPC vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- indice di copertura (SC) = non superiore al 50% del lotto;
- altezza massima (H) = dovrà risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiore a ml 10,0;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
 - distanza dalle strade (Ds) = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 8,00;
 - distanza dai fabbricati (Df) = non inferiore a ml 10,00;
 - distanza dai confini (Dc) = non inferiore a ml 5,00,
 - distanza di zona (Dz) = non inferiore a ml 5,00.

5. Nei Tessuti Produttivi Consolidati (TPC), per i quali è confermata la destinazione produttiva ai sensi del PTCP e del PAT, è consentito, salvo norme specifiche di zona, nonché fatte salve attività legittimamente già presenti, l'insediamento di attività produttive artigianali e industriali, nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

6. Nel TPC a confine con il Comune di Arcade, in deroga al divieto di ampliamento della zona in assenza della circonvallazione ovest al capoluogo previsto dal PAT, sono consentiti ampliamenti della zona derivanti dal trasferimento di insediamenti produttivi da trasferire, qualora espressamente individuati dal PI.

7. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

8. Il rilascio del Permesso di Costruire o la SCIA previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

9. Ad ogni attività che si insedia in queste zone devono essere assicurati la disponibilità di acqua potabile e gli allacciamenti a rete in generale, o idonei sistemi alternativi opportunamente dimensionati, mentre non sono consentiti gli scarichi di residui, solidi, liquidi, gassosi di qualsiasi specie che risultino inquinanti per l'uomo e l'ambiente secondo le disposizioni di legge in materia.

10. Prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere presentato l'eventuale progetto di trattamento e di smaltimento dei rifiuti che non siano assimilabili agli urbani.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

11. All'interno della superficie fondiaria deve essere riservata a parcheggio privato un'area pari ad almeno il 5% della superficie con un minimo di un posto auto ogni mq 200 di superficie totale (St), ed almeno il 10% del verde alberato con alberi di alto fusto in ragione di 1 pianta ogni mq 40.

12. Le dotazioni urbanistiche di verde e parcheggi sono quelle individuate nelle Norme generali delle Zone produttive consolidate.

13. E' ammessa la monetizzazione.

ARTICOLO 72
TESSUTI
PRODUTTIVI DI
RICONVERSIONE
(TPR)

Destinazioni d'uso

14. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b3, b4, b5, b11, b12, c1, c2, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

15. Sono consentite attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 35% della superficie massima realizzabile, funzionali alle attività produttive.

ARTICOLO 72 – TESSUTI PRODUTTIVI DI RICONVERSIONE (TPR)

Definizione

1. Tessuti produttivi esistenti per i quali il PTCP ed il PAT prevedono la riconversione verso funzioni residenziali, terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali nei TPR sono:

- compatibilità urbanistica degli insediamenti esistenti;
- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati e unitari tra più lotti;
- per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, prevedere idonee condizioni di accessibilità e parcheggio;
- favorire il potenziamento delle funzioni residenziali, terziarie, di servizio o altre destinazioni ambientalmente compatibili.

Modalità degli interventi

3. Le modalità degli interventi sono quelle individuate nelle norme generali delle zone produttive consolidate. Gli interventi di riconversione produttiva verso funzioni commerciali e terziarie sono assoggettate a PUA nei casi previsti dal PI.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Nei TPR vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- indice di copertura (SC) = non superiore al 50% del lotto, è ammessa una SC fino al 60% nel caso di riconversione verso destinazioni di tipo terziario o per servizi;
- altezza massima (H) = dovrà risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiore a ml 12,50;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
 - distanza dalle strade (Ds) = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 8,00;
 - distanza dai fabbricati (Df) = non inferiore a ml 10,00;
 - distanza dai confini (Dc) = non inferiore a ml 5,00,
 - distanza di zona (Dz) = non inferiore a ml 5,00.

5. Nei TPR, è comunque consentito l'insediamento di nuove attività produttive artigianali ed industriali fino alla scadenza del primo PI. A partire da tale data nei TPR, per gli insediamenti in contrasto con il PAT, saranno consentiti esclusivamente interventi di cui all'articolo 3 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., fatta salva la possibilità di applicare la procedura SUAP in variante al PAT e PI.

6. Nei TPR non è consentito l'insediamento di nuove attività artigianali ed industriali insalubri di I° classe.

7. E' ammesso il completamento edilizio delle parti di territorio non ancora oggetto di pianificazione attuativa in relazione al soddisfacimento di esigenze di infrastrutturazione dell'area produttiva esistente, di miglioramento della qualità insediativa e di mitigazione ambientale delle stesse.

8. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

9. Per gli interventi che riguardano aree prospettanti la strada statale n. 13 dovranno in ogni caso comportare:

- il miglioramento degli standard e del verde in funzione di mitigazione ambientale e riduzione degli effetti indotti dall'inquinamento atmosferico ed acustico (ad esempio tetti e pareti verdi);
- la riqualificazione architettonica degli edifici relativamente ai fronti verso la suddetta viabilità pubblica;
- la riorganizzazione e razionalizzazione, anche con riduzione degli accessi, delle immissioni sulla viabilità principale.

Nella realizzazione di tali interventi la superficie coperta non potrà superare il 65% della superficie del lotto.

10. Qualora si attui una riconversione da funzioni produttive a commerciali e/o terziarie, interessando lotti con superficie fondiaria superiore a mq 3.000 o superficie totale dei piani degli edifici superiore a mq 1.500 gli interventi sono assoggettati a Progettazione Unitaria.

11. Il rilascio del P. di C. o S.C.I.A. per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica per destinazioni terziarie in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto degli insediamenti alle strade di scorrimento primario anche attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

12. Ai fini di un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare, le istanze riferite a medie strutture oltre 1.000 mq di Sv, laddove ammesse, dovranno anche prevedere specifica documentazione progettuale, da concordare con la Giunta Comunale, dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo, anche nelle ore di punta, delle interferenze con la viabilità ordinaria. Tutte le prescrizioni che ne derivano dovranno essere oggetto di apposita convenzione, o altro atto idoneo a garantire anche la disponibilità delle aree interessate, tra l'Amministrazione comunale e la ditta richiedente. L'inosservanza, nei tempi fissati, di quanto convenzionato, comporta la revoca dell'autorizzazione amministrativa.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

13. Le dotazioni urbanistiche di verde e parcheggi sono quelle individuate nei Tessuti Produttivi Consolidati (TPC). Per attività commerciali o direzionali vanno rispettate le quantità minime di 0,8 mq/mq di superficie totale (ST).

14. Negli interventi con Intervento Edilizio Diretto è ammessa la monetizzazione.

Destinazioni d'uso

15. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b9, b10, b12, c1, c2, c3, c5, c6, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

ARTICOLO 73 – INSEDIAMENTI PER STRUTTURE RICETTIVE ED ALBERGHIERE (IRA)

Definizione

1. Insediamenti destinati ad attività ricettive ed alberghiere.

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali negli IRA sono:

- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- completamento di attività esistenti;
- favorire l'insediamento ed il potenziamento delle funzioni turistico-ricettive-alberghiere nel territorio comunale.

Modalità degli interventi

3. Le modalità degli interventi sono quelle dell'intervento edilizio diretto.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. I parametri edificatori per questi sono i seguenti:

- indice di copertura (SC) = non superiore al 40% del lotto;
- superficie calpestabile massima (Scal) = 0,60 mq/mq
- altezza massima (H) = non superiore a ml 13,50;
- distanze da determinarsi nei seguenti modi:
 - distanza dalle strade (Ds) = non inferiore ml 10,00;
 - distanza dai fabbricati (Df) = non inferiore a ml 12,00;
 - distanza dai confini (Dc) = non inferiore a ml 6,00,
 - distanza di zona (Dz) = non inferiore a ml 6,00.

5. Gli interventi devono essere rivolti alla riqualificazione ambientale e pertanto dovrà essere posta particolare cura progettuale nella sistemazione delle aree esterne e nell'organizzazione dei parcheggi.

6. Nel territorio comunale non sono ammesse nuove attività ricettivo-alberghiere classificata con meno di tre stelle.

7. Le distanze dai confini e tra fabbricati in lotti distinti, possono essere ridotte presentando un Piano di Recupero di iniziativa privata che proponga soluzioni integrate dell'assetto edilizio tra parti costruite e parti scoperte preferibilmente con parcheggi a piano interrato.

8. Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo dell'edificabilità ammessa.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

9. Le dotazioni urbanistiche di verde e parcheggi sono quelle di seguito individuate, fatte salve eventuali quantità diverse previste nei tabulati di zona:

- a) verde: non inferiore al 20% della superficie fondiaria; la posizione delle aree piantumate deve essere evidenziata nelle planimetrie di progetto e comunque esse dovranno essere collocate in maniera compatta ed in un unico sito preferibilmente nelle fasce di rispetto della viabilità carraia e/o nei parcheggi in ragione di 1 pianta d'alto fusto ogni 4 posti macchina.
- b) parcheggi privati: 1 mq/10 mc di costruzione fuori terra con un minimo di un posto auto per ogni camera; è comunque fatta salva la legislazione vigente in materia.

Destinazioni d'uso

10. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b6 (limitatamente a negozi connessi con attività ricettive), d1, d2, d3, d4, e3, e4, g1, g5. Sono inoltre consentiti attività e servizi collegati e funzionali agli insediamenti turistico-ricettivi (mostre, sale da esposizioni e convegni, ecc.).

11. Specifiche destinazioni d'uso possono essere individuate dal PI anche accordi o forme di convenzionamento con i privati.

ARTICOLO 74
ZONE DI
TRASFORMAZI-
ONE E
RIQUALIFICAZI-
ONE - NORME
GENERALI

CAPO VI – ZONE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

ARTICOLO 74 – ZONE DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE- NORME GENERALI

Definizione

1. Sono parti del territorio urbano per le quali si prevede il riuso e recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione; possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale, oppure non congruenti rispetto agli scenari urbanistici del PRC.
2. Interessano anche parti del territorio agricolo trasformabili che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.
3. Queste parti di nuovo impianto, o da riutilizzare e recuperare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare gli ambiti urbani e periurbani.
4. Queste parti del territorio si articolano in:
 - Ambiti di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (ATU);
 - Ambiti di trasformazione residenziale, per servizi e tutela ambientale (ATR);
 - Ambiti di trasformazione produttiva (ATP);
 - Ambiti con strumenti approvati (ASA).

Obiettivi

5. Gli obiettivi che vanno perseguiti in questi ambiti sono:
 - soddisfacimento delle esigenze insediative residenziali, produttive, nonché per servizi ed attrezzature di interesse comunale o sovracomunale;
 - ri-qualificazione di contesti territoriali urbani e periurbani;
 - individuazione di aree per garantire azioni compensative da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - attuazione della perequazione urbanistica;
 - potenziamento e miglioramento degli spazi pubblici;
 - eliminazione di conflittualità urbane tra destinazioni incompatibili;
 - rigenerazione ambientale ed ecologica di ambiti degradati ed inquinati;
 - atterraggio crediti edilizi.

Modalità degli interventi

6. Le modalità di intervento negli ambiti sono generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi, salvo indicazione diverse del PI. I PUA dovranno riguardare l'intero Ambito di trasformazione, riqualificazione e riconversione; è comunque consentita l'attuazione con più Comparti di attuazione o Unità Minime di Intervento, purché in presenza di un disegno unitario.
7. Qualora l'Amministrazione Comunale ravveda la necessità di definire un disegno urbanistico coordinato e con efficacia funzionale, può essere redatto dal Comune un Piano Guida; in tal caso esso viene reso pubblico e trasmesso agli interessati per la presentazione di osservazioni e contributi in merito alla proposta progettuale; il Comune esprime le proprie determinazioni attraverso atto formale della Giunta Comunale.

8. Qualora il Piano Guida sia fatto proprio con atto deliberativo dal Comune a seguito della presentazione da parte di proprietari rappresentanti almeno il 51% dell'imponibile catastale, il Comune lo rende pubblico comunicandolo agli interessati per osservazioni e contributi; successivamente la Giunta Comunale esprime le proprie determinazioni. Il Piano Guida non assume il valore di PUA quanto di strumento di coordinamento, garantendo a tutti i proprietari il rispetto dei diritti edificatori e degli oneri previsti.

9. Nella redazione dei PUA relativi agli Ambiti si dovrà garantire la corretta organicità e funzionalità delle aree pubbliche, evitando la loro eccessiva frammentazione o localizzazione in zone inadatte dal punto di vista morfologico o idrogeologico.

10. Gli Ambiti di cui al comma 4 sono soggetti a forme perequative e di compensazione edificatoria, secondo i parametri dell'articolo 22 delle presenti NTO, tranne quelli espressamente esclusi dal PI o riguardanti parti urbane già oggetto di strumenti urbanistici approvati (ASA).

Disciplina degli interventi

11. All'interno degli Ambiti gli interventi sono disciplinati, oltre che dai successivi articoli, dalle Schede Norma allegate alle presenti NTO, che possono definire:

- i parametri edilizi ed urbanistici;
- le aree di concentrazione volumetrica (Cv), ovvero gli ambiti all'interno dei quali è possibile realizzare l'edificazione;
- aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (Sp);
- di verde ecologico (Ve), ovvero la complessiva quantità di verde sia pubblico, che privato;
- le eventuali aree da destinare ai crediti edilizi ed alla compensazione urbanistica;
- le diverse funzioni ammissibili, anche attraverso quote flessibili;
- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopodali;
- norme per la localizzazione degli edifici;
- la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- la percentuale di permeabilità dei suoli ed eventuali interventi alternativi;
- miglioramento ambientale ed ecologico, anche con individuazione di sistemi continui di verde, della vegetazione da mantenere e/o riqualificare e di fasce di mitigazione dall'inquinamento atmosferico ed acustico.

12. Nel caso l'Amministrazione Comunale intenda procedere anticipatamente su aree di tipo Sp per realizzare opere di interesse pubblico od edilizia ERP, fermo restando la possibilità di esproprio per pubblica utilità, esse possono essere cedute gratuitamente dai proprietari mediante convenzione con il Comune.

13. Il PI disciplina gli interventi degli edifici esistenti compresi negli Ambiti. Nelle more di approvazione dei PUA sono consentiti i seguenti interventi: RS, RC, MO, MS, RE, RT; il cambio di destinazione d'uso può essere ammesso quando compatibile con gli obiettivi urbanistici. Gli edifici esistenti in sede di PUA possono essere stralciati dal piano attuativo purché:

- siano soggetti a forme di tutela che ne impediscano la demolizione e ricostruzione;
- non inficino gli obiettivi urbanistici previsti negli Ambiti;
- l'eliminazione dal PUA riguardi l'edificio e l'area di stretta pertinenza.

14. Negli interventi edificatori ai fini residenziali plurifamiliari negli edifici esistenti o di nuova costruzione, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni dovrà avere una superficie calpestabile (Scal) non inferiore a mq 50 e andrà contenuta fino ad un massimo del 20% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento autorizzabile; il restante 80% dovrà avere una superficie calpestabile (Scal) non inferiore a mq 65. La superficie calpestabile (Scal) è definita nel Regolamento Edilizio. Dalla presente norma sono esclusi gli edifici mono e bifamiliari, trifamiliari e a schiera.

15. Vanno rispettate le prescrizioni relative alle norme idrauliche delle presenti NTO.

ARTICOLO 75
AMBITI DI
TRASFORMAZIONE URBANA
DI
RIQUALIFICAZIONE E
TRASFORMAZIONE (ATU)

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

16. Le dotazioni minime di standard dovranno essere quelle previste all'articolo 19 delle presenti NTO.

17. Va realizzata, secondo le indicazioni dell'elaborato B1-Schede Norma del PI, una superficie a verde ecologico (Ve), insediabile sul suolo naturale permeabile, con copertura arborea ed arbustiva. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 75 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE (ATU)

Definizione

1. Sono ambiti del territorio comunale prevalentemente interessati da insediamenti residenziali e/o produttivi dismessi, con attività produttive da trasferire, oppure per i quali si prevede la trasformazione in senso residenziale, terziario e di servizio.

Obiettivi

2. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione in negli ATU sono:

- riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- riuso di aree ed insediamenti produttivi in conflitto nelle aree urbane;
- potenziamento e/o miglioramento dell'accessibilità;
- aumento della ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità edilizia;
- recupero o riequilibrio degli standard urbanistici e caratterizzazione degli spazi pubblici;
- miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;
- tutela conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- salvaguardia delle aree verdi private di pregio e di riconosciuta valenza ecologica;
- mantenimento/realizzazione di connessioni verdi, anche tramite viali alberati.

3. Il PI nell'elaborato B1 - Schede Norma può individuare specifici obiettivi in conformità a quanto definito dal PAT e dalla VAS.

Modalità degli interventi

4. Negli ATU le modalità di intervento sono generalmente quelli del PUA, salvo diverse indicazioni del PI. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

5. Nell'elaborato B1-Schede Norma del PI, sono indicati indici, parametri e prescrizioni, sulla base di considerazioni e necessità progettuali legate alle specificità dei singoli Ambiti.

6. Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

7. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATU sono consentiti interventi: MO, MS, RS, RC, RE, RT di cui all'articolo 8 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni del PI.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

8. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono indicate nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.

Destinazioni d'uso

9. Sono ammesse le destinazioni funzionali del precedente articolo 18 indicate nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.

ARTICOLO 76
AMBITI DI
TRASFORMA-
ZIONE
RESIDENZIALE
E PER SERVIZI

ARTICOLO 76 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PER SERVIZI (ATR)

Definizione

1. Sono parti del territorio comunale inedificate e/o scarsamente edificate all'interno del tessuto urbano, oppure di tipo agricolo, per le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali.
2. Possono interessare anche parti del territorio comunale che per proprie caratteristiche e localizzazione, sono interessabili prevalentemente alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale.

Obiettivi

3. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione negli ATR sono:
 - definire relazioni coerenti e compatibili con le contigue aree di urbanizzazione consolidata;
 - relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti e/o programmati, relativamente a: funzioni, immagine urbana, relazioni viarie e ciclopedonali;
 - inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo con la realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di interesse paesaggistico o ambientale, o con linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi;
 - consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici e di interesse naturalistico ed ambientale
4. Il PI nell'elaborato B1-Schede Norma può individuare specifici obiettivi in conformità a quanto definito dal PAT e dalla VAS.

Modalità degli interventi

5. Negli ATR le modalità di intervento sono generalmente quelli del PUA, salvo diverse indicazioni del PI. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

6. Nell'elaborato B1-Schede Norma del PI sono indicati indici, parametri e prescrizioni, sulla base di considerazioni e necessità progettuali legate alle specificità dei singoli Ambiti.
7. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATR sono consentiti interventi: MO, MS, RS, RC, RE, RT di cui all'articolo 8 delle presenti NTO, salvo diverse indicazioni del PI..

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

8. Le dotazioni urbanistiche ed ecologiche sono indicate nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.
9. Negli ambiti prioritariamente interessati alla realizzazione di servizi ed alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali la copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 20% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.

Destinazioni d'uso

10. Sono ammesse le destinazioni funzionali del precedente articolo 18 indicate nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.

ARTICOLO 77
AMBITI DI
TRASFORMAZI-
ONE
PRODUTTIVA
(ATP)

ARTICOLO 77 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP)

1. Sono parti del territorio agricolo da destinare ad insediamenti produttivi o terziari.

Obiettivi

2. Gli obiettivi generali cui orientare la progettazione negli ATP sono:
 - prevedere condizioni di accessibilità rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale, adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
 - ridurre gli impatti ambientali legati all'insediamento di nuove attività produttive;
 - realizzazione di margini prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti agricoli e/o residenziali in funzione della mitigazione ambientale;
 - favorire l'insediamento di attività produttive tecnologicamente evolute ed innovative, purché compatibili dal punto di vista ambientale ed infrastrutturale e non configghino con insediamenti contermini;
 - incentivazione dell'insediamento di aziende dotate di sistemi di gestione ambientale a certificazione tipo EMAS;
 - compatibilità con la pianificazione di livello superiore.

Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento negli ATP sono generalmente quelli del PUA, salvo diverse indicazioni del PI. Possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Nell'elaborato B1-Schede Norma del PI sono indicati indici, parametri e prescrizioni, sulla base di considerazioni e necessità progettuali legate alle specificità dei singoli Ambiti.
5. Nei PUA potrà essere prevista una quota incentivante per attività di tipo innovativo o con certificazione EMAS o simile fino ad un massimo del 10% delle possibilità edificatorie previste all'interno dell'Ambito, purché nel rispetto delle distanze di zona da fabbricati e confini.
6. Per gli edifici esistenti all'interno degli ATP sono consentiti interventi compatibili con le destinazioni di cui al presente articolo, salvo diverse indicazioni contenute nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

7. Le dotazioni urbanistiche sono indicate nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.
8. La copertura arborea ed arbustiva non potrà essere inferiore rispettivamente al 40% ed al 30% della superficie a verde. Sono fatte salve diverse indicazioni per i singoli Ambiti contenute nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.

Destinazioni d'uso

9. Sono ammesse le destinazioni funzionali del precedente articolo 18 indicate nell'elaborato B1-Schede Norma del PI.
10. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza; deve essere di norma inserita nel corpo dell'edificio principale ed avere i seguenti requisiti:
 - superficie calpestabile massima (Scal): mq 120;
 - ingresso indipendente da quello dell'attività;
 - una superficie contigua di almeno mq 200 mantenuta a giardino, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standard previsti dagli articoli delle presenti NTO.

**ARTICOLO 78
AMBITI CON
STRUMENTI
ATTUATIVI
APPROVATI
(ASA)**

ARTICOLO 78 – AMBITI CON STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI (ASA)

1. Sono parti del territorio già interessate da Piani Urbanistici Attuativi approvati prima dell'adozione del presente PI, anche non in corso di attuazione.
2. All'interno degli ASA vale quanto contenuto e previsto dai PUA approvati e/o convenzionati.
3. Una volta scaduti e realizzate tutte le opere previste dal Permesso di Costruire, l'edificazione è consentita con indici e parametri dei precedenti PUA, fino ad un PI che ridefinisca l'edificazione in tali ambiti.

**ARTICOLO 79
RAPPORTO
CON LA
CLASSIFICAZI-
ONE DEL DM
1444/1968 E
DELL'EX L.R.
61/1985**

ARTICOLO 79 – RAPPORTO CON LA CLASSIFICAZIONE DEL DM 1444/1968 E DELL'EX L.R. 61/1985

1. Ai fini della corrispondenza tra la classificazione territoriale del PI e quella definita dal D.M. 01.04.1968, n. 1444 e dell'ex L.R. 27.06.1985, n. 61, si definiscono i seguenti rapporti:
 - tessuti residenziali TS: zone A
 - tessuti residenziali TCC, TCA TCM, TCP: zone B e C1
 - tessuti residenziali TCF: zone C2
 - tessuti produttivi TPP, TPC, IAR: zone D1
 - ambiti di trasformazione residenziale e per servizi ATU, ATR: zone C2
 - ambiti di trasformazione produttiva ATP: zone D2
 - nuclei di edificazione diffusa NED: zone C1
 - zone agricole: zone E
 - zone per servizi: zone F.
2. Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione nei tessuti residenziali consolidati si applicano le seguenti modalità:
 - i TS del PI coincidono con le zto A del PRG con applicazione dei relativi oneri di urbanizzazione;
 - per Tessuti di PI, precedentemente classificati zto B dal PRG, si applicano gli oneri di urbanizzazione di quest'ultima zonizzazione;
 - per i Tessuti di PI, precedentemente classificati zto C1 del PRG, si applicano gli oneri di urbanizzazione di questa ultima zonizzazione
 - per Tessuti ed Ambiti non compresi nella precedente casistica si applicano gli oneri di urbanizzazione delle rispettive zto del previgente PRG.

ARTICOLO 80
ARTICOLAZIONE
AREE RURALI

TITOLO V – TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO I – COMPONENTI AREE RURALI

ARTICOLO 80 – ARTICOLAZIONE AREE RURALI

1. Il PI individua e disciplina il territorio rurale corrispondente alle parti extraurbane, poste oltre il limite edificato con riferimento:

- all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica;
- al differente grado di integrità fondiaria;
- alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- alle opere di difesa dai rischi idraulico ed idrogeologico;
- agli insediamenti abitativi rurali;
- alle attività in zona impropria.

2. Per tali zone il PI:

- regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio;
- riconosce le finalità economiche dell'attività agricola ed il ruolo essenziale per la conservazione degli ecosistemi;
- incentiva la permanenza e lo sviluppo delle attività agricole quale condizione essenziale per garantire l'effettiva tutela delle aree rurali;
- persegue l'obiettivo della conferma e sviluppo del ruolo multifunzionale dell'attività agricola, con particolare attenzione al turismo rurale, ai servizi ricreativi ed ambientali, alla manutenzione paesaggistica, alla produzione di bioenergie.

3. Il PI individua nel territorio rurale le seguenti componenti:

- a) ZEA/A, extra-urbane agricole di tutela ambientale;
- b) ZEA/B, extra-urbane agricole di tutela paesaggistica;
- c) ZEA/C, extra-urbane agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva;
- d) ZEA/D, extra-urbane agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzati per scopi agricolo-produttivi, residenziali o misti;
- e) NED, nuclei di edificazione diffusa.

4. Nelle zone extraurbane agricole sopra indicate sono consentiti gli interventi edificatori, con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni per le zone agricole, con le eventuali limitazioni previste dal PI nei singoli ambiti con i quali sono suddivise le zone di cui al comma precedente; in tali ambiti, inoltre, i progetti devono rispettare le Norme generali di cui al seguente articolo 81 delle presenti NTO.

All'interno di queste zone sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni.

Per l'applicazione di quanto definito ai successivi articoli si definiscono:

- **edificazione in continuità:** interventi edilizi in aderenza dell'esistente che vengono a configurare un organismo edilizio unitario;

ARTICOLO 81
EDIFICABILITA'
NELLE ZONE
AGRICOLE –
NORME
GENERALI

- **edificazione in loco:** gli interventi edilizi realizzabili a una distanza non maggiore di ml 50,00 dall'esistente. Restano comunque esclusi i fabbricati destinati ad allevamento che devono rispettare le distanze previste dalle norme igienico-sanitarie.
- **nuova edificazione** ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii..

5. Nei nuclei di edificazione diffusa NED sono consentiti gli interventi edificatori indicati nell'articolo 90 delle presenti NTO.

ARTICOLO 81 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI

1. Il territorio rurale è destinato ad usi agricoli e forestali; la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii, dal PTCP della Provincia di Treviso, nonché dalle presenti norme.

2. Nel territorio agricolo sono consentiti gli interventi edificatori con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii., dal PTCP della Provincia di Treviso, e dalle specifiche norme previste dal PI in relazione alle sostenibilità delle trasformazioni territoriali ammissibili, disciplinate dai successivi articoli delle presenti NTO.

3. Nelle aree agricole si possono insediare:

- residenze;
 - strutture agricolo-produttive ed allevamenti zootecnici intensivi;
- esclusivamente in funzione dell'attività agricola.

4. Destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. e dal PTCP della Provincia di Treviso, sono ammesse soltanto se indicate da apposita scheda (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, ecc.). Sono altresì ammesse infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza (acquedotti e simili, cabine elettriche, ecc.).

5. Gli interventi edificatori a cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme sono consentiti agli aventi diritto ai sensi della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., nonché a quanto contenuto negli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge regionale.

6. In queste zone gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla:

- tutela dell'integrità del territorio agricolo;
- salvaguardia dell'attività agricola e zootecnica, nonché delle attività compatibili ad integrazione del reddito; agricolo;
- salvaguardia e rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- tutela e mantenimento delle visuali paesaggistiche;
- promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio agricolo con sviluppo dell'ospitalità turistica ed agroturistica;
- riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- salvaguardia e potenziamento della rete ecologica;
- difesa del suolo.

7. Ai sensi dell'articolo 45 della L.R. n. 11/2004, per ogni permesso di costruire rilasciato ai sensi della sopra citata legge, limitatamente alla residenza, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione".

8. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 5 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. n. 11/2004.

9. In queste zone sono subordinati a Progettazione Unitaria (PU) gli interventi su:

- a) strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq 2.000;
- b) allevamenti zootecnici intensivi, ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della L.R. n. 11/2004.

10. I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:

- la descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dagli interventi proposti;
- gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistico;
- il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
- la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della rete ecologica;
- le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc.).

11. Nelle zone agricole l'Amministrazione Comunale attua accordi pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, nonché contratti e convenzioni ai sensi degli articoli 14 e 15 del D. Lgs 228/2001, con gli imprenditori agricoli che si impegnino nell'attività di impresa ed assicurino la tutela delle risorse naturali, della biodiversità, del patrimonio culturale e del paesaggio agrario e forestale, nonché la difesa dalle situazioni di rischio idraulico, idrogeologico e sismico; per tali finalità viene riconosciuto l'interesse pubblico. Tali accordi potranno prevedere specifici interventi di edificabilità e trasformabilità rispetto a quanto previsto nei successivi articoli delle presenti NTO.

12. Le opportunità di cui al precedente comma, relative all'incremento e alla valorizzazione della biodiversità naturalistica, dovranno prevedere i seguenti interventi:

- a) impianto di nuovi corridoi ecologici arboreo-arbustivi;
- b) impianto di boschetti;
- c) operazioni aziendali di riqualificazione della rete idraulica minore;
- d) strutture funzionali all'osservazione e alla diffusione della fauna selvatica (nidi, barriere, tunnel, muretti);
- e) altri interventi con finalità ambientali, paesaggistiche ed ecologiche.

13. Sono oggetto di accordi pubblico-privato di cui al precedente comma 11, anche interventi di sostegno per:

- a) l'avvio o sostegno di imprese gestite da giovani agricoltori al fine di favorirne la permanenza nelle aree rurali;
- b) lo sviluppo di attività extra-agricole (artigianali, turistiche, sportive, ricreative, culturali e dell'ospitalità connesse all'attività agricola) con finalità sociali;
- c) la conversione colturale verso forme di agricoltura biologica;
- d) la tutela, conservazione e gestione di immobili ed aree di interesse storico, ambientale, paesaggistico ed ecologico, garantendone la fruizione pubblica.

14. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.. Per le costruzioni legittime non oggetto di tutela conservativa in quanto prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale, ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statale, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 41 comma 4ter dell'articolo 44 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

15. L'eventuale demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurano quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti con le finalità e gli obiettivi della riqualificazione paesaggistica ed ambientale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. Possono utilizzare gli interventi di credito edilizio gli imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, che non sono in possesso dei requisiti dell'articolo 44 legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

16. Per gli edifici localizzati nelle fasce di rispetto, oppure con problematiche statiche e/o igieniche, prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale, è consentita la demolizione e ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente, purché all'esterno delle fasce di rispetto ed in rapporto di connessione con l'area di origine.

ARTICOLO 82
EDIFICABILITA'
NELLE ZONE
ZEA/A

ARTICOLO 82 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE ZEA/A

1 Negli ambiti di tipo ZEA/A l'edificabilità è così disciplinata:

- a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI, sono consentiti gli interventi edilizi di cui agli articoli 13, 14 e 15 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione;
- b) gli ampliamenti sono ammessi in continuità dell'esistente e comporsi armonicamente con le preesistenze affinché l'edificio risultante, considerato nella sua globalità, appaia organicamente definito, rispettando oltre a quanto contenuto nelle presenti NTO, anche il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- c) non è consentita la realizzazione/ampliamento di allevamenti zootecnici;
- d) le coltivazioni arboree o pluriennali con strutture di sostegno fisso, esistenti al 01.12.2012 e i nuovi impianti sono disciplinati all'articolo 13 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione;
- e) non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'articolo 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq 1,50, e comunque in coerenza con il Regolamento Comunale sulla pubblicità;
- f) sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 9 della legge regionale 04.04.2019, n. 14;
- g) sono consentiti interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate come beni paesaggistici o monumentali di cui al presente articolo delle NTO, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

**ARTICOLO 83
EDIFICABILITA'
NELLE ZONE
ZEA/B**

ARTICOLO 83 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE ZEA/B

- 1 Nelle ZEA/B all'interno delle aree ad alto rischio idraulico individuate nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, valgono le norme delle ZEA/A.
- 2 Nelle ZEA/B all'interno delle aree a moderato rischio idraulico individuate nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, valgono le seguenti norme:
 - a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI, sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d). Limitatamente a una sola volta, sono consentiti ampliamenti residenziali in continuità con l'esistente, fino ad un volume massimo di mc 800 comprensivo dell'esistente, ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
 - b) sono ammesse nuove abitazioni di cui dell'articolo 44 legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
 - c) per gli edifici destinati ad uso agriturismo valgono le indicazioni della L.R. 28/2012 e ss.mm.ii.;
 - d) gli ampliamenti devono comunque comporsi armonicamente con le preesistenze affinché l'edificio risultante, considerato nella sua globalità appaia organicamente definito, rispettando oltre a quanto contenuto nelle presenti NTO, anche il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - e) la realizzazione di strutture agricolo-produttive è ammessa in continuità dell'esistente ed orientati secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.);
 - f) non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
 - g) non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;
 - h) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
 - i) l'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione di quelle esistenti qualora non soggette a VIA, è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione,
 - j) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici;
3. Per gli interventi di nuova costruzione è fatto obbligo a titolo compensativo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a quella risultante dall'applicazione del successivo articolo 115 delle presenti NTO, preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica del medesimo ATO, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione comunale, di proprietà demaniale.

**ARTICOLO 84
EDIFICABILITA'
NELLE ZONE
ZEA/C**

ARTICOLO 84 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE ZEA/C

1. Negli ambiti di tipo ZEA/C l'edificabilità è così disciplinata:
 - a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d). Limitatamente ad una sola volta, sono consentiti ampliamenti residenziali in continuità con l'esistente, fino ad un volume massimo di mc 800 comprensivo dell'esistente, ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
 - a) sono consentiti gli interventi previsti dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in loco, fatte salve distanze igienico-sanitarie;

- b) non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;
- c) non è consentita la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi;
- d) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- e) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici.

2. Gli interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione nella zona agricola, nuove urbanizzazioni ed ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico-ambientale del territorio, dovranno essere determinati con i parametri definiti nella tabella del successivo articolo 115 delle presenti NTO.

**ARTICOLO 85
EDIFICABILITA'
NELLE ZONE
ZEA/D**

ARTICOLO 85 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE ZEA/D

- 1. Negli ambiti di tipo ZEA/D sono consentiti:
 - a) gli interventi previsti dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
 - b) la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelle esistenti sia residenziali o strutture agricolo-produttive, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel presente PI e nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
- 2. Per gli interventi di nuova costruzione è fatto obbligo a titolo compensativo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a quella risultante dall'applicazione del successivo articolo 115 delle presenti NTO, preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica del medesimo ATO, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione comunale, di proprietà demaniale.

**ARTICOLO 86
RESIDENZE IN
ZONA
AGRICOLA**

ARTICOLO 86– RESIDENZE IN ZONA AGRICOLA

- 1. Per i fabbricati residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 ss.mm.ii., nonché l'ampliamento fino ad un limite massimo di mc 800 compresi l'esistente. Valgono inoltre le prescrizioni e gli indici seguenti:
 - a) tipologia edilizia del tipo isolato o in linea, mono o plurifamiliare;
 - b) altezza massima (H): ml 6,50 o in adeguamento dell'esistente;
 - c) distanza minima dai confini di proprietà (Dc): ml 5,00; è ammessa la costruzione a confine qualora esista regolare accordo registrato e trascritto tra confinanti, oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine;
 - d) distanza minima dalle strade (Ds): secondo quanto disposto dal nuovo Codice della Strada;
 - e) distanza minima da altri fabbricati (Df): ml 10,00 o aderenza.
- 2. Le nuove residenze realizzate ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., dovranno essere edificate nel rispetto delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - a) tipologia edilizia del tipo isolato o in linea, mono o plurifamiliare;
 - b) le costruzioni dovranno svilupparsi su due piani fuori terra, salvo riproposizione di tipologie territoriali storiche documentate;

- c) altezza massima ml 6,50 (H): negli interventi in continuità con preesistenze l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con lo stesso;
- d) distanza minima dai confini di proprietà (Dc): ml 5,00; è ammessa la costruzione a confine qualora esista regolare accordo sottoscritto e registrato tra i proprietari confinanti;
- e) distanza minima dalle strade (Ds): come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
- f) distanza minima da altri fabbricati (Df): ml 10,00 o aderenza.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati residenziali e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione

**ARTICOLO 87
STRUTTURE
AGRICOLO -
PRODUTTIVE**

ARTICOLO 87 - STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

A) Strutture agricolo produttive

1. Le strutture agricolo produttive dovranno essere edificate secondo le modalità previste ai precedenti articoli delle presenti NTO.
2. La costruzione di strutture agricolo produttive, o l'ampliamento di quelle esistenti, è ammessa in funzione dell'attività agricola ed in conformità di quanto previsto nelle zone e ambiti agricoli individuati dal PI.
3. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati agricolo produttivi e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Modesti manufatti per il ricovero di attrezzature e di piccoli animali

4. E' consentita la realizzazione di un modesto manufatto destinato al ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie per la conduzione del fondo, da realizzare in legno e con caratteristiche di palese rimovibilità nella quantità massima di un edificio per area di proprietà anche se composta da più mappali; per tali manufatti realizzabili ai sensi dell'articolo 44 comma 5ter della L.R. n. 11/2004 si applicano i seguenti parametri:

- a) superficie coperta (SC): non superiore a mq 20;
- b) altezza massima (H): ml 3,00 al colmo e comunque dovranno risultare organicamente inseriti nel contesto edilizio ed ambientale;
- c) distanza minima dai confini (Dc): ml 5,00;
- d) distanza minima dalle strade (Ds): come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada.

Box e recinzioni per il ricovero cavalli

5. E' ammessa la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero cavalli, a condizione che tali strutture non di configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità..

Le strutture di cui ai precedenti commi 4 e 5, dovranno essere costruiti preferibilmente in prossimità del fabbricato principale ed in ogni caso entro un raggio massimo di ml 50,00 dallo stesso. Gli elaborati progettuali del Permesso di Costruire dovranno contenere gli accorgimenti per l'integrazione e la mitigazione ambientale (localizzazione in rapporto al fabbricato principale, rispetto delle visuali paesaggistiche mascheramenti vegetali, ecc.). Tali strutture sono consentite unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti in grado di svolgere tali funzioni. A tali manufatti dovrà essere conferita autonomia e dignità progettuale e si dovranno applicare le norme del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii..

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 44 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. per la costruzione di manufatti ad uso allevamento, sono definiti: allevamenti familiari, allevamenti in nesso funzionale, allevamenti in nesso funzionale a carattere professionale, allevamenti intensivi:

Allevamenti familiari

Trattasi di allevamenti con carico zootecnico inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e inferiore a 2 t. per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicapri, con un massimo di 5 t. di peso vivo complessivo, così come definiti alla lettera q), comma 1, articolo 2, DGR 2495/2006 come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008.

Allevamenti in nesso funzionale

Insediamenti zootecnici con collegamento funzionale ad una azienda agricola; tali edifici e manufatti rientrano nella tipologia delle strutture agricole produttive, ai sensi dell'articolo 44 comma 8 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

Allevamenti intensivi

Insediamenti zootecnici con carico allevato superiore ai limiti di classe I, come da DGR 856 del 15.05.2012.

6. Per le strutture agricole produttive in genere e per i manufatti ad uso allevamento familiare si applicano:

a) superficie coperta: come da Piano aziendale approvato;

b) altezza massima (H): non maggiore di ml 6,50, con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture agricole produttive per le quali sia dimostrata la necessità; nel caso di costruzione in continuità al fabbricato principale, l'altezza non deve superare quella del fabbricato esistente, con un massimo di due piani fuori terra;

c) distanze: da determinarsi come da tabella seguente:

distanza minima (metri)					
dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone NED	dalle zone storiche, residenziali consolidate e di riqualificazione, espansione non produttiva e per servizi di interesse generale
10	30	10	D.M. 1404/1968	30	30

Tali edifici, funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovranno essere inseriti nel contesto territoriale in modo da mitigarne l'impatto visivo mediante opere di sistemazione a verde che rendano il nuovo fabbricato o manufatto, compatibile con i valori paesistici del contesto, come da apposita relazione redatta da tecnico abilitato.

Qualora l'allevamento familiare si insedi su strutture già esistenti dovrà essere prodotta relazione di tecnico abilitato che classifichi l'attività.

7. Per nuove strutture e manufatti per l'allevamento zootecnico in nesso funzionale si applicano:

a) superficie coperta: come da Piano aziendale approvato;

- altezza massima (H): non maggiore di ml 6,50 e ml 5,50 per gli allevamenti, con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture agricole produttive per le quali sia dimostrata la necessità; nel caso di costruzione in continuità al fabbricato principale, l'altezza non deve superare quella del fabbricato esistente, con un massimo di due piani fuori terra;

b) distanze: da determinarsi come da tabella seguente:

specie	distanza minima (metri)				
	dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone storiche, residenziali consolidate e di riqualificazione, espansione non produttiva, NED e per servizi di interesse generale
Bovini, Equini, Ovicaprini	20	30	15	D.M. 1404/1968	30
Avicuniculi	20	40	15	D.M. 1404/1968	40
Suini	30	50	15	D.M. 1404/1968	50

Qualora si superino per gli allevamenti zootecnici in nesso funzionale le 60 t per i bovini, le 10 t per gli avicuniculi e le 15 t per i suini, le distanze dai limiti della zona agricola passano rispettivamente a ml 60,00, ml 80,00, ml 100,00.

Le distanze di cui ai punti precedenti sono da intendersi come reciproche. Le stesse vanno rispettate sia nel caso di nuove edificazioni/insediamenti urbani, sia nel caso di aumento della capacità potenziale dell'allevamento superiore al 25% di quella esistente, previa verifica del rispetto dei requisiti igienico – sanitari.

Le distanze minime da rispettare per gli allevamenti in nesso funzionale, che superano la classe dimensionale 1° sono quelle degli insediamenti zootecnici intensivi di cui al successivo articolo 88, come da DGR 856/2012.

Qualora l'allevamento sia soggetto a presentazione di “Comunicazione per l'utilizzazione agronomica di effluenti zootecnici”, la stessa dovrà essere trasmessa per conoscenza al Servizio Ecologia del Comune.

8. Gli allevamenti zootecnici in nesso funzionale ed intensivi posti all'interno delle zone ex zto A, B, C, E4, F alla data di adozione del PAT sono classificati da trasferire; su tali strutture sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dal PI nel rispetto della distanza minima tra fabbricati non inferiore a ml 10,00.

9. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si rinvia al successivo articolo 88 delle presenti NTO.

Norme tipologiche

10. La costruzione di strutture agricolo-produttive dovranno rispettare quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Sottosezione B – Zone rurali. Sono ammesse caratteristiche tipologiche diverse da quelle suindicate, sulla base di motivate indicazioni del piano aziendale approvato.

11. Le superfetazioni possono essere recuperate, qualora legittime, e armonizzarsi dal punto di vista tipologico con il fabbricato originale.

Concimaie

12. Le concimaie rispettano le distanze specifiche dell'allevamento di appartenenza.

B) Serre

13. Le serre, intese come strutture atte alla forzatura o semiforzatura delle colture in esse praticate, comprendono le seguenti tipologie, secondo quanto disposto dalla DGR 172/2010, in attuazione dell'art. 44 comma 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11: a) serre fisse, con fondazioni permanenti; b) serre temporanee, con fondazioni temporanee.

14. Le serre fisse possono essere realizzate previa acquisizione di titolo autorizzativo (permesso di costruire, ai sensi dell'art. 44 comma 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11 oppure comunicazione di inizio attività, ai sensi dell'art. 9 legge regionale 19/1999). Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a) superficie coperta (SC): 50% della superficie fondiaria;
- b) altezza massima (H): ml 3,00;
- c) distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Dc: non inferiore ad H, con un minimo di ml 5,00.

15. Le serre mobili possono essere realizzate previa presentazione di Comunicazione preventiva al Comune, con individuazione delle superfici occupate dalle strutture di protezione. Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a) superficie coperta (SC): conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;
- b) distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
 - Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
 - Dc: non inferiore a ml 3,00.

16. La superficie aziendale rimanente dovrà essere sistemata a verde con specie arboree ed arbustive nel rispetto di quanto Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

17. È ammessa, ai sensi dell'articolo 13 comma 1 lettera c2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la realizzazione di serre nelle aree produttive classificate non ampliabili dal suddetto PTCP.

18. Nella realizzazione di vivai scoperti vanno escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

C) Altri manufatti

19. Gli altri manufatti speciali al servizio dell'azienda (silos, impianti di essiccazione, impianti di depurazione, impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, ecc.), laddove ammessi, potranno essere realizzati, con materiali e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate per le altre strutture agricole produttive in funzione delle proposte tecnologiche.

20. È ammessa la realizzazione di piscine, ai sensi dell'art. 44 comma 5bis della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

21. La realizzazione di impianti energetici da fonti rinnovabili (fotovoltaici, eolici, biomasse) dovrà attenersi alle linee guida di cui al D.M. 10 settembre 2010 "*Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili*".

22. Sono ammessi gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, che contribuiscano alla valorizzazione delle biomasse di provenienza locale, in accordo con gli obiettivi indicati all'articolo 12 del D.lgs 387/2003, nel rispetto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, della valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, di tutela della biodiversità e del patrimonio culturale e del paesaggio rurale.

23. Gli impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, di capacità pari o superiore a 1000 Kw elettrici, possono essere autorizzati, ai sensi del D.lgs 387/2003, solo previa verifica di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 52 delle presenti NTO.

24. Per gli impianti energetici a biomassa e gli impianti energetici a biogas di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni dell'articolo 111 della L.R. 30/2016.

25. Non sono consentiti impianti di produzione di energia derivanti da biomassa (vegetali, legname, oli, liquami di origine animale, ecc.) non prodotti localmente.

26. Ai sensi del comma 5 sexies dell'articolo 44 dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. per l'esercizio di attività di vendita è consentita l'installazione e la rimozione di strutture prefabbricate rimovibili, purché composte da materiali ecosostenibili compatibili con l'ambiente e/riciclabili, e una superficie massima di mq 20. L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli è subordinata alla comunicazione al Comune secondo quanto previsto all'articolo 4 del D.Lgs 18.05.2001, n. 228.

27. Le dimensioni dei manufatti speciali al servizio dell'azienda dovranno comunque attenersi agli indici previsti nelle aree agricole e fatte salve le distanze previste ai precedenti articoli delle presenti NTO.

**ARTICOLO 88
ALLEVAMENTI
ZOOTECNICI
INTENSIVI**

ARTICOLO 88 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, come definiti dalle presenti NTO, valgono le specifiche distanze di rispetto di cui alla DGR 856/2012.

2. La nuova edificazione e l'ampliamento dei manufatti per allevamenti intensivi è consentita secondo quanto disposto dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. e limitatamente agli ambiti agricoli indicati nel PI.

3. Il PI individua, classifica e cartografa gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo e le fasce di rispetto di tipo igienico-sanitario verso insediamenti residenziali, commerciali, direzionali, di servizio ed in generale verso tutte quelle destinazioni incompatibili con gli allevamenti riportati nella seguente tabella:

distanza minima (metri)					
Individuazione (n° scheda)	Specie - Classe	Distanze da zone storiche, consolidate, di riqualificazione, di espansione, per servizi di interesse generale (ml)	Distanze da edifici civili concentrati (centri abitati) (ml)	Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)	Distanze dai confini (ml)
2	2	200	200	100	20
3	2	200	200	100	20
4	2	200	200	100	20
6	3	300	300	150	25

4. Per l'allevamento posto nell'area fluviale del Piave e individuato nel PI come attività produttiva da bloccare, oggetto di comunicazione di cessata attività alla Provincia di Treviso in data 10.03.2016 prot. n. 22249 del 11.03.2016, la ripresa dell'attività di allevamento è soggetta alla verifica di conformità alla DGR 856/2012, in particolare per quanto concerne il tipo di stabulazione, delle specie e del numero dei capi allevati, nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie verso gli insediamenti contermini.

**ARTICOLO 89
TRASFORMABI-
LITA' NELLE
ZONE ZEA**

ARTICOLO 89 – TRAFORMABILITA' NELLE ZONE ZEA

1. Nelle zone ZEA le trasformazioni intese come modifica dell'assetto morfologico e percettivo sono disciplinate in funzione della sensibilità alle trasformazioni territoriali dello spazio rurale.

2. I progetti di nuova costruzione, ampliamento e recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno contenere oltre agli elaborati progettuali richiesti per il Permesso di Costruire, una rappresentazione fotografica in grado di evidenziare l'inserimento del fabbricato nel contesto

agricolo o edificato, nonché particolari costruttivi o decorativi interni ed esterni qualora presenti nello stesso. Dovranno inoltre essere accompagnati da un'adeguata documentazione dello stato di fatto degli alberi e delle siepi, nonché da un'accurata previsione di nuovi interventi vegetazionali con riferimento al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". I progetti dovranno anche essere integrati da un elaborato grafico che evidenzia in scala adeguata i particolari costruttivi adottati unitamente all'uso dei materiali.

3. Nella relazione progettuale di illustrazione degli interventi che comportano significative trasformazioni territoriali, dovranno essere illustrati i dati conoscitivi di partenza (strutture aziendali, caratteristiche del paesaggio, aspetti morfologici, assetto colturale, strutture verdi, ecc.), nonché le alternative ipotizzate per la definizione delle scelte di progetto. Le alternative dovranno contenere valutazioni in merito alle trasformazioni previste: morfologia (scavi, riporti, ecc.), segni ordinatori del paesaggio (viabilità, fossati, confini, ecc.), preesistenze storiche, vegetazione esistente, regimentazione delle acque, impatto sulle visuali paesaggistiche.

4. Gli interventi di trasformazione sono definiti dai seguenti criteri:

A) Movimenti terra

Non sono ammessi movimenti terra nelle zone agricole con esclusione delle normali operazioni colturali che riguardano uno spessore massimo del terreno di cm 50. Le normali operazioni colturali sono quelle volte alla coltivazione e alla conservazione del terreno, prevenendo i fenomeni di peggioramento delle condizioni idrauliche esistenti.

Le sistemazioni agrarie, compresi gli interventi di sistemazione idraulica con drenaggio tubolare sotterraneo, che comportino movimenti di terra maggiore di 50 cm devono essere supportate da:

- a) rilievo puntuale delle superfici attuali e di progetto con quantificazione di superfici e volumi di sterro e riporto;
- b) indagine geologica atta a definire le condizioni di invarianza idraulica con indicazione delle opere eventualmente necessarie a garantire la salvaguardia idrogeologica;
- c) relazione agronomica descrittiva delle scelte colturali e delle necessità di operare il miglioramento fondiario, con indicazioni sull'inserimento ambientale post intervento.

I movimenti terra che si rendessero necessari al fine di ricostituire condizioni di drenaggio ottimali degli appezzamenti (es. baulature) o lo stesso sistema di drenaggi superficiali, dovranno comprendere il ripristino delle siepi campestri eventualmente rimosse o l'impianto di nuove siepi preferibilmente lungo i margini dei fossi della rete irrigua minore, mantenendo per quanto possibile i segni ordinatori del territorio.

B) Sistemazioni agrarie

Le sistemazioni agrarie per esigenze di carattere colturale dovranno rispettare i segni ordinatori del territorio, adeguandosi al disegno di rete ecologica comunale e del sistema idraulico. Dove ancora presenti, dovranno conservare le tracce dell'antica "piantada" veneta e possibilmente reintrodurre tale elemento strutturale del paesaggio agrario, con lo scopo di segnare i limiti laterali degli appezzamenti coltivati.

Il mantenimento di una percezione paesaggistica eterogenea dell'ambito d'intervento, ovvero il contrasto della prevalenza percettiva dell'impianto viticolo moderno, è perseguita prevedendo la messa a dimora di elementi lineari di vegetazione (filari arborei, siepi), o a macchia (gruppo di alberi o di arbusti) di specie locali all'interno dell'arboreto, nel rispetto della funzionalità delle normali operazioni colturali.

I tutori di testa nei vigneti dovranno essere in legno e nella fila in legno e acciaio tipo corten.

L'impiego di prodotti fitosanitari e loro coadiuvanti nel territorio comunale è disciplinato dai regolamenti comunali.

C) Cambi colturali

I nuovi impianti, i reimpianti e il rinnovo di vigneti e colture arboree intensive, dovranno essere posti rispetto a siti sensibili:

- dalle abitazioni distanza non inferiore a 30,00 ml con interposta siepe composta da soggetti di dimensione idonea;
- da aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale a distanza non inferiore a ml 50,00;
- da strade pubbliche, marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali, sentieri natura a distanza non inferiore a ml 10,00.

Le siepi a tutela delle abitazioni dovranno essere costituite da:

- carpino bianco (*varpinus betulus*), messa a dimora con soggetti di 1,5-1,8 ml di altezza e sesto di impianto 1x1 ml sulla fila;
- nocciolo (*corylus avellana*), messa a dimora con soggetti di 1,5-1,8 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,5 ml sulla fila;
- acero campestre (*acer campestre*), messa a dimora con soggetti di 1,2-1,5 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,5 ml sulla fila;
- biancospino (*crataegus monogyna*), messa a dimora con soggetti di 1,2-1,5 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,2 ml sulla fila.

Per quanto non disciplinato nel presente paragrafo si rimanda all'articolo 12 del Regolamento Comunale di Polizia Urbana approvato con delibera di C.C. n. 39 del 28.09.2010.

D) Sistema idraulico

Le Norme idrauliche individuano interventi per il miglioramento/conservazione del sistema idraulico anche finalizzati a ridurre il rischio idraulico.

I suddetti interventi dovranno garantire le operazioni di manutenzione in particolare quelle del competente Consorzio di Bonifica, ed essere coerenti con quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

E) Modalità di realizzazione e tutela del verde e manutenzione di fossi e canali

Per il patrimonio vegetazionale vanno previsti:

- il mantenimento delle alberature di valore ambientale, sostituendo gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- il mantenimento delle alberature di alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.), di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.), deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

Va attuato il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali e della rete scolante.

Per i corsi d'acqua di piccole e medie dimensioni si formulano alcuni criteri di realizzazione del verde a fregio e di manutenzione:

Siepi e filari: le specie da privilegiare nella costituzione di siepi a fregio dei corsi d'acqua minori sono: arboree (Ontano nero, Salice grigio, Salice bianco, Salice ripaiolo, Pioppo bianco, Frassino ossifillo, Olmo campestre), arbustive (Frangula, Salice rosso, Salice ripaiolo, Sanguinella, Fusaggine);

Le specie da privilegiare nella costituzione di filari a fregio dei corsi d'acqua minori sono: arboree (Pioppo bianco, Platano, Frassino ossifillo, Olmo campestre).

Fasce tampone: al fine di favorire il controllo dei nutrienti provenienti dalle zone coltivate circostanti e per favorire l'incremento della fauna minore, sono da creare fasce di rispetto di larghezza significativa (almeno ml 10) a prato stabile e/o con la presenza di bande boscate arbustive.

Manutenzione: per il controllo della vegetazione spontanea è vietato l'uso del fuoco lungo le rive dei corsi d'acqua, l'uso di erbicidi, l'estirpazione e la trinciatura. Il prodotto degli sfalci dovrà essere in ogni caso asportato e rimosso.

Sono inoltre previste le seguenti disposizioni:

- è vietata la trinciatura della vegetazione ripariale e di fondo alveo con “dischi rotanti” o similari;
- è ammesso lo sfalcio della vegetazione spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;
- al fine di mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale, è opportuno conservare alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale;
- è favorito l'incremento della fauna minore lungo le sponde e lungo la rete idrografica minore mediante sfalcio alternato sia in senso spaziale (sponde alternate), sia in senso temporale (anni alterni); inoltre vanno limitati gli interventi nella stagione riproduttiva;
- sono esclusi gli interventi di manutenzione e allargamento di fossi, scoline e canali, che comportano scavo degli stessi nella stagione primaverile.

F) Edifici

I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti, andranno realizzati con riferimento all'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l'originaria morfologia, tenendo conto dei principi di soleggiamento, reinterpretando ed aggiornando tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi, anche in riferimento a quanto contenuto nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”. Dovranno altresì rispettare i caratteri ambientali significativi riferibili alla morfologia dei luoghi, alla tipologia delle siepi e delle alberature, alla maglia poderale, alla rete dei fossati e dei corsi d'acqua.

Gli ampliamenti degli edifici residenziali e di ogni altro immobile esistente nelle zone agricole, dovranno comporsi armonicamente con le potenzialità del contesto e possedere caratteri specifici affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Nel caso di presenza di edifici nel fondo, il nuovo volume residenziale dovrà essere realizzato preferibilmente con il riuso del volume esistente.

La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agrario. Non è consentita la realizzazione di scivoli o rampe scoperte per l'accesso a locali interrati o seminterrati, ad eccezione di motivate necessità produttive.

Negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica andranno inoltre sviluppati i seguenti temi progettuali:

Localizzazione degli edifici

Le nuove costruzioni andranno orientate e dimensionate con specifica attenzione agli insediamenti preesistenti, alla viabilità, all'ordinamento poderale ed i segni ordinatori degli elementi naturali (corsi d'acqua, linee di livello, confini, ecc.), rispettando criteri di visibilità (in particolare nelle costruzioni isolate) e l'integrazione nel contesto topografico e vegetazionale.

Le scelte localizzative vanno effettuate con riferimento all'impatto visivo, tenendo indebito conto, dell'estensione dell'ambito di intervento, della presenza di edifici e masse vegetali, della distanza dai principali punti di osservazione (strade, percorsi, belvedere panoramici, ecc.). In tal senso i progetti dovranno riferirsi a scale progettuali diverse comprendenti, oltre a quella strettamente centrata sul

progetto edilizio, anche allargamenti sufficientemente estesi a consentire una valutazione sulla correttezza della localizzazione dell'intervento nel paesaggio.

Va prevista e favorita la collocazione degli edifici nell'ambito ove sono localizzati l'attività agricola, l'accessibilità o edificazioni preesistenti, per evitare la formazione di più siti edificati e consumo di suolo. Qualora la costruzione isolata risulti inevitabile (vedi ad esempio rispetto norme igienico-sanitarie), assumere criteri di corretta integrazione paesaggistica nel contesto topografico e vegetale.

Tipologie insediative ed edilizie

Nella realizzazione delle nuove costruzioni vanno identificate e riproposte le regole organizzative dei paesaggi storici (relazioni morfologiche e funzionali tra spazi aperti e costruiti).

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di riordino e riqualificazione, dovranno evitare il consumo e frammentazione del suolo agricolo, attraverso la compattazione degli insediamenti; tale regola generale può essere superata qualora si dimostri che una maggiore dispersione insediativa, minimizzi l'impatto visuale, favorisca la conservazione degli elementi vegetazionali, sfrutti la viabilità esistente. Sono in ogni caso da evitare edificazioni lineari continue lungo assi viari, confini poderali, o insediamenti edificati, qualora vengono a porsi quali schermi visuali o scadimento di vedute panoramiche.

Vanno privilegiate organizzazioni compositive geometriche secondo assi paralleli o perpendicolari in rapporto all'orientamento dell'edificazione principale, alla viabilità di accesso, ai confini poderali.

Per quanto concerne le tipologie edilizie vanno realizzati fabbricati con volumi semplici e pulizia formale che configurino manufatti funzionali ed equilibrati per dimensioni, altezze e profondità; sono da evitare finiture ed orpelli che appesantiscono la pulizia formale degli edifici. I nuovi interventi vanno, inoltre, calibrati rispetto alla presenza di preesistenze, tendendo alla loro valorizzazione evitando in ogni caso insiemi slegati o stravolgimento del contesto ambientale.

Materiali e colori

I progetti dovranno porre attenzione alla scelta dei materiali e dei colori ispirandosi a tonalità e cromatismi delle componenti paesaggistiche ed alle caratteristiche dell'edilizia tradizionale.

Va privilegiato l'impiego di materiali tradizionali come pietra, mattone e legno. Evitare o ridurre al minimo la presenza di materiali che per loro natura non si integrano correttamente nel paesaggio (plastica, acciaio brillante, vetrate a specchio, ecc.).

Andranno individuate scelte cromatiche sulla base di valutazioni che potranno, a seconda dei casi, indirizzarsi verso strategie di evidenziazione dei manufatti, del loro occultamento o armonizzazione ed integrazione.

E' preferibile operare all'interno di una gamma di materiali e colori semplice, sobria e funzionale, favorendo la corretta integrazione paesaggistica. Sono da evitare l'impiego di colori discordanti e brillanti, che risultano dissonanti rispetto ai toni morbidi e sfumati del paesaggio rurale; vanno preferiti toni scuri (ad esclusione del nero), rispetto a quelli chiari, che amplificano i volumi e la loro percezione. L'uso del colore verde va valutato, per l'effetto di artificiosità che può generare nel confronto con la complessa e vasta gamma dei toni della vegetazione. La scelta dei cromatismi va inoltre riferita anche alla morfologia degli edifici, in considerazione che strutture grandi ed irregolari oscurano il colore, al contrario di quelle sottili che lo mantengono.

Per quanto concerne il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi fabbricati, oltre a quanto sopra indicato, va rispettato quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

G) Viabilità, accessi e parcheggi

La realizzazione di nuovi tratti viari e accessi va prevista solo qualora non sia possibile il riutilizzo di preesistenze.

In rapporto alle dimensioni e consistenza delle nuove realizzazioni viarie i progetti dovranno:

- evitare di configurarsi quali barriere di isolamento di porzioni di territorio;
- impedire una accentuazione dell'antropizzazione che in ogni caso tali strutture comportano, inibendo quando possibile l'utilizzo di materiali non compatibili con l'ambiente rurale (asfalto, cemento, ecc.);
- evitare la frammentazione di unità paesaggistiche e funzionali generando spazi residuali;
- minimizzare la perdita di vegetazione arbustiva e/o arborea, di cui si dovrà prevedere la compensazione.

Parcheggi

Qualora previsti i parcheggi dovranno preferibilmente essere localizzati in prossimità degli accessi evitando, o riducendo al minimo, pavimentazioni impermeabili. Vanno predisposte opere di mitigazione ed integrazione ambientale.

Per quanto concerne la realizzazione di viabilità, accessi e parcheggi, nonché le relative opere di mitigazione ambientale, oltre a quanto sopra indicato, va rispettato quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

H) Ricostruzione di fabbricati rustici in zona agricola

La ricostruzione parziale o totale dei fabbricati rustici siti in zona agricola è consentita, fatto salvo quanto richiamato dalle presenti NTO relativamente al "riaccorpamento dei volumi diversi", alle seguenti condizioni:

- la tipologia edilizia del fabbricato rustico da ricostruire deve essere rigorosamente definita mediante l'analisi dei tipi edilizi della zona circostante e, se possibile, mediante documentazione storica;
- la preesistenza del fabbricato rustico ante 1967 deve essere dimostrata in modo inequivocabile, essendo un presupposto giuridico necessario per il rilascio della autorizzazione edilizia;
- la preesistenza deve essere attualmente ancora visibile in loco con la presenza di fondazioni-ruderi;
- gli elaborati dello stato di fatto devono riprodurre fedelmente anche la preesistenza ed in particolare: il sito, le planimetrie, la sagoma, la tipologia, i materiali impiegati, particolari costruttivi, superficie coperta, volume e destinazioni d'uso dei singoli locali.

La relazione tecnica deve inoltre spiegare in modo rigoroso:

- a) le analisi e le ricerche condotte per determinare la preesistenza;
- b) le analisi e le ricerche effettuate per determinare quanto richiesto al punto precedente.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 90 NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (NED)

ARTICOLO 90 – NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (NED)

Definizione

1. Il PI individua i nuclei di edificazione diffusa NED. Interessano parti del territorio rurale dove storicamente si sono strutturati dei nuclei abitativi o più recentemente l'edificazione; in particolare quella lineare lungo le strade, è venuta ad assumere carattere di continuità, fino a strutturarsi in veri e propri nuclei abitativi. L'edificazione presenta caratteri eterogenei a livello funzionale, nelle consistenze edilizie e nello stato di conservazione degli edifici.

2. Il PI individua, due distinte tipologie di NED:

- a) NED/1 corrispondenti ad ambiti maggiormente configurati a volte con caratteristiche riconducibili alle frange periurbane corrispondenti ai "nuclei residenziali ed aggregazioni edilizie rurali in zona agricola" di cui alle ex zone E4 di PRG ai sensi della ex. L.R. 24/1985;
- b) NED/2 corrispondenti ad ambiti di edificazione "spontanea", con bassa densificazione edificatoria individuati dal PAT.

Obiettivi

3. Gli interventi in questi ambiti dovranno essere finalizzati alla ricucitura e riordino dell'edificato mediante contenimento e consolidamento dell'edificazione diffusa, riuso e ricollocazione dei volumi esistenti, con possibilità di nuove destinazioni d'uso, atte a dotare gli ambiti dei servizi minimi, diversificazione delle attività agroproduttive, tutela dei varchi e dei corridoi di connessione. Negli ambiti più antichi gli interventi devono tendere, alla conservazione dei caratteri tradizionali del vecchio tessuto ed alla difesa dei valori ambientali costituiti dai singoli edifici, dal verde e dai corsi d'acqua.

Modalità degli interventi

4. Gli interventi sono generalmente attuabili con intervento edilizio diretto, fatte salve diverse indicazioni del PI.

Destinazioni d'uso

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali di cui al precedente articolo 18 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b4, b5, b6, d3, e2, e3, e4, f1, f6, g1, g2, g5, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona.

6. Non è consentita la costruzione o l'ampliamento di strutture agricolo-produttive o di allevamenti zootecnici.

Disciplina degli interventi

7. Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) aumento volumetrico degli edifici residenziali unifamiliari nella misura del 20% per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta alla Superficie calpestabile (Scal) esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta, per un massimo di mq 50 di Superficie calpestabile (Scal); l'aumento una-tantum non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento e per quelli con grado di protezione conservativo da 1 a 3;
- b) recupero con riordino urbanistico dei volumi precari e di servizio legittimi (baracche, magazzini, garage, prefabbricati, ecc.);
- c) nuove costruzioni o ampliamenti in applicazione dei seguenti indici di PI nei NED/1:
 - indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,27 mq/mq;
 - superficie calpestabile massima (Scal): mq 220;
- d) nuove costruzioni secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti ineditati indipendentemente dalle dimensioni dell'area nei NED/2:
 - lotti liberi di tipo A: superficie calpestabile massima (Scal) mq 150;
 - lotti liberi di tipo B: superficie calpestabile massima (Scal) mq 230.

8. Nei NED/2 è possibile edificare nei "lotti liberi" con preesistenze, secondo gli indici previsti, con obbligo di eliminare o ricomporre l'esistente.

9. Nei NED/2 è possibile l'atterraggio di crediti edilizi attraverso accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

Caratteri dell'edificazione

10. I caratteri dell'edificazione, salvo diverse indicazioni dei tabulati di zona saranno i seguenti:

- a meno di prescrizioni particolari, conseguenti alle preesistenze limitrofe e a quanto indicato nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- altezza massima (H): ml 8,50;
- distanza dalle strade (DS): come da allineamento di preesistenze con minimo di ml 7,00; sono fatte salve eventuali distanze minori previste dal PI;
- distanza dai fabbricati (Df): non minore di ml 10,00 o aderenza;
- distanza dai confini (Dc): non minore di ml 5,00.

11. In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime ed accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, anche con cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle norme di zona.

12. E' consentita la costruzione in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo registrato e trascritto tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

13. Gli interventi all'interno delle NED dovranno inoltre:

- limitare il più possibile il consumo di suolo naturale; in tal senso in sede di presentazione dei progetti di nuova edificazione dovranno evidenziarsi le scelte progettuali compiute al fine di minimizzare il consumo di suolo agricolo; in ogni caso nei lotti edificabili la superficie impermeabile complessiva massima non potrà superare mq 300;
- gli interventi di nuova edificazione possono essere condizionati al convenzionamento di eventuali opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera area;
- essere compatibili con le tipologie edilizie prevalenti in sito, nel rispetto delle preesistenze;
- nel caso di ampliamenti da realizzarsi in aderenza all'esistente, integrarsi con la struttura originaria;
- i nuovi edifici non dovranno avere un numero di piani fuori terra inferiore a due, fatte salve indicazioni diverse sulla base di esauriente documentazione tecnica dimostrante specifiche esigenze di integrazione con l'esistente e con il contesto circostante, soggetta ad approvazione da parte della Giunta Comunale;
- garantire una viabilità adeguata prevedendo, qualora necessario, interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente;
- essere accompagnati da misure di compensazione e mitigazione ambientale con i parametri della tabella all'articolo 115 delle presenti NTO, da attuare secondo uno specifico progetto di sistemazione a verde, con le modalità definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

14. L'edificazione dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente e non più funzionale alla conduzione del fondo; diversamente dovrà essere prodotta una relazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.

15. Per gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi individuati a partire dall'adozione del PI, non è dovuta perequazione urbanistica al Comune qualora siano presenti le seguenti condizioni:

- che il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione del PI o che ne acquisisca il possesso in data successiva, a condizione che il proprietario sia residente nella medesima NED alla data di adozione del PI; l'edificazione è altresì consentita ai figli che abbiano acquisito la proprietà, per atto tra vivi o mortis causa;
- che venga istituito un vincolo quindicennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e la non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare;
- che il richiedente del permesso di costruire sottoscriva gli impegni previsti agli artt. 7 e 8 della Legge 28.01.1977, n. 10 ed alla L.R. 09.09.1999, n. 42.

Possono eccezionalmente essere consentite da parte della Giunta Comunale, deroghe a quanto contenuto nel presente comma, qualora il proprietario del lotto, od altri soggetti titolari, per motivi straordinari prevedevano la cessione a terzi di quanto realizzato a seguito dell'edificabilità ottenuta dal PI; in tal caso è dovuta al Comune, a titolo perequativo, una somma pari al 40% del plusvalore ottenibile dalla parte privata a seguito dell'intervento di nuova costruzione.

16. E' ammessa per gli edifici privi di valore storico, architettonico ed ambientale, la demolizione con ricostruzione per pari volume.

17. Nelle NED non sono consentiti parcheggi interrati; è ammessa in alternativa per ogni alloggio la realizzazione di mq 25 di superficie calpestabile (Scal) da destinare e vincolare a parcheggi pertinenziali fuori terra, non computabili ai fini dell'edificabilità ammessa.

Tale incentivazione è ammessa anche nel caso si intenda operare l'eliminazione di parcheggi interrati esistenti, destinando gli stessi ad altre funzioni accessorie, con demolizione delle rampe di accesso e sistemazione a verde.

Dotazioni urbanistiche

18. Laddove prevista la dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella individuata dalle presenti NTO.

ARTICOLO 91 RIACCORPAMENTO DI VOLUMI DIVERSI

ARTICOLO 91 – RIACCORPAMENTO DI VOLUMI DIVERSI

1. Nelle aree agricole è sempre possibile, nel rispetto delle norme, aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti legittimi in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate nel permesso di costruire.

2. Non sono, comunque, possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico, ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di PI o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'articolo 12 dell'ex L.R. n. 24/1985.

3. La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere dimostrata dal tecnico professionista asseverandone la veridicità sulla base della consistenza degli elementi e degli organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che devono essere tali da individuare con chiarezza, la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria e certificata dallo stesso.

ARTICOLO 92 ATTIVITA' RICREATIVE NELLE ZONE AGRICOLE

ARTICOLO 92 - ATTIVITA' RICREATIVE NELLE ZONE AGRICOLE

1. Al fine del sostegno di attività ricreative, ricettive e turistiche nelle zone agricole il Comune disciplina tali interventi anche all'interno del patrimonio edilizio esistente, verificando la compatibilità dei possibili utilizzi e delle opere, con la tutela paesaggistica e la salvaguardia dei valori naturalistici, storici e ambientali.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune trascritta a suo favore ai sensi dell'art. 2644 del C.C., la quale tra gli altri:

- a) individui con precisione la destinazione conferita all'area e ne preveda l'assoluta unitarietà di conduzione e di gestione;
- b) regoli l'effettiva apertura al pubblico in tempi ed orari da stabilire con diretto controllo comunale anche sulla tariffazione;
- c) regoli il pagamento degli oneri di concessione dovuti ai sensi di legge;
- d) preveda i ripristini resi necessari dagli eventuali interventi modificativi dell'ambiente preesistente e congrue garanzie per la relativa attuazione.

ARTICOLO 93 EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

ARTICOLO 93 - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Definizione

1. Costituiscono fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, gli edifici individuati, censiti e disciplinati dal PI con apposite schede sulla base del parere agronomico attestante la perdita di funzionalità, purché ne venga attestata la legittimità.

2. I requisiti di non funzionalità sono certificati da specifica perizia agronomica, asseverata da tecnico abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d) della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

3. Per i fabbricati non stabilmente abitabili, alla data di adozione del PI, è possibile il recupero del volume esistente con le destinazioni previste per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Obiettivi

4. Gli obiettivi sono quelli del recupero di un patrimonio edilizio, altrimenti destinato al degrado, consentendo destinazioni compatibili con le caratteristiche degli edifici e del territorio agricolo.

Modalità degli interventi

5. Gli interventi sono generalmente attuabili con intervento edilizio diretto; è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia realizzabile per stralci funzionali che dovranno, comunque, essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

Disciplina degli interventi edilizi

6. Per i fabbricati individuati dal PI come non più funzionali alla conduzione del fondo gli interventi ammessi sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, secondo le seguenti modalità:

- all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale, mantenendo il volume e l'altezza dell'edificio preesistente;
- all'esterno del sedime esistente nei casi nei quali il PI consenta la demolizione totale, entro l'area di pertinenza della proprietà ed in ogni caso entro ml 50 dal fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo.

7. Tutti gli interventi vanno rapportati al rispettivo grado di tutela se riguardanti edifici di pregio storico e ambientale.

8. E' consentito il recupero ai fini residenziali per un massimo di mq 230 di superficie calpestabile (Scal); nel caso le costruzioni esistenti oggetto di demolizione, superino tale limite è ammessa l'assegnazione di un credito edilizio del solo volume eccedente.

9. Gli edifici recuperati ai fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali, salvo i casi di successiva riclassificazione non agricola dell'area di appartenenza.

10. E' consentito, previo parere della Giunta Comunale, il recupero dell'intera superficie coperta fino ad un massimo di mq 500, per destinazioni d'uso non residenziali compatibili con l'area agricola di cui al successivo comma 13 del presente articolo delle NTO.

11. La richiesta di Permesso di Costruire comportante mutamento di destinazione d'uso a mezzo di opere edili, dovrà essere corredata da una relazione illustrativa di verifica dell'effetto sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi della nuova destinazione.

12. Il recupero ai fini non agricoli degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo determina la corresponsione al Comune del contributo straordinario previsto all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

Destinazioni d'uso

13. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per le zone agricole, con l'estensione alle seguenti: residenza non collegata al fondo, attività di agriturismo, artigianato artistico e di servizio, attività ricettive, piccole attività direzionali o commerciali, queste ultime connesse alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.) e/o come puntualmente indicato nella scheda specifica.

14. Il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici stessi, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali.

15. In ogni caso, ciascun edificio rurale non più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli è oggetto di apposita scheda di normativa dalla quale sono desumibili le prescrizioni puntuali che lo riguardano. Le schede di normativa costituiscono parte integrante delle presenti NTO.

16. Per i fabbricati la cui destinazione d'uso prescelta non sia residenziale, si dovrà avere cura che l'intervento di ristrutturazione sia compatibile con le strutture edilizie esistenti e comunque si integri il più possibile nell'ambiente circostante salvo diverse prescrizioni previste dalla scheda.

17. E' consentito per gli edifici esistenti in zona agricola la presentazione della richiesta di non funzionalità al fondo attraverso specifica documentazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri ed attesti la non funzionalità di tutto o parte di questi fabbricati al fondo rustico; il Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile del Servizio, con il supporto di perizia agronomica di professionista incaricato, delibera l'individuazione della non funzionalità dell'edificio, definendo altresì le quantità di superficie e/o volume dei quali è consentito il cambio d'uso, le destinazioni ammissibili e le relative prescrizioni in ordine a: integrazione ambientale, eventuale dotazione di standard ed alla perequazione urbanistica qualora dovuta. L'individuazione di questi edifici costituisce variante al PI.

18. Ottenuto il cambio di destinazione d'uso, va istituito vincolo decennale, a partire dalla data di rilascio del certificato di agibilità, di non edificazione di nuove strutture agricolo-produttive da istituire con atto d'obbligo registrato e trascritto, esteso all'intera superficie dell'azienda agricola.

19. Il PI recepisce le schede relative agli edifici non più funzionali al fondo individuati dal previgente PRG.

20. Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa, nonché approvazione del piano aziendale previsto dall'art.44 della L.R. 11/2004. Per la concessione di cambio d'uso deve essere identificato l'impianto complessivo anche originario.

Dotazioni urbanistiche

21. Il PI può assoggettare gli interventi sugli edifici non più funzionali al fondo alla dotazione di spazi pubblici e parcheggi prevista nelle presenti NTO.

ARTICOLO 94 TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

ARTICOLO 94 - TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Definizione

1. Sono oggetto di tutela da parte del PI gli edifici di valore storico e/o ambientali ricadenti nel territorio agricolo, nonché quelli oggetto di specifica schedatura di cui all'articolo 10 della ex L.R. 24/85 e ss.mm.ii. del previgente PRG. Tali schede sono parte integrante del PI.

Obiettivi

2. Gli obiettivi sono quelli del recupero e tutela del un patrimonio edilizio ed ambientale rurale, consentendo destinazioni compatibili con le caratteristiche degli edifici e del territorio agricolo.

Modalità degli interventi

3. Gli interventi sono generalmente attuabili con Intervento Edilizio Diretto; è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

Disciplina degli interventi edilizi

4. Le aree esterne pertinenti agli edifici vincolati dovranno comunque rimanere omogenee e non presentare suddivisioni mediante recinzioni di qualsiasi genere, che impediscano la lettura complessiva dell'edificato.

5. Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di PI o nelle schede di rilevamento. Esse riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, le carrarecce, i percorsi ed i sentieri;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazione e di scolo;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio;
- le alberature isolate in aperta campagna;
- i filari alberati;
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

6. I lavori relativi a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, sono ammessi per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo ed in ogni caso autorizzati dagli organi competenti.

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite, utilizzando specie locali tipiche.

Destinazioni d'uso

7. Il recupero di detti edifici è condizionato al preliminare recupero delle funzioni originarie, ovvero alle destinazioni d'uso consentite nel territorio agricolo con le modalità di intervento definite dai relativi gradi di protezione di cui all'articolo 42 delle presenti NTO.

ARTICOLO 95 PARCO COMUNALE DELLE GRAVE

ARTICOLO 95 – PARCO COMUNALE DELLE GRAVE

Definizione

1. Il PI individua in cartografia l'ambito previsto per l'istituzione del "Parco delle Grave".

Obiettivi

2. Gli obiettivi per questo ambito sono quelli di assicurare la conservazione, salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale e delle risorse paesaggistiche, naturalistiche ed ecologiche promuovendone usi collettivi e sociali.

Disciplina degli interventi

3. L'area del Parco delle Grave è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- 1) zona di riserva integrale
- 2) zona per attrezzature del parco
- 3) zona di tutela del parco.

4. Nelle sottozone del precedente comma 3 valgono le NTA del Parco del Medio Corso del Piave adottato con DGRV n. 826 del 13.03.2010.

5. Sono sempre consentiti:

- interventi finalizzati alla salvaguardia degli habitat e delle specie autoctone e comunque quelli per la conservazione potenziamento della biodiversità;
- strutture per l'accesso la sosta, l'informazione, e la ricreazione ed il tempo libero;
- il rafforzamento di percorsi per la mobilità eco turistica (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ecc.), privilegiando il recupero di quelli esistenti;

- la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico architettonico ed ambientale con formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

6. Nell'ambito soggetto ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., è consentito il parziale recupero della volumetria esistente ai fini turistico-ricettivi, subordinato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area ed al recupero degli standard urbanistici.

ARTICOLO 96 CAVE

ARTICOLO 96 – CAVE

Definizione

1. Il PI individua in cartografia gli ambiti di cava presenti nel territorio comunale.

Obiettivi

2. Gli obiettivi del PI in recepimento del PAT sono quelli del recupero ambientale e della riqualificazione paesaggistica di queste aree.

Disciplina degli interventi

3. In questi ambiti sono consentiti solo attività di coltivazione previste dalla concessione regionale sino allo loro naturale conclusione.
4. Per le aree di cava la distanza minima delle nuove costruzioni dalla linea del piede di fondo della scarpata non deve essere inferiore a tre volte la differenza di quota tra il piano medio di campagna dell'area di assito delle costruzioni ed il fondo di cava sopra falda o sotto falda, comunque non inferiore a ml 20,00 dall'unglia superiore di scavo. Detta distanza minima si applica altresì alla realizzazione di manufatti posti in adiacenza a cave colmate. Nel caso di fondo cava sotto falda la determinazione della differenza di quota va comprovata da una dichiarazione di un geologo controfirmata dal progettista del fabbricato. Distanze inferiori rispetto a quanto suindicato, con un minimo di ml 10,00, saranno comunque ammissibili solamente a seguito di preventiva indagine geologica e geotecnica atta a verificare le condizioni minime di sicurezza e di stabilità dei manufatti previsti.
5. Nelle arre di cava non è ammesso il riempimento con materiali classificabili come rifiuti di qualsiasi genere, senza la preventiva autorizzazione delle autorità competenti, in conformità della normativa vigente in materia.

TITOLO VI – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO I - COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

ARTICOLO 97 COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUT- TURE

ARTICOLO 97 – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

1. Il PI individua e classifica il Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture con riferimento:
 - ai servizi pubblici o di uso pubblico;
 - alle infrastrutture per la mobilità;
 - alle infrastrutture a rete.

CAPO II - SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 98 AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

ARTICOLO 98 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e precisamente:
 - a) aree per l'istruzione (IS);
 - b) aree per attrezzature di interesse comune (IC)
 - per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
 - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - le attività culturali, associative e politiche;
 - impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano;
 - c) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate (VS);
 - d) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani (P).
2. Ciascuna delle classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di PI, evidenziando, con simboli specifici, i diversi tipi di attrezzatura. Tale indicazione è orientativa e potrà essere modificata con delibera del Consiglio Comunale in sede di approvazione di opera pubblica in variante ai sensi della legislazione vigente; fatto salvo il rispetto degli standard regionali.
3. Tali zone sono preordinate all'espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione comunale può convenire l'esecuzione da parte dei privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona anche mediante la sottoscrizione di apposita convenzione per l'uso delle aree e degli edifici.

4. Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto con convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e utilizzo dei servizi, pubblici o di uso pubblico a soddisfacimento delle dotazioni previste per legge, o tramite approvazione di opera pubblica nelle forme e modalità previste dalla legge. Il PI individua le aree dove la tipologia e dimensione degli interventi richiede il ricorso a Piano Urbanistico Attuativo. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

5. Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali con un massimo di mq 120 di superficie calpestabile (Scal) per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.

6. Nella individuazione e realizzazione delle nuove aree per servizi si dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzamento dell'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, da rafforzare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
- potenziamento della rete ecologica attraverso il rafforzamento degli spazi verdi e del potenziale biotico, anche in funzione del miglioramento del microclima urbano; in tal senso vanno essere coinvolti in questo disegno anche parchi e giardini privati di elevato valore ambientale e ecologico;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale finalizzati alla qualificazione del paesaggio urbano con riguardo alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

**ARTICOLO 99
AREE PER
L'ISTRUZIONE
(IS)**

ARTICOLO 99 – AREE PER L'ISTRUZIONE (IS)

1. Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura.
2. Gli indici ed i parametri edificatori saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.
3. Nel caso di interventi pubblici, la distanza dai confini prescritta è quella indicata dal Codice Civile vigente.
4. Almeno il 40% della superficie fondiaria deve essere destinato a verde e a parcheggio.
5. In queste aree il verde dovrà essere scelto e dimensionato in funzione delle fasce di età degli alunni. Negli asili-nido, scuole materne o elementari, nelle aree a verde, vanno escluse le specie vegetali provviste di spine o foglie spinose o di parti velenose. Va incrementato l'utilizzo di specie appariscenti nei mesi autunno-invernali e primaverili, per esaltare l'evoluzione della vegetazione nel corso delle stagioni e nell'arco dell'anno scolastico.

**ARTICOLO 100
AREE PER
ATTREZZATURE
DI INTERESSE
COMUNE (IC)**

ARTICOLO 100 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (IC)

1. Queste aree sono destinate ad attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali, impianti tecnologici.

2. Gli indici ed i parametri edificatori saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativi (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.

3. Le aree di tipo IC non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni 30 mq.

Attrezzature speciali di servizio

4. Il PI individua le IC/6 e IC/17 quali aree specificatamente destinate ad accogliere edifici per servizi ed attrezzature pubbliche e private di servizio alle attività produttive. In tali aree sono ammessi tutti quegli interventi tipicamente relazionati alla conduzione, amministrazione, rappresentanza e supporto tecnologico alle attività di tipo artigianale, industriale, commerciale, ovvero terziario in genere.

6. In via del tutto indicativa le attività ammissibili negli ambiti di cui al comma precedente possono essere così indicativamente riepilogate:

- a) attività bancarie
- b) attività commerciali e di rappresentanza
- c) mostre ed esposizioni
- d) mense aziendali
- e) centri di calcolo
- f) centri amministrativi
- g) centri associativi e sindacali.

7. Nelle IC 6 e IC 17 valgono in queste aree le seguenti norme:

- 1) distanza dalle strade (Ds): eguale o maggiore all'altezza del fabbricato con un minimo di ml 7,50;
- 2) distanza dai confini (Dc): ml 7,50 e comunque mai inferiore all'altezza del fabbricato;
- 3) distanza dai fabbricati (Df): maggiore od eguale all'altezza del fabbricato più alto con minimo ml 10,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici non contrapposti ed oggetto di piano planivolumetrico convenzionato;
- 4) altezza massima (H): ml 9,50 salvo maggiori altezze dovute a specifiche esigenze da dimostrare nella richiesta;
- 5) parcheggi: in ragione di 1 mq/10 mc di volume ovvero almeno il 10% della superficie fondiaria;
- 6) verde: almeno il 10% della superficie fondiaria;
- 7) indice di copertura (SC): non superiore al 40% del lotto.

8. L'Amministrazione Comunale potrà disporre ulteriori limitazioni in funzione delle caratteristiche dell'intervento e dei rapporti planivolumetrici esistenti su tali aree; a tal fine l'eventuale richiedente dovrà richiedere preventivamente un parere preliminare sulla base di progetto planivolumetrico di larga massima in cui vengono dichiarate le specifiche destinazioni d'uso.

ARTICOLO 101 – AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (VS)

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere, costituiti anche da boschi, ai sensi della legge regionale 8 novembre 1988, n. 55 ed alle attrezzature sportive.

2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero.
3. Gli indici ed i parametri edificatori saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.
4. Nelle zone attrezzate a verde e parco sono ammessi solo: chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco dei bambini o per la ginnastica con esclusione di attrezzature o campi sportivi. Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata (cespugli, alberature).
5. L'Amministrazione Comunale, per le attrezzature di sua competenza, può convenirne l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito, nella forma e nella sostanza, il perseguimento delle finalità proprie delle attrezzature stesse. I relativi progetti sono approvati dal Consiglio Comunale e soggetti a specifica convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.

**ARTICOLO 102
AREE PER
PARCHEGGI (P)**

ARTICOLO 102 – AREE PER PARCHEGGI (P)

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico. Questi ultimi sono di norma da realizzarsi ad un unico livello corrispondente al piano di campagna; è consentito che nel contesto di zone residenziali o urbane siano realizzati su diversi livelli sia sopra che sotto il piano campagna, a condizione in quest'ultimo caso, che siano attuate tutte le precauzioni per ridurre eventuali rischi idraulici.
2. L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di PI, potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui all'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii..
3. Negli interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici superiori a 5 posti auto è prescritta la messa a dimora di almeno una pianta di specie arboree locali ogni due posti auto.
4. Il PI individua per specifiche destinazioni aree a parcheggio privato.
5. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate ed alberate con le caratteristiche definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

**ARTICOLO 103
AREE PER
ATTREZZATURE
TURISTICO -
RICETTIVE,
SPORTIVE E
RICREATIVE
PRIVATE DI
INTERESSE
PUBBLICO (ASP)**

ARTICOLO 103 – AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (ASP)

1. Il PI individua aree private per attrezzature di interesse comune e per il gioco e lo sport a servizio e supporto delle aree verdi pubbliche.
2. In tali zone sono consentite attrezzature ed edifici per il tempo libero, lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica, attrezzature culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo e riepilogativamente:
 - a) sedi di associazioni;
 - b) aree attrezzate per parco giochi;
 - c) campi da tennis/basket/pallavolo;
 - d) piscine coperte e scoperte e servizi annessi;
 - e) bar e ristoranti a servizio di attività ludiche;
 - f) percorsi attrezzati;
 - g) palestre, saune;

- h) attrezzature elio e fisioterapiche;
- i) bocciodromi;
- j) galoppatoi.

3. Il PI individua con apposita grafia nelle Schede Norma ASP/1 – Lovadina – Le Bandie l'ambito denominato "Le Bandie" all'interno del quale è consentito l'insediamento di attività turistico ricettive e la realizzazione di strutture ed attrezzature per lo sport, lo svago ed il tempo libero nonché il recupero a fini residenziali dei volumi esistenti.

4. L'attuazione degli interventi ammessi (che potrà avvenire per stralci funzionali) è subordinata alla redazione di un "Piano di Recupero e Valorizzazione Ambientale" unitario esteso all'intera area nel rispetto delle indicazioni e dei parametri edificatori contenuti nelle presenti norme nonché alla stipula di apposita Convenzione nella quale dovranno essere stabilite, tra l'altro, le modalità per la realizzazione e l'uso delle aree e delle opere e le garanzie finanziarie.

5. Viste le dimensioni e le particolari caratteristiche dell'area, il PI individua nella Scheda Norma ASP/1 – Lovadina – Le Bandie, gli ambiti funzionali in cui si articola l'organizzazione dell'area; la localizzazione ha lo scopo di orientare la progettazione attuativa. In sede di Piano di Recupero potranno essere ammesse leggere modifiche alle localizzazioni individuate al fine di conseguire una razionale e funzionale organizzazione dell'area nel suo complesso.

6. Per ciascun ambito funzionale sono di seguito riportati i parametri edificatori e gli indirizzi progettuali che dovranno essere affrontati ed approfonditi dal Piano Urbanistico Attuativo:

- a) Polo Alberghiero: è ammessa la realizzazione di una nuova e moderna struttura alberghiera dotata di tutte le necessarie attrezzature di supporto per una volumetria massima di mc 30.000 ed una altezza non superiore a ml 9,50 con un massimo di 3 piani fuori terra.

La tipologia edilizia dovrà rapportarsi armonicamente con quella dell'edilizia rurale tradizionale del luogo, anche per quanto attiene all'uso dei materiali.

Dovranno essere previste adeguate soluzioni architettoniche finalizzate ad un corretto inserimento di tali strutture nell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza significativa delle Barchesse di Cà Ballarin.

In particolare il Piano Urbanistico Attuativo dovrà definire:

- i materiali, i colori e le tecniche costruttive ammesse per gli interventi edilizi;
- l'organizzazione delle aree di pertinenza nonché dei percorsi pedonali, ciclabili e veicolari con l'indicazione plano-altimetrica dei tracciati;
- i manufatti, materiali ed essenze arboree da utilizzarsi per l'arredo;
- le simulazioni della riduzione degli impatti visivi da almeno tre punti di vista significativi.

- a1) Centro servizi per persone non autosufficienti e/o autosufficienti: è ammesso, in alternativa parziale al Polo Alberghiero di cui alla lettera a), la realizzazione di una nuova struttura assistenziale destinata principalmente a persone non autosufficienti, ma anche per persone autosufficienti, dotata di tutte le necessarie attrezzature di supporto, per una volumetria massima non superiore a quella residuale del Polo Alberghiero ed una altezza non superiore a ml 9,50 con un massimo di 3 piani fuori terra. Si precisa, quindi, che la volumetria massima realizzabile per le dotazioni d'uso turistico-ricettiva ed istituzioni assistenziali non può superare complessivamente quella massima consentita alla lett. a) Polo Alberghiero.

La tipologia edilizia dovrà rapportarsi armonicamente con quella dell'edilizia tradizionale del luogo nonché con quella già realizzata all'interno dell'ambito delle "Bandie", anche per quanto attiene l'uso dei materiali.

Dovranno essere previste adeguate soluzioni architettonicamente finalizzate ad un corretto inserimento di tale struttura nell'ambiente circostante con particolare riferimento alla presenza significativa delle Barchesse di Cà Ballarin.

In particolare il Piano Urbanistico Attuativo dovrà definire:

- i materiali, i colori e le tecniche costruttive ammesse per gli interventi edilizi;

- l'organizzazione delle aree di pertinenza nonché dei percorsi pedonali, ciclabili e veicolari con l'indicazione plano-altimetrica dei tracciati;
- i manufatti, materiali ed essenze arboree da utilizzarsi per l'arredo;
- le simulazioni della riduzione degli impatti visivi da almeno tre punti di vista significativi.

- b) Impianti sportivi: è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature per gli sport d'acqua (vasche e piscine coperte e scoperte) e dei servizi annessi per una superficie coperta massima di mq 5.000 ed un'altezza non superiore a ml 7,00. E' prescritta inoltre una distanza dalle strade non inferiore a ml 10,00.

Dovranno essere previste adeguate soluzioni architettoniche finalizzate ad un corretto inserimento di tali strutture nell'ambiente circostante. Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali tradizionali e con colorazioni tipiche della zona.

- c) Edifici esistenti: sugli edifici esistenti di interesse storico, architettonico – ambientale (n. 60 e n. 64) sono ammessi gli interventi puntualmente riportati nelle apposite schede. Per quanto riguarda invece le Barchesse di Cà Ballarin, fatte salve le prioritarie esigenze di tutela dei manufatti originari, è ammesso il recupero dell'intero complesso a destinazione ricettiva/direzionale (ristorante specializzato, sala convegni, spazi espositivi e relativi accessori) e residenziale attraverso il risanamento statico delle strutture esistenti e la demolizione e ricostruzione delle parti aggregate in epoche recenti.

E' consentita inoltre la totale demolizione del fabbricato esistente in località di "C. da Tonietto" e delle relative adiacenze agricole ed il recupero di tale volume all'interno dell'ambito appositamente individuato così come disciplinato al precedente comma c).

- d) Insedimenti residenziali: all'interno dell'ambito appositamente individuato lungo la S.P. di Vascon, è consentito il recupero a fini residenziali dei volumi in demolizione della C. da Tonietto per una volumetria complessiva di mc 4.100 ed un'altezza non superiore a ml 7,50. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare inoltre le seguenti distanze:

- - distanza da confini (Dc): ml 5,00;
- - distanza tra fabbricati (Df): ml 10,00;
- - distanza dalle strade (Ds): ml 10,00;
- volume massimo unitario per ciascun edificio: mc 1.200.

In ogni caso la tipologia edilizia dovrà rifarsi a quelle tradizionali del luogo nel rispetto degli allineamenti piano – altimetrici, delle preesistenze, delle forme e dei materiali tradizionalmente impiegati.

- e) Aree scoperte: dovranno essere sistemate a parco e giardino con il concorso di specie arboree ed arbustive tipiche della flora locale nel rispetto delle indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". In particolare andrà favorita la creazione di adeguati arredi di campagna (siepi, macchie di campo, quinte alberate, ecc.) e lo sviluppo delle specie arboree ed arbustive autoctone quali:

- Oppio (*Acer campestre*)
- Acero montano (*Acer pseudoplatanus*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Frassino (*Fraxinus excelsior*)
- Platano (*Platanus hybrida*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Pioppo cipressino (*Populus nigra italica*)
- Ciliegio selvatico (*Prunus avium*)
- Salice bianco (*Salix alba*)
- Olmo (*Ulmus minor*)
- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)

- Corniolo (*Cornus sanguinea*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Alloro (*Laurus nobilis*).

f) Impianti sportivi e ricreativi: riguardano l'area compresa tra l'autostrada A27 Venezia-Belluno, il confine comunale con Villorba e Via Vittorio Veneto. In questo ambito sono consentiti gli interventi previsti dai primi due commi del presente articolo.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- distanza da confini (Dc): ml 10,00;
- distanza tra fabbricati (Df): ml 10,00;
- distanza dalle strade (Ds): ml 10,00; ml 60,00 dalle autostrade;
- altezza massima (H): ml 9,50;
- indice di utilizzazione fondiario: non superiore a 0,3 mc/mq.

E' comunque possibile la realizzazione di impianti sportivi di livello superiore o sovracomunale (complessi polisportivi, palazzi dello sport, ecc.), purché la superficie coperta dei fabbricati non superi il 30% di quella della zona; in questo caso le altezze saranno definite dalle necessità funzionali, tenendo in debito conto delle esigenze di inserimento ambientale.

La realizzazione di queste attrezzature è condizionata dalla presenza di idonee infrastrutture di parcheggio e collegamento alla viabilità principale, anche attraverso il potenziamento dell'attuale viabilità locale; in tal senso dovrà essere prodotta specifica documentazione progettuale, da concordare con l'Amministrazione Comunale, in merito alle soluzioni previste. Gli interventi edilizi nell'area dovranno prevedere adeguate soluzioni architettoniche finalizzate ad un corretto inserimento di tali strutture nell'ambiente circostante. Particolarmente curati dovranno essere gli elementi di finitura che saranno realizzati preferibilmente con materiali tradizionali e con colorazioni tipiche della zona.

Nella progettazione delle aree a verde sia pubbliche che private sono da prevedersi:

- struttura delle siepi composta da due (piano arbustivo e piano arboreo) o tre livelli di vegetazione (piano basso arbustivo, piano alto arbustivo e piano arboreo);
- impiego di specie arboree limitato unicamente a quelle indicate nella precedente lettera e);
- vanno conservate le specie in equilibrio con l'ambiente e/o eliminando quelle incongrue (limitatamente a quelle non di pregio). Va vietato l'impiego di specie esotiche, anche se naturalizzate (es. Robinia, Lauroceraso, ecc.), nonché di resinose sempreverdi; tra le specie arbustive sono da prevedere quelle con frutti eduli e appetibili alla fauna;
- la disposizione delle specie arboree ed arbustive sarà atta da permettere la formazione di un margine esterno non lineare ed omogeneo, in modo da rendere irregolare il profilo della siepe ed aumentare il margine della stessa (incremento di ecotoni);
- le alberature di nuovo impianto dovranno disporre di adeguato spazio e nel caso di aiuole queste ultime avranno dimensione non inferiore a 1,50 x 1,50 ml. Le alberature in corrispondenza di percorsi pedonali e/o ciclabili, nonché dei parcheggi, dovranno essere costituite da essenze di seconda grandezza; vanno favorite specie a foglia caduca e con apparato radicale contenuto e profondo.

I parcheggi e gli spazi scoperti dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque piovane; andranno ridotte al minimo le superfici impermeabili, limitatamente a particolari caratteristiche geotecniche dei terreni. Inoltre nel caso di parcheggi sono da prevedere piantumazioni di siepi o filari arborei di arredo.

Deve essere garantito almeno il collegamento pedonale con l'area della "Cava le Bandie", al fine di dare unitarietà all'intero ambito.

Sono ammessi interventi di risagomatura e rimodellamento del terreno al fine di raccordare armonicamente i dislivelli esistenti. Dovrà essere prevista inoltre la realizzazione lungo il tratto autostradale di idonei terrapieni arborati al fine di ridurre l'inquinamento acustico proveniente dall'autostrada.

Tali interventi dovranno essere dettagliatamente descritti in sede di piano attuativo e corredati da idonei elaborati grafici.

Nelle aree di pertinenza delle strutture turistico – ricettive e degli impianti sportivi è ammessa la realizzazione di attrezzature di supporto (campi da tennis, chioschi, percorsi pedonali, ecc.).

Le aree a parcheggio dovranno essere particolarmente curate nella loro realizzazione ed adeguatamente piantumate.

Sono consentiti gli interventi di adeguamento e potenziamento della rete viaria esistente.

In ogni caso dovrà essere ripristinata e/o ricreata la "naturalità dei luoghi".

5. Standards urbanistici: la superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non sarà inferiore ad un posto macchina ogni due posti letto per le destinazioni turistico-ricettive ed al 100% della superficie lorda di pavimento per le attrezzature sportive e di ristorazione.

6. Il PI individua un ambito ASP/2 denominato “ Centro ippico-galoppatoio”, all’interno del quale sono consentiti attrezzature ed edifici di cui al comma 2 del presente articolo delle NTO.

E’ consentita inoltre la destinazione d’uso agricolo-produttiva normata dalle presenti NTO del PI. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla stipula, registrazione e trascrizione di un vincolo di destinazione d’uso degli edifici, delle attrezzature e delle aree di pertinenza degli stessi. Valgono in queste aree le seguenti norme:

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): non superiore a 0,065 mq/mq;

- Indice di copertura (SC): non superiore al 30% dell’area.

Concorrono alla formazione della superficie coperta di tutti i fabbricati e le strutture edificate fuori terra e dotate di copertura e ad uso esclusivo dell’attività equestre (con esclusione degli aggetti senza soprastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml 1,50 e le scale aperte), ovverosia maneggi, attrezzature specifiche per l’attività ippica-equestre, stalle e box per ricovero degli animali, fienili, magazzini e ricovero attrezzi.

Concorrono, invece, alla formazione sia di superficie calpestabile (Scal), sia di superficie coperta tutte le restanti strutture edificate fuori terra e dotate di copertura (con esclusione degli aggetti senza soprastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml 1,50 e le scale scoperte).

Le superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell’area.

Le sistemazioni a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali semi-permeabili/permeabili.

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

- distanza da confini (Dc): per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell’altezza dell’edificio con in minimo di ml 5,00;
- distanza tra fabbricati (Df): non inferiore all’altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00, tra pareti, o parti di pareti finestrate di locali abitabili; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata;
- distanza dalle strade (Ds): non inferiore a ml. 10,00;
- altezza massima (H): ml. 8,00; a questa fanno eccezione i fabbricati speciali quali maneggi, attrezzature specifiche per l’attività ippica-equestre, piscine, campi da tennis, etc. coperti.

Le predette distanze, distacchi ed altezze possono essere diverse nel caso l’intervento venga attuato previo Piano Urbanistico Attuativo.

Per la destinazione d’uso agricolo produttiva valgono le parametri ed indici della zona agricola normata dalle presenti NTO del PI.

CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ARTICOLO 104 VIABILITA'

ARTICOLO 104 - VIABILITA'

1. Le infrastrutture per la mobilità sono individuabili in:
 - strade esistenti comunali, provinciali, regionali;
 - strade di progetto anche di carattere sovracomunale;
 - zone di rispetto delle infrastrutture per la mobilità;
 - percorsi ciclabili e/o pedonali.
2. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Valutazione d'Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza, gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e modifica delle infrastrutture e degli impianti tecnologici sono soggetti a parere obbligatorio dell'Amministrazione Comunale, che può contestualmente fornire indicazioni in merito:
 - a) all'inserimento dell'opera nel territorio sotto il profilo della compatibilità ambientale;
 - b) alla riduzione dell'effetto di barriera dell'opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica, nonché il collegamento ciclopedonale tra le varie parti del territorio comunale;
 - c) alle opere necessarie al consolidamento delle scarpate stradali;
 - d) al tipo di copertura e di ciglio stradale.
3. Per le strade esistenti, anche in assenza di specifiche indicazioni del PI, sono da prevedersi interventi finalizzati al miglioramento degli aspetti funzionali e della sicurezza, nonché quelli di adeguamento e/o potenziamento, necessari a sostenere le previsioni di sviluppo insediativo, ponendo inoltre attenzione alla circolazione ai diversi livelli, alla compatibilità ambientale ed alla tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico.
4. Il PI individua con specifica grafia le infrastrutture viarie di progetto, ivi comprese quelle la cui realizzazione riveste specifica importanza a livello comunale e di connessione sovracomunale. Le infrastrutture viarie di progetto a livello di tracciati, intersezioni e dimensioni sono da considerarsi indicativi. In sede di progetto esecutivo saranno definite e precisate le soluzioni definitive senza che le stesse costituiscano variante al PI. Le infrastrutture viarie di progetto determinano una fascia inedificabile di rispetto non inferiore a ml 20,00.
5. In sede di PUA si possono prevedere modifiche ai tracciati viari, compresa la loro eliminazione, purché nel rispetto ed in coerenza con i principi informativi del PI; nei casi di pubblica utilità si valuti la possibilità di realizzare infrastrutture a servizio dei ciclisti e piste ciclabili ovvero:
 - a) sedi viarie destinate solo al traffico ciclistico in ambito urbano ed extraurbano;
 - b) percorsi ciclistici ricavati nella sede stradale destinata al traffico automobilistico e motociclistico "adeguatamente separati con protezioni o segnalazioni che ne permettano l'uso in condizioni di sicurezza";
 - c) percorsi ciclabili realizzati con materiali idonei, anche collegati con il sistema viario esistente;
 - d) percorsi pedonali adeguatamente segnalati.
6. Per tutti i progetti inerenti l'ampliamento e la modifica delle strade pubbliche non statali né provinciali, valgono comunque le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- a) il percorso deve essere corredato da impianto di barriera verde, realizzata con specie locali, con funzione di barriera acustica e antinquinamento atmosferico; tale proposta progettuale, la cui fattibilità tecnica dovrà essere verificata in sede di PI, deve essere compresa nella progettazione e avere coincidenza di esecuzione con i lavori principali;
- b) i tracciati devono salvaguardare con opere di mitigazione la continuità delle reti irrigue e dei percorsi di collegamento dei fondi;
- c) i cantieri di lavoro e la viabilità per i mezzi operativi devono essere localizzati e individuati in accordo con L'Amministrazione Comunale; i progetti esecutivi relativi al ripristino ambientale delle opere eseguite per la realizzazione del cantiere, devono essere altresì concordati con L'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori.

7. Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera stradale, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, come risulti asseverato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.

8. Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada e in assenza della classificazione delle strade prevista dal nuovo codice della strada, si applica comunque quanto disposto al D.M. 01.04.1968, n. 1404.

9. I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche.

10. Ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni del PI in ordine alle infrastrutture per la viabilità, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio.

11. Per le infrastrutture stradali è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

12. L'individuazione nel PI delle fasce di rispetto stradali e dei tracciati dei percorsi è vincolante, competendo comunque ai singoli progetti esecutivi l'esatta definizione. Nel caso di realizzazione di nuovi tratti viari, il potenziamento e/o modifica di quelli esistenti, l'apposizione o la variazione dei rispetti stradali, comporta la variazione automatica dello strumento urbanistico comunale, senza costituire variante al PI.

13. Tutte le opere attinenti alle infrastrutture per la mobilità oltre a quanto definito nel presente articolo dovranno rispettare le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 105 PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

ARTICOLO 105 – PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

1. I percorsi pedonali e ciclabili sono infrastrutture per il movimento indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI.

2. Essi sviluppano il ruolo strategico e prioritario affidato a questi percorsi dal PAT, individuando la rete della mobilità ciclopedonale con caratteri di continuità, ponendo specifica attenzione, oltre alla sicurezza della circolazione, a favorire l'accessibilità alle aree centrali, alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla individuazione di percorsi tematici nelle aree rurali; per questi ultimi particolare attenzione andrà posta per quelli in grado di favorire la connessione con le aree di interesse storico, paesaggistico, culturale, ambientale ed ecologico, anche al fine di amplificare le potenzialità dell'offerta turistico-sociale nel territorio comunale, con specifica attenzione agli ambiti di particolare interesse quali quello fluviale Piave.

3. I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere opportunamente segnalati e oggetto di periodica manutenzione da parte dei soggetti gestori e la pavimentazione deve essere conservata nei suoi caratteri tradizionali.
4. All'interno del sistema dei percorsi ciclabili sarà possibile la realizzazione di spazi per il ristoro e la sosta, nonché di parcheggi e strutture di intercambio tra diversi livelli di mobilità.
5. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche geometriche e tecniche dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n. 8018 del 27/12/1991 e ss.mm.ii., nonché a quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

**ARTICOLO 106
SENTIERI
NATURA E
STRADE
AGRARIE**

ARTICOLO 106 – SENTIERI NATURA E STRADE AGRARIE

1. Il PI prevede l'individuazione di tracciati definibili "sentieri natura"; questi tracciati andranno attrezzati con idonea segnaletica di informazione e valorizzazione dei luoghi; sarà inoltre possibile individuare le piazzole per il ristoro e la sosta, nonché le stazioni per i "percorsi vita".
2. Le strade agro-silvo-pastorali, i "sentieri natura" e le viabilità agrarie esistenti nelle zone rurali, compresi quelli scomparsi o caduti in desuetudine, potranno essere ripristinati per essere utilizzati come percorsi pedonali e per quelli di adduzione e/o principali anche ciclopeditoni, per il tempo libero e per l'agriturismo.
3. Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.
4. Salva diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale è vietata l'asfaltatura di queste strade.
5. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche dei sentieri natura e delle strade agrarie andrà rispettato quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

**ARTICOLO 107
IMPIANTI
STRADALI DI
DISTRIBUZIONE
CARBURANTI**

ARTICOLO 107 – IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia e da quanto previsto dal PI.
2. Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:
 - a) zona 1 comprendente gli ambiti centro storico del PI. Al loro interno non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti;
 - b) zona 2 comprendente Tessuti e Ambiti residenziali del PI. All'interno di dette aree sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo stazioni di rifornimento e di servizio esistenti con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio elettrauto e officina e simili);
 - c) zona 3 comprendente Tessuti e Ambiti produttivi del PI. All'interno di detta zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo stazione di rifornimento e di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito di lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);
 - d) zona 4 comprendente le zone extraurbane agricole del PI con esclusione delle NED. All'interno di dette zone possono essere installati solamente lungo le strade di tipo A,B,C,D

come previsto dal nuovo codice della strada impianti stradali di distribuzione di carburanti di tipo stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non vengono esclusi servizi all'automezzo (deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio. Gommista, elettrauto, officina e simili).

3. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definito dalle leggi statale e regionale, nonché dal piano regionale distribuzione carburanti, ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle norme tecniche del PI vigente.

4. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche gpl e metano.

5. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 N.C.d.S. ed art. 61 comma 3 Regolamento).

5.1 La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

5.2 L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

5.3 La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento.

5.4 Lungo le curve di raggio inferiore a ml 300 (trecento) non è possibile installare alcun impianto di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i ml 300 (trecento) ed i ml 100 (cento) l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a ml 100 (cento) gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a ml 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

5.5 Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunali, l'occupazione è soggetta a concessione e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

6. L'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere installato su un'area avente una superficie minima non inferiore a quella definita dalla legislazione vigente in materia. All'interno di detta area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua. Sia le colonnine che i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto ivi comprese che l'impianto di lavaggio, devono essere sempre ubicati ad una distanza minima di ml 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dal Regolamento Edilizio. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di ml 10 (dieci).

6.1 All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e camper.

6.2 I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di ml 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

6.3 Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzolini, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

7. Gli impianti stradali di carburanti devono essere conformi alle vigenti normative ambientali, statali e regionali.

7.1 Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

7.2 I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete o a parete posta all'interno di una cassa di contenimento in calcestruzzo, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

7.3 Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- nei con visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PI e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

7.4 Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

7.5 L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 agosto 1966 n.8321 del Ministero dei Lavori pubblici – Ispettorato Generale Circolazione.

In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non siano assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni.

In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata Circolare.

In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione laddove indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

8. Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza nonché, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

a) Chiosco: caratterizzato dalla presenza di:

- almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione, oppure da una colonnina a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonne stesse;
- un punto aria e un punto acqua;
- una pensilina a copertura delle colonnine;
- un locale per addetti, dotato di servizio igienico;

b) Stazione di rifornimento caratterizzata dalla presenza di:

- almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione dello stesso;
- un punto aria e di un punto acqua;
- una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;

- un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed edicole.

Relativamente a queste ultime attività la superficie massima concedibile sarà pari a quanto previsto dal piano commerciale del Comune tenuto conto delle direttive contenute all'art. 23 della normativa allegata al Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti.

c) Stazione di servizio caratterizzata dalla presenza di:

- almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione dello stesso;
- un punto aria e di un punto acqua;
- una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed edicole.

Relativamente a queste ultime attività la superficie massima concedibile sarà pari a quanto previsto dal piano commerciale del Comune tenuto conto delle direttive contenute all'art. 23 della normativa allegata al Piano Regionale di Razionalizzazione della Rete di Distribuzione dei Carburanti.

Le superfici fondiari minime del lotto per l'insediamento degli impianti sono definite nel seguente prospetto:

Tipo di impianto	Zone produttive (mq)	Zone agricole (mq)
a) Chiosco	800	1000
b) Stazione di rifornimento	1200	2000
c) Stazione di servizio	1500	2500

Nel calcolo delle superfici sopradette non vanno compresi gli accessi agli impianti.

Nel calcolo della superficie minima di cui al prospetto soprascritto, per i nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburante, è ammessa una tolleranza del 10%.

Sono ammesse diminuzioni a dette superfici fino al 30% in tutte le situazioni di cambiamento di localizzazione dell'impianto preesistente per motivi di pubblica utilità così come definito dal punto P) art. 3 della L.R. 33/88.

9. La dotazione di standard va adeguata in funzione delle destinazioni d'uso previste e reperita all'interno del lotto.

All'interno delle superfici minime di cui al prospetto soprascritto, relativamente alle tipologie di impianto b) Stazione di rifornimento e c) Stazione di servizio, vanno reperiti gli standard adeguati alle destinazioni d'uso previste e, sempre all'interno di esse, devono comunque essere previsti, (se non già raggiunti dal calcolo degli standard) degli spazi da destinare ad area verde e parcheggio nella misura minima di 300 mq. con una superficie minima a parcheggio di mq.200.

10. Laddove ammessi l'installazione di impianti ed annessi va attuata nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- rapporto di copertura massimo 60%;
- altezza massima ml 5,00;
- distanza dai confini di proprietà ml 5,00;
- distanza minima delle strade ml 10,00 – fatta eccezione per la pensilina di copertura degli apparecchi di erogazione carburante per la quale la distanza minima è di ml 5,00;
- distanza minima tra gli edifici ml 10,00.

11. Le distanze minime tra impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dall'art. 8 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio regionale 18 febbraio 1998 n.3.

11.1 Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale più breve tra due impianti lungo la stessa direttrice di marcia (nord-sud /est-ovest). Nel caso in cui l'impianto da installare si trovi ad una distanza da un impianto esistente inferiore a quella fissata al precedente punto 11 e i due impianti siano localizzati in zone omogenee comunali diverse, la distanza minima da rispettare è uguale alla media aritmetica delle distanze proprie di ognuna delle zone.

11.2 E' ammessa la possibilità di installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti all'interno di aree di pertinenza di centri commerciali nel rispetto delle distanze minime previste al precedente punto 11.

12. Gli impianti esistenti ricadenti in zona adeguata possono procedere a:

- opere di cui all'art. 3 lettera h) della L.R. 28.06.1988 n.3 e ss.mm.ii.;
- potenziamenti alle condizioni previste dalla normativa regionale;
- ristrutturazioni, nel rispetto delle varie normative sull'inquinamento espressamente previste nella presente norma.

12.1 La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/1997 e ss.mm.ii. e del D.M. 20.10.1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

13. Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del PI;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) la bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

14. In relazione a quanto stabilito dall'art. 6 comma d) della L. 447/95 contestualmente alla presentazione della richiesta di concessione edilizia dovrà essere allegata la valutazione di impatto acustico nel rispetto della classificazione del territorio comunale così come prevista dall'art. 6 comma a) della stessa legge.

15. Le previsioni del presente articolo si attuano mediante permesso di costruire ove non sia prevista preliminarmente la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo in relazione alla zona specifica.

Impianti di distribuzione carburanti ad uso privato

15. L'installazione di impianti di distribuzione di carburanti ad uso privato è consentita in relazione alla suddivisione del territorio comunale del PI nelle zone per insediamenti produttivi ed agricole con esclusione delle aree di valore ambientale e paesaggistico.

16. I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterna con doppia parete, dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di aspirazione dei vapori).

17. Tale norma si applica per i nuovi impianti e per la sostituzione di serbatoi esistenti.

18. Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

ARTICOLO 108
RETI
TECNOLOGICHE

CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE

ARTICOLO 108 – RETI TECNOLOGICHE

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Valutazione d’Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza, gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e modifica degli impianti tecnologici (depuratori, gasdotti, elettrodotti e relative strutture connesse) sono soggetti a parere obbligatorio dell’Amministrazione Comunale, che può contestualmente fornire indicazioni in merito:

- a) all’inserimento dell’opera nel territorio sotto il profilo della compatibilità ambientale;
- b) alla riduzione dell’effetto di barriera dell’opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica, nonché il collegamento ciclopedonale tra le varie parti del territorio comunale.

Linee elettriche e telefoniche

2. Le linee elettriche e telefoniche di nuova costruzione o ricostruzione dovranno essere interrate e seguire il tracciato di strade e percorsi esistenti e realizzate possibilmente all’interno dello spazio destinato alle banchine stradali, salvo diversa disposizione dell’Amministrazione Comunale, valutata di volta in volta considerando la natura dei luoghi; laddove non sia possibile interrare le linee devono essere adottate tipologie a basso impatto ambientale.

3. Le linee elettriche e telefoniche aeree esistenti, ove possibile, si dovranno sostituire con linee che richiedono ridotte fasce di rispetto o non ne necessitano.

4. Nel caso di smantellamento di tratti di elettrodotto esistente, devono essere rimosse tutte le strutture e deve essere ripristinato l’ambiente tenendo conto di quello presente nelle vicinanze e delle previsioni di Piano.

Acquedotto e rete fognaria

5. La gestione delle opere relative alla rete acquedottistica è demandata all’ente territorialmente competente.

6. La gestione della rete fognaria comunale rientra all’interno dell’ambito gestito dall’ente territorialmente competente; gli interventi relativi alla rete fognaria dovranno rispettare le prescrizioni del suddetto ente.

TITOLO VII – NORME SPECIALI

CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ARTICOLO 109 INSEDIAMENTI CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE O BLOCCARE

ARTICOLO 109 – INSEDIAMENTI CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE O BLOCCARE

1. Il PI individua e disciplina le attività industriali, artigianali, commerciali, anche localizzate in difformità di zona, da bloccare o confermare:

a) Attività da bloccare: le attività produttive poste in difformità di zona non incluse nelle lettere b) si intendono da bloccare. Per queste attività, purché legittime, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria senza aumenti di superficie o volume; sono comunque ammessi gli interventi di adeguamento di manufatti ed impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori. Qualora l'immobile sia interessato da interventi edilizi con mantenimento della destinazione produttiva, le aree esterne vanno riqualificate con individuazione di parcheggi nelle quantità previste dalle presenti NTO e con il reperimento di superfici permeabili inerbite, ove possibile, fino al raggiungimento del limite del 20% della superficie coperta del lotto.

Le attività sono considerate ad esaurimento e sono tollerate nella consistenza documentata alla data di entrata in vigore del previgente PRG. Pertanto non sono possibili riconversioni produttive, subentri e sostituzione con altre attività, fatto salvi interventi disciplinati tramite SUAP.

b) Attività da confermare: il PI conferma gli interventi edilizi disciplinati nelle specifiche schede progettuali individuate dal previgente PRG, che costituiscono parte integrante del PI.

2. Il PI nelle Schede Norma disciplina insediamenti ed attività da trasferire individuando gli interventi ammissibili; va previsto il trasferimento delle attività in zona idonea e la ristrutturazione urbanistica delle aree di pertinenza perseguendo l'obiettivo della riqualificazione urbana e territoriale.

3. Per le attività produttive di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1, potrà essere consentito, esclusivamente tramite SUAP in variante al PI, il cambiamento di destinazione d'uso delle attività e/o il subentro di nuove attività, assoggettando a convenzione la nuova destinazione produttiva, previa valutazione di compatibilità urbanistica della stessa e del rispetto degli obiettivi di carattere ambientale fissati dal PAT e dalla VAS.

Non sono comunque ammesse in sede di cambiamento di destinazione d'uso attività insalubri di 1a classe.

4. Nel caso di trasferimento delle attività esistenti, è ammesso l'utilizzo dell'area e degli impegni edilizi esistenti, con le seguenti prescrizioni:

a) gli interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo ove interessino aree di superficie pari o superiore a mq 3.000 o edifici con superficie coperta pari o superiore a mq 1.500;

b) vanno applicati gli indici e le norme della Z.T.O. nella quale è inserita l'area.

5. Per gli insediamenti produttivi in difformità di zona è sempre consentito il ricorso allo strumento del credito edilizio di cui all'articolo 24 delle presenti NTO.

6. Per gli edifici produttivi dismessi ubicati in zona diversa da quella agricola, il Comune può consentirne l'uso temporaneo ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 06.06.2017, n. 14.

**ARTICOLO 110
SPORTELLO
UNICO PER LE
ATTIVITA'
PRODUTTIVE**

ARTICOLO 110 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) quelli definiti dalle legislazioni nazionale e regionale.
2. Gli interventi che comportino deroghe o varianti allo strumento urbanistico generale con le procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive, sono applicabili secondo quanto previsto agli articoli 3 e 4 della legge regionale n. 55/2012.
3. Laddove ammessi gli ampliamenti dovranno:
 - valutare la compatibilità con gli ambiti di tutela e rispetto;
 - rispettare quanto previsto all'articolo 41 delle Norme Tecniche del PTRC;
 - dotarsi di standard urbanistici previsti dalla normativa vigente;
 - prevedere adeguate opere di mitigazione ed integrazione ambientale;
 - prevedere forme di perequazione urbanistica nel rispetto di quanto previsto nelle presenti NTO;
 - essere soggetti a convenzione per le opere di urbanizzazione riguardanti l'intervento;
 - quantificare la "capacità di carico ambientale" e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati alla tutela dell'ecosistema interessato;
 - riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti in relazione al contesto territoriale circostante;
 - non prevedere il recupero degli edifici non più funzionali al fondo agricolo per destinarli ad attività produttive.
4. Per i progetti che comportino variante al PI, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, il responsabile del procedimento, convoca una conferenza di servizi, secondo quanto previsto all'articolo 4 della legge regionale 55/2012.
5. Gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in deroga o in variante dallo strumento urbanistico tramite la procedura dello SUAP, dovranno essere contenuti entro i limiti definiti rispettivamente dagli articoli 3 e 4 della legge regionale 55/2012. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi dovranno essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.
6. L'applicazione della procedura dello SUAP dovrà avvenire in coerenza con i principi programmatici del PAT e riguardare esclusivamente:
 - a) gli interventi negli ambiti per attività produttive ampliabili e non ampliabili di cui ai precedenti articoli delle presenti NTO;
 - b) gli interventi riguardanti attività produttive poste in difformità di zona confermati dal PI e previa verifica di coerenza con quanto contenuto nel presente articolo.
7. L'applicazione della procedura SUAP è subordinata a:
 - a) stipula di una convenzione con il Comune nella quale sono definiti le modalità e i criteri di intervento e, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori, rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale;
 - b) istituzione a cura e spese del richiedente di un vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, al mutamento di destinazioni d'uso ed al frazionamento in più unità (immobiliari) degli immobili destinati all'attività produttiva per un periodo non inferiore a due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità (tale vincolo deve essere inserito nella convenzione sopra richiamata);
 - c) implementazione degli istituti della perequazione urbanistica e del credito edilizio come disciplinati dalle presenti NTO.

CAPO II - QUALITA' E SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 111 AMBITI CON ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI EX ARTICOLO 6 L.R. 11/2004

ARTICOLO 111 – AMBITI CON ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI EX ARTICOLO 6 L.R. 11/2004

1. Il PI individua ambiti che presentano caratteristiche tali da risultare strategici o di interesse generale nell'ambito del potenziamento della qualità urbana, delle attività economiche o con specificità paesaggistiche, ambientali ed ecologiche, per i quali sono da prevedere:
 - trasformazione urbanistica o riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
 - miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;
 - potenziamento o riorganizzazione della viabilità;
 - la ricchezza funzionale per elevare la qualità edilizia ed urbana;
 - mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
 - interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.
2. Per questi ambiti gli interventi di riqualificazione e trasformazione sono soggetti ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
3. Nelle more della definizione degli accordi di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza mutamento delle destinazioni d'uso esistenti; per gli insediamenti produttivi sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro.
4. La documentazione tecnica richiesta per la presentazione dei suddetti accordi e l'iter procedurale sono indicati all'articolo 15 delle presenti NTO.

ARTICOLO 112 INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

ARTICOLO 112 - INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI

1. L'Amministrazione Comunale potrà ammettere quote incentivanti dell'edificazione, graduati sulla base del contributo ottenibile ai fini della sostenibilità, che potranno riguardare:
 - il potenziamento della rete ecologica;
 - interventi di aumento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
 - realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
 - miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
 - riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di valorizzazione di contesti figurativi e miglioramento ambientale e paesaggistico.
2. La quota incentivante complessiva di cui ai precedenti comma, non potrà comunque superare complessivamente il 20% degli indici edificatori ammissibili, ferma restando la verifica di congruità degli standard di PI.
3. Nel caso di edifici completamente realizzati con le tecniche della bioedilizia, purché con certificazione riconosciuta (LEED, protocollo ITACA, ecc.), è ammessa quale quota incentivante un aumento del 15% degli indici edificatori o del volume esistente.

4. Le quote incentivanti di cui ai commi precedenti non incidono sul dimensionamento del PAT e sono sommabili. Le quote incentivanti di cui ai commi precedenti non sono sommabili agli ampliamenti previsti dalla L.R. 4 aprile 2019, n. 14.

**ARTICOLO 113
ELEMENTI DI
DEGRADO E
QUALITA' DEI
SUOLI**

ARTICOLO 113 – ELEMENTI DI DEGRADO E QUALITA' DEI SUOLI

1. Il PI individua gli elementi di degrado, ovvero insediamenti, fabbricati e manufatti che risultano in contrasto rispetto alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, storiche e naturalistiche dei contesti territoriali nei quali sono inseriti.
2. Per gli elementi di degrado gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno prevedere:
 - il miglioramento della qualità edilizia e paesaggistica dei manufatti per un corretto insediamento nel contesto circostante;
 - il riordino edilizio dei fabbricati e delle pertinenze;
 - la riqualificazione ambientale delle aree scoperte;
 - mitigazioni ambientali con sistemi di verde arboreo e arbustivo nel caso si dimostri l'impossibilità di attuare gli interventi di cui sopra.
3. Gli interventi edilizi su immobili individuati quali elementi di degrado sono assoggettati a permesso di costruire, fatti salvi i casi in cui il PI disciplina diversamente le modalità di intervento su tali immobili (PUA, Schede normative, PU, accordi articolo 6 L.R. 11/2004).
4. Per tali elementi è sempre possibile la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.
5. Negli interventi di trasformazione e/o ampliamenti che interessino terreni nei quali siano presenti o siano state insediate attività industriali o artigianali, l'attuazione degli stessi è condizionata alla compatibilità ambientale dell'area, verificabile attraverso indagini che escludano la presenza di contaminanti, in quantità e concentrazioni superiori a quelle consentite dalla normativa vigente.
6. Le indagini vanno condotte e redatte da un tecnico abilitato e inviate contestualmente al Comune ed alle autorità ambientali competenti. Sulla base dei risultati ottenuti la loro compatibilità con la normativa vigente e le destinazioni previste del sito, dovranno essere certificate ed asseverate dal direttore dei lavori.
7. Nel caso si rilevino valori superiori a quelli di legge andranno svolte tutte le operazioni previste dalla normativa vigente.

**ARTICOLO 114
PROGETTO DEL
VERDE**

ARTICOLO 114 – PROGETTO DEL VERDE

1. Negli interventi edilizi ed urbanistici a corredo del progetto è incluso un elaborato tecnico relativo alla progettazione del verde. Tale elaborato dovrà prevedere:
 - il rilievo dello stato di fatto in riferimento all'inquadramento generale urbanistico ed edilizio;
 - una documentazione fotografica dello stato di fatto che deve interessare anche il rilievo dendrologico;
 - l'evidenziazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito e l'interazione con la Rete Ecologica comunale;
 - un elaborato planimetrico con l'individuazione delle nuove strutture vegetazionali con indicazione delle specie impiegate;
 - una relazione su finalità del progetto con definiti le modalità e di sesti di impianto, nonché le cure colturali.
2. Nei lotti edificabili, nelle aree a verde privato e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, devono essere poste a dimora, salvo documentata diversa

ARTICOLO 115
VERIFICA DI
SOSTENIBILITA'

proposta progettuale, nuove specie di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni mq 40 di superficie libera del lotto.

- La scelta delle specie arboree deve avvenire nella gamma di quelle indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

ARTICOLO 115 - VERIFICA DI SOSTENIBILITA' DEL PI

- Nelle trasformazioni territoriali vanno adottate misure di compensazione e mitigazione in grado di garantire la **sostenibilità ambientale** degli interventi.

- La sostenibilità degli interventi di trasformazione edilizia del territorio è verificata con l'invarianza del bilancio energetico-funzionale dell'ambito d'intervento.

- Uno degli indicatori ambientali che esprimono la sostenibilità ambientale è l'Indice di biopotenzialità territoriale (BTC); consente di valutare il livello di complessità biologica poiché strettamente correlato alle capacità omeostatiche (auto-equilibrio) e al flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m²/anno); esprime quindi il "costo ambientale" delle trasformazioni. Il valore dell'indicatore è calcolato come somma del prodotto dei valori di BTC unitaria di ciascuna tessera paesistica (classe d'uso del suolo) rilevabile sul territorio, per la relativa estensione. In termini operativi va definito lo stato attuale (in termini di BTC) dell'ambito d'intervento con il confronto dello stato ipotizzato a progetto ultimato (livello di BTC).

- La verifica di sostenibilità ambientale è volta all'individuazione degli effetti generati dagli interventi sul sistema ambientale, al fine di garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della VAS, in particolare sulle componenti individuate nel piano di monitoraggio del PAT come significative:

- qualità dell'aria,
- qualità delle acque sotterranee e superficiali
- popolazione residente
- suolo agricolo,
- flora e fauna
- paesaggio.

- Tale valutazione definisce gli effetti generati dal progetto/piano, mediante comparazione dei seguenti indicatori, da calcolare (se pertinenti) allo stato attuale ed a progetto ultimato, con riferimento all'ambito di progetto:

Biopotenzialità

Indicatore	Unità di misura	Tipo	BTC unit.	Sup. attuale	BTC attuale	Sup. progetto	BTC progetto
Sottrazione di suolo agronaturale	Sup. mq.	Seminativi e foraggiere avvicendate	1,1				
		Prato stabile	0,8				
		Vigneto / Frutteto / Oliveto	1,6				
		Arboricoltura / pioppeto	1,9				
		Siepe	2,2				
		Filare / fascia alberata	2,0				
		Macchia boscata / Bosco	3,0				
		Incolti	0,5				
Aree a verde privato	Sup. mq.	Verde privato / giardino	1,3				
Aree a verde pubblico	Sup. mq.	Superficie erbacea	0,7				
		Superficie arborea/arbustiva	1,9				
Aree di interesse naturalistico della rete ecologica comunale	Sup. mq.	Siepe	2,2				
		Filare / fascia alberata	2,0				
		Macchia boscata / Bosco	3,0				
		Zone umide a prato / risorgive	1,5				
		Bacini acqua	0,3				
Superficie impermeabilizzata e	Sup. mq.	Edificato residenziale e aree scoperte pertinenziali (non verdi)	0,3				

strade		Extragricolo impermeabile	0,1				
		Strade asfaltate	0,1				
		Strade bianche	0,3				
Superficie coperta attività produttive	Sup. mq.	Edificato produttivo	0,1				
				TOTALI			

Altri indicatori*			
Indicatore	Unità di misura	Stato di fatto	Stato finale
Tracciati ciclo - pedonali	Sviluppo ml.		
Consumo di acqua	Volume annuo mc.		
Abitanti serviti da fognatura pubblica	n. abitanti		
Abitanti serviti da depuratore privato	n. abitanti		
n. attività produttive servite da depuratore o fognatura pubblica	n. attività produttive allacciate		
Permeabilità corridoi ecologici	Sviluppo (ml.) di corridoio libero da manufatti e recinzioni (profondità m.4)		

* Compilare qualora pertinente al progetto

6. Per ambito di progetto si intende l'area in cui ricadono gli interventi edilizi e di mitigazione/compensazione. La verifica di sostenibilità va effettuata negli interventi edilizi ed urbanistici soggetti a PUA, nell'edificazione in zona agricola, nelle zone NED, negli interventi SUAP.

7. Sulla base degli indicatori rilevati/calcolati, il progettista valuterà la coerenza degli interventi proposti e definirà le mitigazioni necessarie a garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PAT. In sede di istruttoria, l'Amministrazione Comunale potrà dare le prescrizioni necessarie a garantire la sostenibilità del progetto/piano con riferimento agli indicatori contenuti nel Piano di monitoraggio del PAT.

ARTICOLO 116 COMPENSA- ZIONI E MITAGAZIONI AMBIENTALI

ARTICOLO 116 COMPENSAZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

1. Il PI, in attuazione del PAT, individua le seguenti opere di compensazione ambientale, ovvero le misure atte a controbilanciare gli effetti negativi generati da trasformazioni territoriali che comportano perdita di risorse:

- interventi di forestazione;
- recupero delle cave come bacini idrici ovvero di ricarica;
- formazione di area filtranti lungo i corsi d'acqua;
- formazione di corridoi ecologici;
- opere che incrementino il carattere ecologico del territorio.

2. Sono da prevedersi interventi di compensazione ambientale in funzione dell'aggravio di carico ambientale determinato da:

- interventi infrastrutturali ed edificatori in zona agricola;
- interventi di nuova urbanizzazione;
- qualsiasi intervento che riduca il valore ecologico ambientale del territorio.

3. La compensazione ambientale in termini di BTC è definibile con l'utilizzo della tabella di cui al precedente articolo 115 delle presenti NTO.

4. Le opere di compensazione ambientale possono essere realizzate entro o all'esterno degli ambiti di intervento, preferibilmente all'interno delle aree destinate alla rete ecologica, ed essere ordinate alla rinaturalizzazione del territorio, con particolare riferimento alle aree boscate ed umide ed alla riqualificazione dell'agro-sistema.

ARTICOLO 117
AZIONI DI
MONITORAGGIO

5. E' consentita la monetizzazione degli interventi da effettuare convertendo le opere previste a prezzo di mercato e destinando le risorse così ricavate per opere di compensazione e mitigazione ambientale.

6. Il Comune potrà chiedere idonee garanzie fideiussorie per la realizzazione di opere di compensazione ambientale.

ARTICOLO 117 AZIONI DI MONITORAGGIO

1. In sede di PI si attua il monitoraggio previsto dall'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE e dall'articolo 4 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi prefissati.

2. La tabella riporta gli indicatori e i parametri considerati in sede di PAT, nonché la tempistica di verifica degli indicatori:

Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Periodicità raccolta dati
Flussi di traffico sulla S.S. n. 13	Veicoli transitanti sulla strada statale	n.	ARPAV/ Comune	Triennale
Popolazione esposta a rumore lungo la S.S. n. 13	Abitanti residenti lungo la strada statale	n.	ARPAV/ Comune	Triennale
Estensione della rete fognaria	Lunghezza della rete	ml	ATS/ Comune	Annuale
Indice di biopotenzialità (BTC)	Valore ecologico funzionale del territorio in rapporto al metabolismo degli ecosistemi presenti	Mcal/mq /anno	Comune	Triennale
Indice di sviluppo della rete a verde	Superfici occupate da strutture verdi lineari a rete (siepi, filari) in rapporto al territorio comunale	mq/ha	Comune	Triennale
Indice di integrità	Misura il grado di compromissione dovuto a insediamenti e infrastrutture	mq/mq	Comune	Quinquennale
Indice di naturalità	Misura il rapporto tra il valore di naturalità dei biotipi presenti nel territorio comunale	v/mq	Comune	Quinquennale
Abitazioni interessate da inquinamento elettromagnetico	Numero di edifici all'interno dei rispetti dagli elettrodotti	n.	ARPAV/ Comune	Quinquennale
Raccolta differenziata	Percentuale della raccolta differenziata sul totale	%	Contarina Comune	Triennale
Livello di metanizzazione	Lunghezza della rete in rapporto agli abitanti	ml/ab	ASCOPI AVE/ Comune	Triennale
Superficie produttiva in % sul totale	Rapporto tra aree produttive e superficie comunale	mq/mq	Comune	Triennale
Superficie a servizi in % sul totale	Rapporto tra aree a servizi e superficie comunale	mq/mq	Comune	Triennale
Mobilità ciclistica	Dotazione di piste ciclabili in rapporto agli abitanti	km/ab	Comune	Triennale

Percorsi di interesse naturalistico ambientale	Dotazione di percorsi naturalistici ambientali in rapporto agli abitanti	km/ab	Comune	Triennale
% zone a servizi sul totale delle aree residenziali	Rapporto aree a servizi/residenziali	mq/ab	Comune	Triennale
Dotazione di verde pubblico/abitante	Rapporto tra aree a verde pubblico e abitanti	mq/ab	Comune	Triennale
Dotazione di parcheggi pubblico/abitante	Rapporto tra parcheggi e abitanti	mq/ab	Comune	Triennale

3. Il Comune attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le scadenze individuate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

4. I dati dei monitoraggi sono approvati dalla Giunta Comunale e contengono le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del Piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni. L'adozione di misure correttive e/o mitigazioni vanno adottate dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale.

5. I dati del monitoraggio, nonché l'eventuale adozione delle misure correttive e/o mitigazioni sono pubblici.

TITOLO VIII – DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 118 ENTRATA IN VIGORE DEL PI

ARTICOLO 118 – ENTRATA IN VIGORE DEL PI

1. L'adozione del Piano degli Interventi comporta l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia ai sensi dell'articolo 12 commi 3 e 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., e dell'articolo 29 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il precedente PRG.
2. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
3. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
4. All'entrata in vigore del PI è possibile procedere negli interventi edilizi già autorizzati con le modalità di calcolo del previgente PRG fino a scadenza dei relativi titoli autorizzativi. Tali modalità di calcolo sono altresì consentite anche negli interventi in ambiti nei quali si rimanda a PUA già approvati fino all'esaurimento delle possibilità assentire nei vari lotti.
5. Gli interventi edilizi su immobili per i quali il PAT demanda ad una specifica disciplina del PI e non ancora normati da quest'ultimo, potranno eventualmente essere valutati con istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..

ARTICOLO 119 NORME SPECIFICHE PER IL PI

ARTICOLO 119 – NORME SPECIFICHE PER IL PI

1. Il PI può prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PAT, purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.
2. Non sono quindi da considerarsi varianti al PAT le seguenti modifiche:
 - a) localizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico;
 - b) il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
 - c) il recepimento di norme giuridiche che comportino automatica variazione agli strumenti urbanistici comunali;
 - d) variazione dei riferimenti alla normativa e/o agli strumenti di pianificazione;
 - e) limitate variazioni al perimetro degli ATO e delle aree di urbanizzazione consolidata, edificazione diffusa e nuclei isolati nel rispetto del dimensionamento di PAT, del consumo di suolo ammissibile e dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;ed in generale nell'ipotesi di:
 - f) introduzione di modifiche di carattere meramente operativo che assicurino la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:

- non vengano stravolte le linee direttrici ed i contenuti sostanziali del PAT;
 - non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - non siano previste o richieste specifiche varianti di adeguamento;
- g) modifica del grado di protezione degli edifici di interesse storico-monumentale, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica.

Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico, può prevedere la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 20% per singola destinazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT e avendo cura che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.

3. A partire da tre anni dall'entrata in vigore del PI l'Amministrazione Comunale potrà attivare iniziative volte a verificare la mancata attuazione delle previsioni di Piano con particolare riferimento a quelle che comportano consumo di suolo.

TABULATI DI ZONA

SPRESIANO

TESSUTI STORICI (TS)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
UMI 1	esistente	/	grado di protez.	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 14 Isolato 2. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 2	esistente-	/	/	6,50	2	Vedi scheda edifici n. 22 Isolato 2. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 3	esistente	/	/	esistente	esistente	Vedi scheda edificio n. 43 Isolato 3. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 4	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edifici n. 132 Isolato 9. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 5	esistente	/	/	esistente	esistente	Vedi scheda edifici n. 49-50-51 Isolato 4. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 6	esistente	/	/	esistente	esistente	Vedi scheda edifici n. 52 Isolato 4. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 7	esistente	/	/	esistente	esistente	Vedi scheda edifici n. 53 Isolato 4. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 8	esistente	/	grado di protez.	9,50	3	Vedi scheda edifici n. 55 Isolato 4. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 9	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edifici n. 69 Isolato 4. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 10	esistente	/	vedi scheda	vedi scheda	2	Vedi scheda edifici n. 94 Isolato 7. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 11	esistente	/	grado di protez.	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 95 Isolato 7. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 12	esistente	/	/	esistente	3	Vedi scheda edifici n. 99 Isolato 7. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 13	esistente	/	/	esistente	3	Vedi scheda edifici n. 137-138 Isolato 9. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 14	esistente	/	/	esistente	3	Vedi scheda edifici n. 102 Isolato 8. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 15	esistente	/	/	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 111-112 Isolato 8. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 16	esistente	/	grado di protez.	esistente	1	Vedi scheda edificio n. 110 Isolato 8. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 17	esistente	/	grado di protez.	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 100-101 Isolato 8. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 18	esistente	/	/	esistente	esistente	Vedi scheda edifici n. 172-173-174 Isolato 10. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 19	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edificio n. 184 Isolato 10. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 20	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edifici n. 21 Isolato 2. Riferimento D.M. 1444/1968: A

TESSUTI NOVECENTESCHI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE ED IDENTITARIO (TSN)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TSN 1a	0,19	0,19	/	10,00	3	Va mantenuta e potenziata la dotazione di verde alberato. I nuovi interventi edilizi e gli ampliamenti dovranno integrarsi con i fabbricati oggetto di vincolo conservativo. Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TSN 2a	0,15	0,15	/	9,00	3	Va mantenuta e potenziata la dotazione di verde alberato. I nuovi interventi edilizi e gli ampliamenti dovranno integrarsi con i fabbricati oggetto di vincolo conservativo. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TSN 3a	0,17	0,17	/	10,00	3	I nuovi interventi edilizi e gli ampliamenti dovranno integrarsi con i fabbricati oggetto di vincolo conservativo. Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TSN 4a	0,19	0,19	/	10,00	3	I nuovi interventi edilizi e gli ampliamenti dovranno integrarsi con i fabbricati oggetto di vincolo conservativo. Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo. Riferimento D.M. 1444/1968: B

TESSUTI CONSOLIDATI COMPATTI (TCC)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCC 1a	0,50	0,50	/	13,00	4	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCC 2a	0,40	0,40	/	12,50	4	L'edificazione lungo via Verdi può essere attuata in allineamento con l'esistente. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCC 3a	esistente	+ 15%	/	12,50	4	Può essere mantenuto l'allineamento verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: B

TESSUTI CONSOLIDATI APERTI (TCA)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCA 1a	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 2a	0,18	0,18	0,06	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la S.S. n. 13. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. In entrambi gli ambiti soggetti a PU di via Monte Piana e via Busco è ammessa la realizzazione di una Scal complessiva di mq 300. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 3a	0,17	0,17	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la ferrovia VE-UD. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 4a	0,17	0,17	0,03	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 5a	0,17	0,17	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 6a	0,16	0,16	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B e C1
TCA 7a	0,17	0,17	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso via Montello. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 8a	0,17	0,17	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso via Montello. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 9a	0,17	0,17	/	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 10a	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 11a	0,18	0,18	0,06	10,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso la S.S. n. 13. All'interno dell'ambito di PU è consentito l'ampliamento compreso l'esistente per un massimo di mq 1360 di Scal, previo permesso di costruire convenzionato; in tal caso gli accessi carrai dovranno avvenire da via Fermi o laterali della stessa. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 12a	0,16	0,16	0,06	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 13a	0,16	0,16	0,03	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso la ferrovia VE-UD. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 14a	0,17	0,17	0,06	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 15a	0,20	0,20	0,05	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B

TCA 16a	0,17	0,17	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 17a	0,20	0,20	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 18a	0,15	0,15	/	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA.19a	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Gli interventi nell'ambito di PU sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato anche finalizzati al miglioramento della viabilità esistente. Riferimento D.M. 1444/1968: C1

TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCM 1a	esistente	+15%	/	7,00	2	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la S.S. n. 13 e ferrovia VE-UD. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 2a	0,17	0,17	0,03	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso via Montello. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCM 3a	0,18	0,18	0,06	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCM 4a	0,14	0,14	/	7,00	2	Realizzazione/potenziamento del verde alberato. Distanza minima da via Fonfa ml. 10,00. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCM 5a	esistente	+ 15%	/	7,00	2	Realizzazione/potenziamento del verde alberato verso l'area agricola. Distanza minima da via Fonfa e via Giorgione ml. 10,00. All'interno dell'ambito di PU di via Giorgione è ammessa la realizzazione di un edificio con Scal massima di mq 160; l'intervento edificatorio dovrà tutelare la vegetazione arborea, limitando al minimo l'eliminazione delle alberature esistenti che andrà comunque compensata. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 6a	0,14	0,14	0,06	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 7a	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 8a	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la ferrovia VE-UD. Riferimento D.M. 1444/1968: B

TCM 9a	0,18	0,18	0,03	9,00	7	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: B
--------	------	------	------	------	---	--

TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCP 1a	esistente	+ 20%	/	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 2a	/	+ 20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 3a	0,15	0,15	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B e C1
TCP 4a	esistente	+ 10%	/	13,00	4	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 5a	esistente	+20%	/	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 6a	0,18	0,18	0,03	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 7a	0,19	0,19	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 8a	0,19	0,19	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 9a	0,30	+ 20%	0,30	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 10a	/	+ 20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 11a	0,16	0,16	0,06	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 12a	/	+ 0,20	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2

TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE (TCF)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCF 1a	/	/	/	/	/	Valgono indici e parametri del PUA vigente. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCF 2a	/	/	/	/	/	Valgono indici e parametri del PUA vigente. Riferimento D.M. 1444/1968: C2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
ATU 1Aa	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 1 – ATU 1A – Spresiano – Piazza Sordi – Via Verdi
ATU 1Ba	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 1 – ATU 1B – Spresiano – Piazza Sordi – Via Verdi
ATU 2a	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 2 – ATU 2 – Spresiano – Piazza Rigo
ATU 3a	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 3 – ATU 3 – Spresiano – Via Pio X
ATU 4a	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 4 – ATU 4 – Spresiano – Via Lazzaris
ATU 5a	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 5 – ATU 5 – Spresiano – Via Trento – Via Trieste
ATU 6a	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 6 – ATU 6 – Spresiano – Via Buonarroti
ATU 7a	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 7 – ATU 7 – Spresiano – Via Alighieri

VISNADELLO

TESSUTI STORICI (TS)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
UMI 1	esistente	/	/	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 29 Isolato 4. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 2	esistente	/	vedi scheda	9,50	3	Vedi scheda edifici n. 13-14 Isolato 4. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 3	esistente	/	vedi scheda	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 23-14 Isolato 2. Riferimento D.M. 1444/1968: A

TESSUTI CONSOLIDATI COMPATTI (TCC)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCC 1b	0,28	0,28	/	10,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso il Canale Piavesella. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCC 2b	0,20	0,20	/	10,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la S.S. n. 13. Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso il Canale Piavesella. Riferimento D.M. 1444/1968: B

TESSUTI CONSOLIDATI APERTI (TCA)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCA 1b	0,15	0,15	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 2b	0,16	0,16	0,03	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso il Canale di Visnadello. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 3b	0,15	0,15	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso la S.S. n. 13. Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso il Canale di Visnadello. Riferimento D.M. 1444/1968: C1

TCA 4b	0,18	0,18	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la S.S. n. 13. Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso il Canale Piavesella. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 5b	0,16	0,16	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 6b	0,15	0,15	0,03	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso il Canale Piavesella e le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: B e C1
TCA 7b	0,18	0,18	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B

TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI (TCM)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCM 1b	0,15	0,15	/	7,00	2	Realizzazione/potenziamento del verde alberato verso le aree agricole. Realizzazione/potenziamento del verde alberato verso il Canale Piavesella. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 2b	0,15	0,15	0,03	9,00	3	Ambito in parte interessato da vincolo cimiteriale. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 3b	0,15	0,15	/	9,00	3	Ambito in parte interessato da vincolo cimiteriale. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 4b	0,15	0,15	0,03	9,00	3	Ambito in parte interessato da vincolo cimiteriale. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 5b	0,15	0,15	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso la S.S. n. 13. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCM 6b	0,15	0,15	0,03	9,00	3	Ambito in parte interessato da vincolo cimiteriale. Distanza minima da via XXIV Maggio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: C1

TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCP 1b	/	+20%	/	9,00	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2

TCP 2b	0,16	0,16	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato e/o arbustivo verso la S.S. n. 13. Realizzazione/potenziamento del verde alberato verso il Canale Piavesella. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 3b	/	+20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Ambito interessato da vincolo cimiteriale. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 4b	/	+20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Ambito interessato da vincolo cimiteriale. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 5b	/	+20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C1 e C2
TCP 6b	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B e C1
TCP 7b	0,18	0,18	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 8b	0,19	0,19	0,03	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCP 9b	0,30	0,30	/	10,0	3	Riferimento D.M. 1444/1968: C2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
ATU 8b	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 8 – ATU 8 – Visnadello – Via Roma – Via Mons. Ghementon. Riferimento D.M. 1444/1968: A
ATU 9b	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 9 – ATU 9 – Visnadello – Via Roma. Riferimento D.M. 1444/1968: B
ATU 10b	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 10 – ATU 10 – Visnadello – Via Isonzo. Riferimento D.M. 1444/1968: A

AMBITI CON STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI (ASA)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
ASA 1b	/	/	/	/	/	Valgono indici e parametri del PUA approvato. Riferimento D.M. 1444/1968: C2

LOVADINA

TESSUTI STORICI (TS)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
UMI 1	esistente	/	/	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 5 Isolato 1. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 2	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edifici n. 31 Isolato 4. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 3	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edifici n. 21 Isolato 1. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 4	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edificio n. 137 Isolato 7 Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 5	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edificio n. 145 Isolato 7. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 6	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edifici n. 152 Isolato 8. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 7	esistente	/	20%	esistente	2	Vedi scheda edificio n. 63 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 8	esistente	/	grado di protez.	3,00	1	Vedi scheda edifici n. 98 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 9	esistente	/	/	esistente	esistente	Vedi schede edificio n. 102 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 10	esistente	/	/	esistente	esistente	Vedi scheda edifici n. 160 Isolato 10. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 11	esistente	/	grado di protez.	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 161 Isolato 10. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 12	esistente	/	grado di protez.	6,50	2	Vedi scheda edifici n. 118 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 13	esistente	/	grado di protez.	esistente	2	Vedi scheda edifici n. 117 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 14	esistente	/	/	3,00	1	Vedi scheda edifici n. 120 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 15	esistente	/	grado di protez. /20%	esistente	2	Vedi schede edifici n. 121-122 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 16	esistente	/	vedi scheda	6,80	2	Vedi scheda edificio n. 124 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 17	esistente	/	vedi scheda	vedi scheda	2	Vedi scheda edificio n. 123 Isolato 6. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 18	esistente	/	/	4,00	1	Vedi schede edifici n. 181-186 Isolato 11. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 19	esistente	/	/	esistente	2	Vedi scheda n. 198 Isolato 11. Riferimento D.M. 1444/1968: A

TESSUTI CONSOLIDATI APERTI (TCA)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCA 1c	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso le aree agricole. Distanza minima da via 1° Maggio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 2c	0,17	0,17	0,06	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso le aree agricole. Distanza minima da via Irti ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 3c	0,15	0,15	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso le aree agricole e verso l'autostrada A27. Distanza minima da via Matteotti ml 10,00. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 4c	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Distanza minima da via Matteotti ml 10,00. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 5c	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Distanza minima da via Vecellio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: B e C1
TCA 6c	0,16	0,16	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/alberato verso le aree agricole. Distanza minima da via Vecellio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 7c	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Distanza minima da via 1° Maggio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 8c	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Distanza minima da via 1° Maggio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 9c	0,15	0,15	0,03	9,00	3	Distanza minima da via Matteotti ml 10,00. Distanza minima da via 1° Maggio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 10c	0,16	0,16	0,03	9,00	3	Distanza minima da via Matteotti ml 10,00. Distanza minima da via 1° Maggio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCA 11c	0,16	0,16	0,06	9,00	3	Distanza minima da via 1° Maggio ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: B

TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI (TCM)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCM 1c	0,20	0,20	0,03	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1

TCM 2c	0,15	0,15	/	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato/arbustivo verso le aree agricole e verso l'autostrada A27. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 3c	0,15	0,15	/	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: C1

TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCP 1c	/	+20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 2c	/	+20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 3c	/	+20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 4c	/	+20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2
TCP 5c	/	+20%	/	/ (9,00)	3	Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: B e C1

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PER SERVIZI (ATR)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
ATR 1c	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 13 – ATR 2 – Lovadina – Via Colombo. Riferimento D.M. 1444/1968: C2

AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO (ASP)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
ASP 1	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 15 – ASP 1 – Lovadina – Le Bandie. Riferimento D.M. 1444/1968: C2

CALESSANI

TESSUTI STORICI (TS)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
UMI 1	esistente	/	grado di protez.	3,50	1	Vedi scheda edificio n. 16 Isolato 1. Distanza minima degli edifici da via Calessani esistente. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 2	esistente	/	/	esistente	2	Vedi scheda edificio n. 26 Isolato 1. Distanza minima degli edifici da via Calessani esistente. Riferimento D.M. 1444/1968: A
UMI 3	esistente	/	grado di protez.	esistente	2	Vedi scheda edificio n. 27 Isolato 1. Distanza minima degli edifici da via Calessani esistente. Riferimento D.M. 1444/1968: A

TESSUTI CONSOLIDATI COMPATTI (TCC)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCC 1d	0,15	0,15	0,03	9,00	3	Distanza minima degli edifici da via Calessani ml 7,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1

TESSUTI CONSOLIDATI APERTI (TCA)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCA 1d	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Distanza minima degli edifici da via Calessani ml 7,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 2d	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1

TCA 3d	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Realizzazione/potenziamento del verde alberato verso la linea ferroviaria VE-UD. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 4d	0,16	0,16	0,06	9,00	3	Distanza minima degli edifici da via Piave e via Calessani ml 7,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: B e C1
TCA 5d	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Distanza minima da via Manin ml 7,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCA 6d	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Distanza minima degli edifici da via Piave ml 7,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: B

TESSUTI CONSOLIDATI MARGINALI O DISOMOGENEI (TCM)						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCM 1d	0,15	0,15	0,06	9,00	3	Distanza minima degli edifici da via Calessani ml 7,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 2d	0,14	0,14	0,06	9,00	3	Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 3d	0,14	0,14	0,06	9,00	3	Distanza minima degli edifici da via Calessani ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 4d	0,10	0,10	/	6,50	2	Distanza minima da via Piave e via Adige ml 10,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 5d	0,10	0,10	0,06	9,00	3	Nell'ambito di Progettazione Unitaria cin Permessi di Costruire convenzionato è ammessa l'edificazione massima di mq 400 di Scal oltre alla volumetria esistente; la nuova edificabilità è condizionata alla cessione a titolo gratuita al Comune dell'area VS. Riferimento D.M. 1444/1968: B e C1
TCM 6d	0,13	0,13	/	6,50	2	Distanza minima da via Manin ml 3,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1

TCM 7d	0,14	0,14	0,06	9,00	3	Distanza minima da via Manin ml 7,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 8d	esistente	esistente	/	7,50	2	Distanza minima da via Piave e via Adige ml 10,00. Posizionamento del verde alberato/arbustivo di mitigazione verso le aree agricole. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 9d	0,13	0,13	0,06	9,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 10d	esistente	esistente	/	8,00	3	Riferimento D.M. 1444/1968: B
TCM 11d	0,13	0,13	0,06	9,00	3	Distanza minima da via Manin ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: C1
TCM 12d	0,13	0,13	0,06	9,00	3	Distanza minima da via Manin ml 7,00. Riferimento D.M. 1444/1968: B

TESSUTI CONSOLIDATI PIANIFICATI (TCP)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
TCP 1d	/	+ 20%	/	/	/	Realizzazione/potenziamento del verde alberato ed arbustivo verso la linea ferroviaria VE-UD. Valgono indici e parametri dell'ex PUA. Riferimento D.M. 1444/1968: C2

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA (ATU)

Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
ATU 11d	/	/	/	/	/	Vedi Scheda Norma 11 – ATU 11 – Calessani – Via Calessani Riferimento D.M. 1444/1968: C2

NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

NED 2/2						
Tessuto	S cal (mq/mq)	S cal incentivi classe A4 (mq/mq)	S cal incentivi crediti (mq/mq)	H max (ml)	Piani max. (n.)	Prescrizioni e note
NED2/2	/	/	/	8,50	2	All'interno dell'ambito di PU di via Monte Piana è consentito per il lotto di tipo A l'aumento della capacità edificatoria fino a quella ammessa per i lotti di tipo B attraverso l'atterraggio di crediti edilizi; vanno realizzate le opere di urbanizzazione primaria e gli standard a parcheggio. Va prevista lungo il limite con la zona agricola una fascia arborata ed arbustiva di mitigazione.
NED2/3	/	/	/	8,50	2	L'edificabilità nel lotto di tipo B lungo via Montello è subordinata all'allargamento della viabilità di penetrazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti. Non è consentita la realizzazione di accessi carrai da via Montello. L'edificabilità all'interno dell'ambito di Progettazione Unitaria dei lotti di tipo A e di tipo B, è subordinata all'allargamento della viabilità di penetrazione ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. L'area a verde privato va tenuta a verde con impianto di specie arboree ed arbustive in funzione di filtro verso la zona agricola.
NED2/5	/	/	/	8,50	2	Nel lotto libero di tipo A vanno previsti interventi di mitigazione acustica verso la A27.

APPENDICE: ARTICOLI 27, 28, 29, 33 NTA PRG

CAPO IV CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO

Art. 24 DISPOSIZIONI GENERALI

Omissis

Art. 25 MANUTENZIONE ORDINARIA

Omissis

Art. 26 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Omissis

Art. 27 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per interventi di restauro e risanamento conservativo si intendono, conformemente a quanto previsto all'Art. 31 lettera c) della L. 457/78, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni di uso compatibili.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due categorie di restauro e risanamento conservativo, e precisamente:

Restauro e risanamento conservativo- categoria d'intervento 1a

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché degli elementi decorativi;
- b) l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico;
- c) L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici e senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, o con modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- d) il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica.

Restauro e risanamento conservativo - categoria d'intervento 1b

In aggiunta a quanto disposto per il precedente grado di protezione sono ammesse le opere di restauro che potranno giungere, con destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, ad interventi che, senza compromettere gli elementi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- a) adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- b) adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- a) aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- b) aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti naturali tra edifici e spazi liberi antistanti.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico e/o tipiche (murette in sassi o miste) e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.

Art. 28 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, con riferimento all'Art31 lettera d), della L. n. 457/78, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due categorie di ristrutturazione edilizia, e precisamente:

Ristrutturazione edilizia - categoria d'intervento 2a

Fatte salve le premesse generali sono ammessi:

- a) interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di rinnovo parziale delle strutture orizzontali;
- d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f) interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- g) interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto.

Ristrutturazione edilizia - categoria d'intervento 2b

In aggiunta a quanto disposto per il grado di protezione 2A sono ammessi interventi fino al complessivo rinnovamento dell'organismo pre-esistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a) ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b) riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Dagli interventi ammessi è comunque esclusa la demolizione completa dell'edificio.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- a) aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;

- b) aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.
- c) Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;

Art. 29 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico- edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi sulla forma dei lotti, della viabilità privata e pubblica qualora essa non sia individuata specificatamente nelle tavole del P.R.G.

“L.457/78 lett. e”

La normativa di cui al presente paragrafo, può essere riferita sia ad edifici singoli (ricomposizione del tessuto edilizio), sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici (ricomposizione del tessuto urbanistico).

Nell'ambito delle zone sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere compresi edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro o ristrutturazione edilizia: per tali edifici il recupero potrà avvenire anche con singola concessione.

Nel primo caso:

Ricomposizione del tessuto edilizio, abbiamo:

1) Sostituzione edilizia

In questo caso le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

In relazione alle caratteristiche degli edifici sono previsti due categorie di intervento:

Categoria d'intervento 3a

E' ammessa la demolizione con ricostruzione della tipologia originaria, secondo i criteri previsti nell'intervento 2b normalmente l'edificio deve essere ricostruito sullo stesso sedime; sono ammessi spostamenti qualora ciò sia reso necessario per esigenze di carattere generale. In taluni casi la C.E. può prescrivere il mantenimento del volume, l'altezza e la sagoma dell'edificio preesistente.

E' ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, previa costituzione di servitù tra le proprietà confinanti.

Categoria d'intervento 3b

E' ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto degli indici di zona e delle eventuali prescrizioni planivolumetriche riportate nelle tavole del P.R.G.

E' ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, previa costituzione di servitù tra le proprietà confinanti.

2) Ampliamenti

E' prevista la seguente categoria d'intervento:

Categoria d'intervento 4

Sono ammessi interventi di ampliamento, consistenti nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume esistente. Il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza, oppure tramite ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio. Vanno comunque rispettati gli indici di zona.

3) Demolizione

In relazione alle caratteristiche degli edifici sono previste le seguenti categorie d'intervento:

Categoria d'intervento 5a

E' prevista la demolizione dell'edificio senza ricostruzione.

Categoria d'intervento 5b

E' prevista la demolizione dell'edificio con trasferimento del volume secondo le indicazioni planivolumetriche ed i parametri edificatori riportati nelle tavole del P.R.G. o nel Repertorio dei Piani Urbanistici attuativi.

La costruzione del nuovo edificio deve rispettare gli indici di zona previsti dal P.R.G., nonché le eventuali prescrizioni planivolumetriche ed i parametri edificatori riportati nelle tavole di P.R.G. o nel Repertorio dei Piani Attuativi.

Nel secondo caso :

Ricomposizione del tessuto urbanistico:

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione riferiti ad ambiti territoriali di consistenza superiore ai 5000 mq e comprendenti più edifici o più proprietà sono ammessi gli interventi previsti al paragrafo precedente, compresa la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, previa redazione di un piano planivolumetrico esteso all'intero ambito territoriale .

Nello specifico tali interventi dovranno prevedere:

- 1) un adeguamento della viabilità pubblica ad una maggiore funzionalità
- 2) una previsione di aree a parcheggio (pubblico e privato) accessibili direttamente dalla viabilità pubblica;
- 3) una migliore sistemazione planivolumetrica rispetto l'esistente.
Vanno comunque rispettati i parametri edificatori di zona.

**Art. 33 GRADI DI PROTEZIONE DEI FABBRICATI DI VALORE STORICO -
ARCHITETTONICO-
AMBIENTALE**

1. GRADO DI PROTEZIONE 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui si propone la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) del paragrafo 1 dell'Art.32.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, e' altresì ammesso l'utilizzo come annessi rustici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti gli interventi definiti con le categorie di intervento "1a" del precedente Art.27.

2. GRADO DI PROTEZIONE 2

Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) del paragrafo 1 dell'Art.32.

per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, e' altresì ammesso l'utilizzo come annessi rustici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti gli interventi definiti con le categorie di intervento "1b" del precedente Art. 27.

3. GRADO DI PROTEZIONE 3

Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi e funzionali interni.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) n) del paragrafo 1 dell'Art.32.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, e' altresì ammesso l'utilizzo come annessi rustici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti gli interventi definiti con le categorie di intervento "2a" del precedente Art.28; in seguito a presentazione di idonea documentazione, il Consiglio Comunale può deliberare la variazione del grado di protezione attribuendo il grado 4.

4. GRADO DI PROTEZIONE 4

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) n) del paragrafo 1 dell'Art.32.

Per tutti gli edifici di interesse storico-ambientale confinanti o compresi nelle zone agricole, e' altresì ammesso l'utilizzo come annessi rustici.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti anche gli interventi definiti con le categorie di intervento "2b" o "3a" dei precedenti Artt.28 e 29, qualora l'edificio non sia più in condizioni di essere recuperato, negli altri casi il grado di protezione 1a.

5) GRADO DI PROTEZIONE 5

ovvero fabbricati ormai privi di valore.

All'interno degli ambiti di tutela di cui al successivo Art.35 vengono altresì individuati gli edifici ormai privi di valore, corrispondenti ad edifici antichi ed ora completamente trasformati, non più riconducibili ad un valore storico e ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

sono ammesse le destinazioni di cui ai punti a) b) c) d) e) f) n) del paragrafo 1 dell'Art.32.

MODALITÀ D'INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti: su tali immobili e sulle loro aree di pertinenza sono previsti gli interventi di sostituzione edilizia con categorie di intervento "3b"; "4"; "5a"; "5b" del precedente Art.29.