

# COMUNE DI MANSUÈ

Provincia di Treviso

Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## NTO - Norme Tecniche Operative

PI Var. Verde n.1/2017  
PI Var 1 "APP Friulintagli"  
PI Var. 2 "APP "Media Property 1"  
PI  
PI Var. 3 "APP Media Property 2"  
PI Var. 4 "APP Media Property srl 3"  
PI Var. 5  
PI Var. 6

Approvazione con D.C.C. N. 08 del 23.03.2017  
Approvazione con D.C.C. N. 29 del 31.07.2017  
Approvazione con D.C.C. N. 41 del 30.10.2017  
Approvazione con D.C.C. N. 23 del 26.06.2019  
Approvazione con D.C.C. N. 24 del 26.06.2019  
Approvazione con D.C.C. N. 48 del 26.11.2019  
Approvazione con D.C.C. N. 03 del 10.06.2020  
Approvazione con D.C.C. N. 03 del 17.02.2022

### PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo  
Paolo Furlanetto

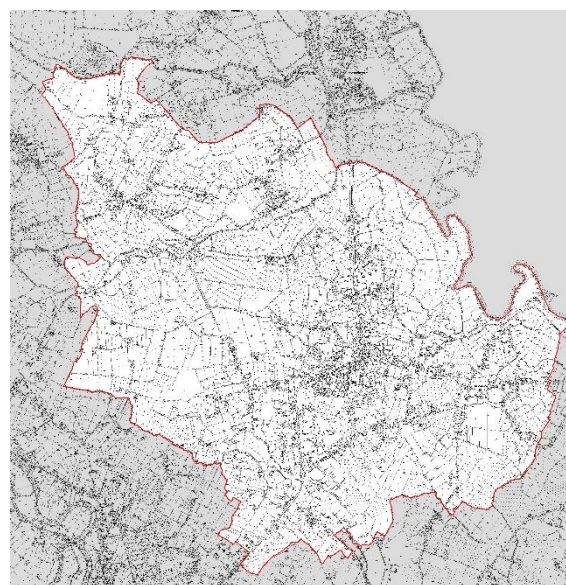
con  
Alessia Rosin

SINDACO  
Leonio Milan

SERVIZIO URBANISTICA  
Valter De Faveri  
Paola Cancian

SEGRETARIO COMUNALE  
Giulia D'Este

marzo 2022



## COMUNE DI MANSUÉ

Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE  
PI - Piano degli Interventi

**NTO - NORME TECNICHE OPERATIVE**

### SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA</b> .....	4
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	4
Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PI.....	4
Articolo 2 - ELABORATI DEL PI.....	4
Articolo 3 - CARATTERI ED EFFICACIA DELLE DISCIPLINE DEL PI .....	5
Articolo 4 - RAPPORTI CON IL PAT E CON I PIANI DI SETTORE .....	6
Articolo 5 - LIMITI E FLESSIBILITÀ DEL PI.....	6
<b>TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI - METODI DI MISURAZIONE</b> .....	8
Articolo 6 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-AMBIENTALI E METODI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI.....	8
<b>TITOLO TERZO - ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO</b> .....	15
Articolo 7 - ZONE VINCOLATE, FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA.....	15
Articolo 8 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - ARTICOLO 142 D.Lgs 42/2004 .....	15
Articolo 9 - VINCOLO MONUMENTALE - ARTICOLO 10 DLgs 42/2004 e AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	16
Articolo 10 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA IDRAULICA (L. 267/1998, L. 365/2000) .....	17
Articolo 11 - IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904 .....	17
Articolo 12 - IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004.....	18
Articolo 13 - RETE NATURA 2000 - SIC - ZPS - DIRETTIVE 79/409/CEE, 92/43/CEE - DPR 357/1997 - DGRV 1400/2017.....	18
Articolo 14 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE E FASCE DI RISPETTO (L. 319/1976 - DGR 3733/1992) ...	18
Articolo 15 - VINCOLO SISMICO - ZONA 3 (OPCM 3519/2006) .....	18
Articolo 16 - IMPIANTI A BIOMASSA.....	19
Articolo 17 - VIABILITA' VEICOLARE E FASCE DI RISPETTO (DLgs n. 285/1992 e DPR n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968).....	19
Articolo 18 - GASDOTTI E FASCE DI RISPETTO (DM 24/11/1984) .....	20
Articolo 19 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO.....	21
<b>TITOLO QUARTO - MODI, TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO - DESTINAZIONI D'USO</b> .....	22
<b>CAPO I - MODI DI INTERVENTO</b> .....	22
Articolo 20 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI.....	22
Articolo 21 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	22
Articolo 22 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU).....	23
Articolo 23 - PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO (CU).....	24
Articolo 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	24
Articolo 25 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE.....	25

Articolo 26 - PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E PERTINENZIALI - DOTAZIONI MINIME .....	25
Articolo 27 - APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO.....	27
<b>CAPO II - CATEGORIE DI INTERVENTO .....</b>	<b>27</b>
Articolo 28 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO.....	27
Articolo 29 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....	28
<b>CAPO III - DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>30</b>
Articolo 30 - USI DEL TERRITORIO - DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DEL PI.....	30
Articolo 31 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI .....	31
<b>PARTE SECONDA.....</b>	<b>33</b>
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO .....</b>	<b>33</b>
<b>CAPO I - RETE ECOLOGICA.....</b>	<b>33</b>
Articolo 32 - RETE ECOLOGICA LOCALE .....	33
Articolo 33 - AREE NUCLEO .....	34
Articolo 34 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO .....	34
Articolo 35 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONES) .....	35
Articolo 36 - ISOLE AD ELEVATA NATURALITA' (STEPPING ZONES).....	35
<b>CAPO II - AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>36</b>
Articolo 37 - SIEPI E FILARI ALBERATI.....	36
Articolo 38 - VISUALI PANORAMICHE E CONI DI VISUALE.....	36
Articolo 39 - AREE A PARCO PRIVATO - AREE PERTINENZIALI VINCOLATE (APV) .....	36
<b>TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI .....</b>	<b>38</b>
<b>CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO E TESSUTI INSEDIATIVI .....</b>	<b>38</b>
Articolo 40 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE - CORRISPONDENZA DEI TESSUTI INSEDIATIVI DEL PI ALLA CLASSIFICAZIONE DEL DM n. 1444/1968 .....	38
Articolo 41 - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	39
Articolo 42 - DISPOSIZIONI GENERALI PER I TESSUTI INSEDIATIVI URBANI.....	39
<b>CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....</b>	<b>41</b>
Articolo 43 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	41
Articolo 44 - ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO.....	41
Articolo 45 - ZTO A1 - ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE .....	43
Articolo 46 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO.....	43
Articolo 47 - ZTO C - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI.....	44
<b>CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - IMPIANTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA .....</b>	<b>45</b>
Articolo 48 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	45
Articolo 49 - ZTO D - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	46
Articolo 50 - ZTO Dc - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI E COMMERCIALI.....	47
Articolo 51 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....	47
<b>CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO .....</b>	<b>49</b>
Articolo 52 - ZTO E - TERRITORIO AGRICOLO DESTINATO ALLA FUNZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA .....	49
Articolo 53 - ZTO Ep - SOTTOZONA AGRICOLA DI TRANSIZIONE.....	53
Articolo 54 - ZTO Er - SOTTOZONA CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI TESSUTO INSEDIATIVO DIFFUSO CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .....	54

Articolo 55 - ZTO Es - SOTTOZONA AGRICOLA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE .....	55
Articolo 56 - ANNESSI RUSTICI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO .....	55
<b>CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE .....</b>	<b>56</b>
Articolo 57 - ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE .....	56
Articolo 58 - ZTO Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE .....	56
Articolo 59 - ZTO Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE .....	57
Articolo 60 - ZTO Fc - AREE A VERDE, ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT .....	57
Articolo 61 - ZTO Fd - AREE A PARCHEGGIO .....	58
Articolo 62 - ZTO Fe - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE .....	58
<b>TITOLO TERZO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE .....</b>	<b>59</b>
Articolo 63 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	59
Articolo 64 - PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, STRADE PANORAMICHE, MOBILITÀ SOSTENIBILE .....	60
Articolo 65 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE .....	61
<b>PARTE TERZA .....</b>	<b>63</b>
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI OPERATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>63</b>
<b>CAPO I - INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI .....</b>	<b>63</b>
Articolo 66 - SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI .....	63
Articolo 67 - PEREQUAZIONE URBANISTICA - CONTRIBUTO PEREQUATIVO .....	63
Articolo 68 - CREDITO EDILIZIO .....	64
Articolo 69 - COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	65
Articolo 70 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004 .....	66
<b>CAPO II - MONITORAGGIO DEL PI .....</b>	<b>66</b>
Articolo 71 - MONITORAGGIO DEL PI .....	66
<b>CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>67</b>
Articolo 72 - EDIFICI IN CONFLITTO .....	67
Articolo 73 - PERGOLATI, CASSETTE, RECINZIONI E OPERE PROVVISORIE .....	67
Articolo 74 - RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI .....	68
Articolo 76 - MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITÀ - CARTELLI PUBBLICITARI .....	69
Articolo 77 - COSTRUZIONI A CONFINE - CONFINI DI ZONA .....	69
Articolo 78 - ACCORPAMENTO DI VOLUMI .....	69
<b>TITOLO SECONDO - POTERI DI DEROGA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>70</b>
Articolo 79 - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PI .....	70
Articolo 80 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	70
Articolo 81 - NORME ABROGATE .....	70
Articolo 82 - SANZIONI .....	71
Articolo 83 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE .....	71
<b>APPENDICE - A</b>	
<b>SCHEMA PROCEDURALE IN MERITO ALLE MISURE DI COMPENSAZIONE IDRAULICA</b>	
<b>(parere CdB "Piave" prot. n. 32063 del 31.12.2021)</b>	

## PARTE PRIMA

### TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PI**

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (PRC) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

2. Il Piano degli Interventi (PI) 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 programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il Piano degli Interventi provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di 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 L.R. n. 11/2004;
- 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 di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, 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 LR n. 11/2004;
- 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 LR n. 11/2004;
- 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 emergenza, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

4. Le presenti norme disciplinano gli interventi diretti a:

- a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
- b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro del capoluogo e dei centri urbani minori;
- c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

A tale scopo, i contenuti del PI vengono classificati nei sistemi ambientale – paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

#### **Articolo 2 - ELABORATI DEL PI**

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

**a) Relazione programmatica**, che indica gli obiettivi, le azioni di piano, i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;

**b) Elaborati grafici** che contengono le indicazioni progettuali suddivisi in:

- Tavola 1 - Vincoli e azioni strategiche - scala 1:10.000;
- Tavola 2 - Zonizzazione funzionale - scala 1:5.000, (suddivisa in Tavola 2.1 e Tavola 2.2);
- Tavola 3 - Modalità di intervento – scala 1:2.000, suddivisa in:

- Tavola 3a – Cornarè - Basalghelle;
- Tavola 3b – Rigole, Mansuè nord, via Boscat;
- Tavola 3c – Mansuè capoluogo;
- Tavola 3d – Mansuè sud, via delle Industrie;
- Tavola 3e – Fossabiuba;
- Tavola 4 – Centro Storico (ZTO A) – scala 1:500.

**c) Norme Tecniche Operative (NTO);**

**d) Repertorio Normativo (Repertorio).** Il Repertorio, allegato delle NTO, contiene le Tabelle di verifica del dimensionamento e degli standard, verifica consumo SAT, Schede Normative e discipline puntuali, UMI, Abaco dei tipi edilizi e Monitoraggio del PI;

**e) Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (Prontuario o PQAMA).** Costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, riordino, trasformazione sul territorio per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la Rete ecologica comunale;

**f) Registro dei Crediti Edilizi** (costituisce il documento, sia cartaceo che digitale, per la gestione dei crediti edilizi acquisiti da soggetti terzi e da spendersi sul territorio comunale. I crediti edilizi vengono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili);

**g) Banca dati alfa-numerica e vettoriale** contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati del PI medesimo.

2. Si richiamano, inoltre, le seguenti indicazioni puntuali del previgente PRG che mantengono la loro validità ed efficacia a condizione che non siano in contrasto con le previsioni ed indicazioni del presente PI:

- Schede "B" - Edifici storico testimoniali con grado di protezione,
- Schede di individuazione e classificazione degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo - art.4 L.R. 24/1985 (Variante n.8 al PRG).

3. I contenuti delle NTO e le indicazioni di cui agli elaborati grafici hanno carattere prescrittivo. I contenuti del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale hanno carattere indicativo, direttivo e prescrittivo, come specificato nel documento stesso.

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del PI prevalgono nell'ordine:

- le Norme Tecniche Operative;
- il Repertorio Normativo;
- gli Elaborati grafici;
- il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- la Relazione Programmatica.

3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (PTRC), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del PAT e quella specifica operativa del PI. Il quadro normativo sovraordinato prevale in caso di contrasto con le norme e le previsioni del PI, con le deroghe e le tolleranze ammesse in relazione alla scala dello strumento.

4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti NTO. È abrogato il previgente PRG, fatto salvo le parti qui richiamate che rimangono efficaci.

### **Articolo 3 - CARATTERI ED EFFICACIA DELLE DISCIPLINE DEL PI**

1. Il Piano degli Interventi è articolato in:

- a) Previsioni regolative;
- b) Previsioni operative;
- c) Previsioni programmatiche.

2. Le **previsioni regolative** sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia in quanto inerenti all'esercizio da parte del Comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale, sono attuate con titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.



3. Le **previsioni operative** individuano le aree e gli immobili nelle quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT; tali aree ed immobili sono stati scelti dal Comune direttamente o mediante procedura ad evidenza pubblica cui hanno partecipato i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati e che si sono concluse positivamente con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004. Tali previsioni sono attuate previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o convenzionamento di un comparto urbanistico o di un intervento sottoposto a Progetto Unitario e decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, il prescritto strumento urbanistico attuativo non è approvato o gli interventi previsti dal comparto edilizio o dal progetto unitario non sono convenzionati. In tali ipotesi, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni regolative del PI.

4. Le **previsioni programmatiche** contengono l'indicazione degli obiettivi strutturali del PAT non inseriti nelle previsioni operative quinquennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel PI. Queste previsioni non hanno valore conformativo degli immobili, hanno validità a tempo indeterminato e possono essere attuate esclusivamente previo inserimento nelle **previsioni operative** mediante successive implementazioni nel PI:

- a) su iniziativa diretta del Comune, anche in attuazione di norme o progetti speciali;
- b) mediante accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della LR 11/2004 e s.m.i.

5. Il PI, nelle diverse articolazioni regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT, pertanto costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica (CDU) e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

6. Negli ambiti di regolazione stabiliti dai commi 2 e 3 dell'art. 17, della LR 11/2004, le previsioni e le norme del PI prevalgono sugli altri piani e sui regolamenti di settore di competenza comunale.

7. Al di fuori degli ambiti di regolazione di cui al comma 6, le previsioni e le norme dei piani e dei regolamenti comunali di settore prevalgono su quelle generali del PI, secondo il criterio risolutore delle antinomie normative della specialità.

8. In caso di contrasto tra norme del Regolamento Edilizio (RE) e le previsioni degli elaborati costituenti il PI di cui all'art. 17, comma 5, della LR 11/2004 e s.m.i., prevalgono le previsioni degli elaborati del PI.

#### **Articolo 4 - RAPPORTI CON IL PAT E CON I PIANI DI SETTORE**

1. Il PI, nelle diverse articolazioni: regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT.

2. Negli ambiti di regolazione stabiliti dai commi 2 e 3 dell'art. 17, della LR 11/2004, le previsioni e le norme del PI prevalgono sugli altri piani e sui regolamenti di settore di competenza comunale.

3. Al di fuori degli ambiti di regolazione di cui al comma 3, le previsioni e le norme dei piani e dei regolamenti comunali di settore prevalgono su quelle generali del PI, secondo il criterio risolutore delle antinomie normative della specialità.

#### **Articolo 5 - LIMITI E FLESSIBILITÀ DEL PI**

1. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PI consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali o cause di forza maggiore.

2. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 -

*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, nel rispetto dell'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004" e di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 55.*

3. Non costituiscono varianti al PAT le seguenti modifiche introdotte dal PI:
- limitate variazioni alla perimetrazione degli ATO;
  - l'individuazione di aree di edificazione diffusa rispetto alle indicazioni del PAT;
  - la delimitazione di nuove aree sottoposte a "progetti di rilevanza strategica" e/o la modifica di quelle previste dal PAT;
  - il recepimento e/o l'introduzione di contenuti della pianificazione sovraordinata;
  - la trasposizione di capacità edificatoria e di standard tra gli ATO, fino ad un massimo del 10%;
  - la variazione di localizzazione e posizionamento delle indicazioni contenute nelle Azioni strategiche, nei Valori e tutele culturali e nei Valori e tutele naturali, nei limiti della scala di rappresentazione e comunque entro una tolleranza del 10%.



## TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI - METODI DI MISURAZIONE

### Articolo 6 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-AMBIENTALI E METODI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

1. La disciplina del PI, fatto salvo le disposizioni del Codice Civile, che, nel caso di dubbio interpretativo, prevalgono sulle definizioni stesse, si applica sulla base delle seguenti definizioni e grandezze urbanistiche ed ambientali:
2. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale o fondiaria si applicano secondo quanto indicato per ogni singola porzione di territorio, in relazione alla localizzazione e alla destinazione d'uso.
3. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria del lotto, l'indice urbanistico deve fare esclusivamente riferimento alla ZTO in cui ricade e non alla specifica destinazione d'uso del fabbricato esistente. (es. "SU" in caso di ZTO B; "Sc" in caso di ZTO D)

Acronimo	Definizione uniforme
ST	<b>1 - Superficie territoriale</b> Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
SF	<b>2 - Superficie fondiaria</b> Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
IT	<b>3 - Indice di edificabilità territoriale</b> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. La densità edilizia territoriale si applica nelle zone assoggettate a intervento urbanistico attuativo (PUA). Per le ZTO A, A1, B1 - B2, C, Er e zone agricole il parametro è la SU (Superficie Utile). Per le ZTO D, Dc, Fa, Fb, Fc, Fd ed Fe il parametro è la Sc (Superficie Coperta). Si esprime in mq/mq.
IF	<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria</b> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. La densità edilizia fondiaria si applica nelle zone a intervento edilizio diretto (ID) o progettazione unitaria (PU). Per le ZTO A, A1, B1 - B2, C, Er e zone agricole il parametro è la SU (Superficie Utile). Per le ZTO D, Dc, Fa, Fb, Fc, Fd ed Fe il parametro è la Sc (Superficie Coperta). Si esprime in mq/mq. E' ammessa la compensazione di capacità edificatoria solo per lotti confinanti e ricadenti in ZTO B e ZTO C.
CU	<b>5 - Carico urbanistico</b> Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazioni del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
DT	<b>6 - Dotazioni Territoriali</b> Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
	<b>7 - Sedime</b> Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

SC	<p><b>8 - Superficie coperta</b> Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale di tutte le parti della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.</p>
SP	<p><b>9 - Superficie permeabile</b> Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.</p>
IP IPT/IPF	<p><b>10 - Indice di permeabilità</b> Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</p>
IC	<p><b>11 - Indice di copertura</b> Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</p>
ST	<p><b>12 - Superficie totale</b> Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</p>
SL	<p><b>13 - Superficie lorda</b> Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</p>
SU	<p><b>14 - Superficie utile</b> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</p>
SA	<p><b>15 - Superficie accessoria</b> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali ad uso pubblico;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi, fino ad un massimo di 1,50 ml di profondità;</li> <li>• le terrazze e i solarium posti sulle coperture degli edifici;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato e piano terra;</li> <li>• centrali termiche e lavanderie;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, fino ad un massimo di mq 20.</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</li> <li>• Ai fini urbanistici la SA non dovrà superare il 40% della SU. Negli edifici plurifamiliari (case a schiera e condomini) le rampe di accesso ai garesges sotterranei non sono computate come superfici accessorie.</li> </ul>
SC	<p><b>16 - Superficie complessiva</b> Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (<math>SC = SU + 60\% SA</math>).</p>
	<p><b>17 - Superficie calpestabile</b> Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.</p>
	<p><b>18 - Sagoma</b> Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</p>

V	<p><b>19 - Volume totale o volumetria complessiva</b> Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</p>
	<p><b>20 - Piano fuori terra</b> Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p>
	<p><b>21 - Piano seminterrato</b> Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</p>
	<p><b>22 - Piano interrato</b> Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p>
	<p><b>23 - Sottotetto</b> Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p>
	<p><b>24 - Soppalco</b> Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p>
P	<p><b>25 - Numero dei piani</b> E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).</p>
	<p><b>26 - Altezza lorda</b> Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p>
	<p><b>27 - Altezza del fronte</b> L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</p>
H	<p><b>28 - Altezza dell'edificio</b> Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p>
h	<p><b>29 - Altezza utile</b> Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p>
Ds Dc Df Dz	<p><b>30 - Distanze</b> Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p>
Vt	<p><b>31 - Volume tecnico</b> Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</p>
	<p><b>32 - Edificio</b> Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p>

	<p><b>33 - Edificio Unifamiliare</b> Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</p>
	<p><b>34 - Pertinenza</b> Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.</p>
	<p><b>35 - Balcone</b> Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>
	<p><b>36 - Ballatoio</b> Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.</p>
	<p><b>37 - Loggia/Loggiato</b> Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</p>
	<p><b>38 - Pensilina</b> Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p>
	<p><b>39 - Portico/Porticato</b> Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.</p>
	<p><b>40 - Terrazza</b> Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>
	<p><b>41 - Tettoia</b> Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.</p>
	<p><b>42 - Veranda</b> Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.</p>
	<p><b>ALTRE DEFINIZIONI INTRODOTTE DAL PI</b></p>
	<p><b>Tessuto insediativo:</b> si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Sulla base di tale configurazione, il PI suddivide il territorio comunale in tessuti insediativi definiti in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Il tessuto, tranne che nella città storica antica o nelle aree specificatamente individuate dal PI, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.</p>
	<p><b>Isolato:</b> costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade, spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da tessuti insediativi diversi.</p>
	<p><b>Unità edilizia:</b> rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.</p>

	<p><b>Ambiti di pertinenza:</b> costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.</p>
LL	<p><b>Lotto libero (LL):</b> porzione di suolo ineditato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno del tessuto consolidato o diffuso, al netto della <b>SF</b> utilizzata per il computo dell'<b>IF</b> afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti. Il lotto libero mantiene o assume la propria capacità edificatoria in relazione ad eventuali PUA o in base a quella assegnatagli dal PI. Nei lotti liberi il Piano degli Interventi disciplina gli interventi diretti e/o di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, carature, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).</p>
SV	<p><b>Superficie di vendita (SV), unità di misura = mq</b> La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.</p>
SP	<p><b>Superficie a parcheggio (SP), unità di misura = mq</b> È l'area, misurata in mq, destinata autonomamente alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché di accesso qualora esclusivamente a servizio del parcheggio stesso.</p>
SPE	<p><b>Superficie a parcheggio effettivo (SPE), unità di misura = mq</b> Si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli (stallo) con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.</p>
AL	<p><b>Area libera (AL), unità di misura = mq</b> Si intende la superficie scoperta del lotto ivi compresa l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Nella superficie di area libera come sopra definita dovrà inoltre essere conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, o sopraelevati.</p>
Ssp	<p><b>Superficie per spazi pubblici (Ssp), unità di misura = mq</b> S'intende un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme di cui ai successivi articoli 55, 56, 57, 58, 59 e 60. La (Ssp) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole di PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono: a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup); b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).</p>
Sup	<p><b>Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup), unità di misura = mq</b> Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (d'ora in poi L. 847/1964) e del comma 8° dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e dell'articolo 50 della LR 11/2004, sono opere di urbanizzazione primaria: a - le strade; b - gli spazi di sosta o parcheggio; c - le fognature; d - la rete idrica; e - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f - l'illuminazione pubblica; g - gli spazi di verde attrezzato.</p>

<p>Sus</p>	<p><b>Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus), unità di misura = mq</b>          Ai sensi dell'articolo 4 della L. 847/1964 e della L. 865/1971 e del comma 8° dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e dell'articolo 50 della LR 11/2004, sono opere di urbanizzazione secondaria:          a - gli asili nido e le scuole materne;          b - le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;          c - i mercati di quartiere;          d - le delegazioni comunali;          e - le chiese e gli altri edifici religiosi;          f - gli impianti sportivi di quartiere;          g - i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie.          h - le aree verdi di quartiere.</p>
<p>PR</p>	<p><b>Piano di Riferimento (PR), quota zero</b>          E' il piano, definito quota zero, rispetto al quale si misura l'altezza dei fabbricati.          A quota inferiore dal Piano di Riferimento qualsiasi costruzione si considera interrata.          Per gli edifici residenziali o residenziali misti, il Piano di Riferimento dell'edificio è posto a ml 0,20 rispetto alla quota del marciapiede e, ove mancante, rispetto alla quota dell'asse strada o alla quota media del piano campagna calcolata sull'impronta della superficie coperta.          Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e agricola, il Piano di Riferimento dell'edificio è posto sul pavimento del piano terra.          Nel caso di particolari necessità tecniche, condizioni territoriali, necessità di mantenere uniformità di quota e/o di allineamento in relazione all'edificato esistente, l'Ufficio Tecnico potrà determinare e notificare la quota del Piano di Riferimento.</p>
<p>Ds</p>	<p><b>Distanza dalle strade (Ds), unità di misura = ml</b>          E' la distanza, misurata in direzione perpendicolare al confine stradale come definito dal DPR 495/1992 (o alla fascia di esproprio del progetto approvato) fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato.          Nel caso di incertezza sul confine stradale, gli enti proprietari, ciascuno per la viabilità di competenza, stabiliscono il confine a proprio insindacabile giudizio.          Nel caso di edifici esistenti, l'ampliamento ammissibile può essere realizzato a condizione che non sopravanzi verso il fronte da cui si origina il rispetto.          Sono ammesse deroghe in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.</p>
<p>Dc</p>	<p><b>Distanza dai confini (Dc), unità di misura = ml</b>          E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed in senso lineare, tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato.          Nel caso di sopraelevazione di fabbricato preesistente a distanza dal confine inferiore a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma di PRG sulla distanza minima dal confine, ma varrà la disciplina del Codice Civile.          E' sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari e da richiamare nella Concessione Edilizia o nella Autorizzazione Edilizia.          E' comunque sempre fatto salvo il disposto dell'articolo 2 L.R. n. 21/96 e successive modifiche ed integrazioni.</p>
<p>Df</p>	<p><b>Distanza o distacco tra i fabbricati (Df), unità di misura = ml</b>          E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale ed in senso ortogonale, intercorrente tra le pareti o loro parti strutturali di edifici antistanti.          Tale distacco non viene in predicato nell'ipotesi di sopraelevazione di fabbricati esistenti che non determini ampliamento della superficie coperta sul lato del fabbricato che dà origine al rispetto, fatta salva la disciplina del Codice Civile.          Non vengono considerate distanze dai fabbricati i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non sia superiore a ml 4,00.          Gli strumenti urbanistici attuativi con previsione planivolumetrica possono stabilire, ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 17 comma 3 LR n. 11/2004, distanze tra fabbricati diverse da quelle previste per le singole ZTO.</p>



	<p><b>Superficie Fondiaria Corrispondente</b>                  Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI 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.                  Per detti fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.                  La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.                  Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con 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 o dalla ferrovia. Per le zone agricole sono ammesse diverse figure geometriche.                  Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.                  Nei casi di demolizione e ricostruzione in sito diverso da quello originario, la demolizione del fabbricato esistente, che deve avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità, il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una apposita fidejussione a garanzia dell'intervento, di importo pari a € 150/mq di SU.</p>
	<p><b>Indice di conversione</b>                  Ai soli fini del computo degli oneri e degli standard urbanistici, ovvero nel caso di modalità di calcolo dimensionale in cui il riferimento è il volume, all'interno delle zone residenziali assoggettate a PUA, a PU o nelle altre zone previste dal PI, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq), o viceversa, si esegue secondo la seguente formula:  <math>V = SU \times 3,60</math>, dove l'indice di conversione, 3,60, indica l'altezza virtuale di riferimento.                  La dotazione STANDARD di riferimento, come da PAT, sulla quale viene calcolato il dimensionamento del piano, espressa in mc/ab = 180.</p>
	<p><b>Capacità insediativa:</b> esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Superficie utile SU, e la misura di 50,00 mq. (180 mc/ab./ 3,60 m).</p>
<p>DA DAR</p>	<p><b>Densità arborea e arbustiva:</b> esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento:  <b>DA = densità arborea:</b> il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (<b>Sf</b> per gli interventi diretti e <b>St</b> per gli strumenti attuativi).  <b>DAR = densità arbustiva:</b> il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (<b>Sf</b> per gli interventi diretti e <b>St</b> per gli strumenti attuativi).                  Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile.                  L'avente titolo può richiedere la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DA e della DAR. Tale monetizzazione sostitutiva è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati, i cui proventi sono allocati in un fondo destinato alla realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico, ed utilizzati secondo i programmi delle OO.PP. previsti dall'Amministrazione comunale.</p>

## **TITOLO TERZO - ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO**

### **Articolo 7 - ZONE VINCOLATE, FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA**

1. Il PI recepisce i vincoli e le fasce di rispetto i cui contenuti, efficacia, sussistenza e conformazione sono definiti dalle leggi e dagli elementi della pianificazione territoriale di livello sovraordinato, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI.

2. Il PI richiama e assume i vincoli riportati nella Tavola 01 del PAT disciplinati dall'articolo 16 all'articolo 33 delle NT del PAT e puntualmente descritti nella Tavola 1 "Vincoli e azioni strategiche", Tavola 2 "Zonizzazione funzionale" e Tavola 3 "Modalità di intervento". In particolare sono stati inseriti nella cartografia i seguenti contenuti:

- Vincolo paesaggistico - aree di notevole interesse pubblico e corsi d'acqua - D.Lgs. n. 42/2004 (art. 17 PAT):
  - Ambito Bosco di Basalghelle;
  - Fiume Livenza,
  - Fiume Rasego,
  - Fiume Resteggia,
  - Fossa delle Vizze;
- Vincolo monumentale - D.Lgs. n. 42/2004 (art. 18 PAT);
- Vincolo di destinazione forestale - (LR 53/1978);
- Vincolo idrogeologico-forestale - R.D. 3267/1923 (art. 19 PAT);
- Vincolo sismico - O.P.C.M. 3274/2003 (art. 20 PAT);
- Rete Natura 2000 – SIC e ZPS - (art. 21 PAT e DGR n. 1400/2017):
  - SIC IT3240006 Bosco di Basalghelle;
  - SIC IT3240029 Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano;
  - ZPS IT3240013 Ambito fluviale del Livenza;
- Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 22 PAT);
- Aree di interesse archeologico;
- Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (art. 23 PAT);
- Zone umide (art. 24 PAT);
- Aree a rischio idraulico e idrogeologico (PAI LIVENZA e PTCP - art. 25 PAT);
- Fasce di rispetto idraulico - R.D. 368/1904, e R.D. 523/1904 e D.Lgs 152/2006 (art. 26 PAT);
- Fasce di rispetto stradale - D.Lgs 285/1992, Circolare n. 6 del 23.06.1998, LR 21/1998 (art. 28 PAT);
- Fasce di rispetto elettrodotti - L 22.02.2001, n. 36 e s.m.i e dLgs 19.11.2007, n. 257 (art. 30 PAT);
- Fasce di rispetto gasdotti - DM 24.11.1984 e s.m.i (art. 29 PAT);
- Fasce di rispetto cimiteriale - R.D. 1265/1934 e s.m.i. (art. 31 PAT);
- Fasce di rispetto impianti di depurazione - Disp. Ministero LL.PP. del 04.02.1977 e D.G.R.V. n. 2529 del 14.07.1999 e s.m.i. (art. 32 PAT);
- Fasce di rispetto impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico (art. 33 PAT).

3. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

### **Articolo 8 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - ARTICOLO 142 D.Lgs 42/2004**

1. Ai sensi del DLgs. n. 42/2004, articolo 142, sono individuati e tutelati i corsi d'acqua pubblici con le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale, entro la quale gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs medesimo.

2. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del DLgs 42/2004 e

dalle indicazioni della DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

3. Per gli interventi sugli edifici esistenti e legittimi in queste aree è prescritto:
  - a. il ripristino dell'originario stato di fatto, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con le opere di risanamento igienico - edilizio e funzionali;
  - b. il mantenimento e il ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (involucro murario, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori);
  - c. il mantenimento e il ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere);
  - d. l'uso di materiali e di colori tradizionali;
  - e. l'omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante, la tutela delle specie arboree autoctone esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.
4. All'interno di tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dalle Autorità preposte alla tutela.  
Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti presenti all'interno di tali ambiti dovrà essere verificata ed eventualmente attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza o attigue agli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.
5. Per le nuove costruzioni, ancorché ammesse, si prescrive quanto segue:
  - a) la tipologia strutturale dell'edificio deve risultare coerente con i caratteri del paesaggio;
  - b) morfologia, materiali e caratteri architettonici come dalle indicazioni, direttive e prescrizioni contenute nel "Prontuario".
6. Non è ammessa l'installazione di insegne e cartelli e insegne pubblicitarie, eccezion fatta per quelli espressamente consentiti dal "Prontuario", ad eccezione di quelle ricadenti all'interno del Centro Abitato.
7. A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina la formazione di "credito edilizio". Si applicano pertanto le disposizioni di cui al successivo articolo 68 (Credito Edilizio) della presenti NTO.

#### **Articolo 9 - VINCOLO MONUMENTALE - ARTICOLO 10 DLgs 42/2004 e AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

1. Con apposita grafia, il PI individua gli edifici sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi dell'articolo 10 del DLgs 42/2004, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. Tali edifici non possono in alcun modo essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
3. Gli interventi su detti edifici, subordinati al rilascio dell'autorizzazione da parte della competente soprintendenza di cui al D.Lgs medesimo, devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi e morfologici degli esterni e degli interni, degli intonaci, degli infissi, della copertura e dei portoni.
4. Gli interventi di recupero e riuso degli edifici vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.
5. Si favorisce la redazione di progetti e opere finalizzati alla formazione di itinerari ambientali per migliorare la conoscenza e la fruizione pubblica di questi siti.
6. Nelle aree ricadenti all'interno delle aree di interesse archeologico delimitata nelle planimetrie di Piano l'esecuzione di opere nel sottosuolo è subordinato al rilascio del nulla-osta preventivo da parte

della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Veneto. A tale disciplina sono assoggettati anche interventi di bonifica fondiaria quali livellamento del terreno, modifiche delle quote, modificazioni dell'assetto idraulico e ogni intervento comportante movimento di terra, ad esclusione dell'aratura. Il nulla-osta verrà rilasciato dopo l'esecuzione di scavi di saggio al fine di verificare l'effettiva consistenza archeologica del sito. Le operazioni di scavo, il cui onere sarà a carico del titolare del titolo abilitativo edilizio, verranno effettuate sotto la direzione della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Veneto. È ammesso unicamente il restauro conservativo dei fabbricati esistenti su autorizzazione e controllo della competente Soprintendenza. Per le aree scoperte si applica la disciplina del successivo articolo 39.

#### **Articolo 10 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA IDRAULICA (L. 267/1998, L. 365/2000)**

1. Il PI recepisce le disposizioni contenute nel PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA di cui alla legge 267/1998 e alla legge 365/2000, così come disposte dall'Autorità di Bacino, Comitati Tecnici del 10.04.2008, 14.05.2008, 03.12.2008, Comitato Istituzionale del 21.12.2010, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 luglio 2011 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 32 del 8 febbraio 2012.

2. L'approvazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Livenza (PAIL) e le eventuali modifiche apportate in tale sede comporteranno l'automatico recepimento della relativa disciplina da parte del PI.

3. In queste aree valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del PAIL.

4. Data la presenza di criticità idraulica in molte parte del territorio comunale, la presentazione di progetti di edifici in cui è prevista la realizzazione di piani interrati dovrà essere accompagnata da uno specifico studio di compatibilità idraulica e il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo previo parere favorevole da parte del competente Consorzio di Bonifica.

5. Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti la sicurezza idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT e quella specifica allegata al PI, nonché i seguenti pareri dell'Unità di Progetto del Genio Civile di Treviso,

- Prot. n. 394528 del 02.10.2015;
- Prot. n. 460986 del 12.11.2015;
- Prot. n. 464746 del 16.11.2015 (nota integrativa);
- Prot. n. 64729 del 11.02.2022

e del Consorzio di Bonifica Piave

- Prot. n. 17321 del 28.10.2015;
- Prot. n. 19454 del 29.10.2015.
- Prot. n. 32063 del 31.12.2021.

#### **Articolo 11 - IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904**

1. Sono indicate in grafia di PI le acque pubbliche, con le relative fasce di rispetto, di tutela e di vincolo.

2. L'ampiezza della fascia di rispetto a vincolo idraulico, ai sensi del RD 8 maggio 1904, n° 368, è stabilita nella misura di 10,00 ml, salvo maggiori ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua.

3. Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti legittimi, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso. Si applicano in ogni caso le norme del RD 8 maggio 1904, n° 368.

4. Eventuali ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché ammessi dalla vigente normativa, potranno essere realizzati previa autorizzazione dell'Autorità competente sul corso d'acqua.

#### **Articolo 12 - IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004**

1. L'ampiezza della fascia di tutela, ai sensi dell'articolo 41 della LR 11/2004, è stabilita nella misura di 100,00 ml, misurata dall'unghia esterna dell'argine e si applica al di fuori delle aree di urbanizzazione consolidata così come definite dal PI (Zto A-A1-B1-B2-C-D-Dc-Fa-Fb-Fc-Fd-Fe-Er).
2. Entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del DPR 380/2001. Interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento degli edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, sono ammesse compatibilmente con le previsioni di zona e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di ml 10 dall'unghia esterna dell'argine del corso d'acqua.
3. La costruzione di nuovi edifici, non ricadenti nel tessuto della città consolidata, diffusa e di nuova previsione di cui al comma 1, è ammessa solo nella fascia eccedente ai ml 50 dall'unghia esterna dell'argine, purché il progetto sia accompagnato da una dimostrazione di compatibilità ambientale e conforme a quanto previsto dai Criteri per interventi nelle aree di valore ambientale, di cui all'Appendice del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
4. All'interno delle fasce di tutela dell'idrografia sono vietate modifiche alla morfologia del terreno tali da ridurre od eliminare gli ambiti di divagazione delle piene. Gli eventuali interventi ammessi e le opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio, mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi e la vegetazione spondale. All'interno delle fasce di tutela dell'idrografia dovrà altresì essere assicurato il principio di invarianza idraulica.

#### **Articolo 13 - RETE NATURA 2000 - SIC - ZPS - DIRETTIVE 79/409/CEE, 92/43/CEE - DPR 357/1997 - DGRV 1400/2017**

1. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria (SIC) e delle zone di protezione speciale (ZPS) riportate nella cartografia di piano, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza.
2. Con riferimento al comma precedente, nell'area oggetto di intervento, il Comune potrà prescrivere l'esecuzione di un monitoraggio preventivo per accertare la situazione attuale di habitat e di specie (consistenza, stato di conservazione, secondo la Direttiva 9243 CEE, stato fitosanitario, presenza di specie alloctone, disturbi antropici, altro), Tali dati dovranno essere depositati presso gli uffici del Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Regione Veneto.
3. Dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nel Parere VAS n. 106 del 17.05.2016.

#### **Articolo 14 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE E FASCE DI RISPETTO (L. 319/1976 - DGR 3733/1992)**

1. Per gli impianti di depurazione è prevista una fascia di rispetto che si estende per 100 metri dall'impianto stesso, salvo la possibilità di deroga che dovrà essere concessa dal competente servizio ULSS.
2. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, ad eccezione di quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione e per la realizzazione di aree a verde e a parcheggio.
3. Per gli impianti di depurazione delle acque reflue di fognatura valgono le disposizioni sulle fasce di rispetto, così come previsto dalla Delibera Interministeriale 4 febbraio 1977, in applicazione della L 10 maggio 1976, n. 319 e della DGR 26 giugno 1992, n. 3733 (P.R.R.A.) e s.m.i..

#### **Articolo 15 - VINCOLO SISMICO - ZONA 3 (OPCM 3519/2006)**

1. L'intero territorio è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e integrazioni.

2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR 67/2003 e DGR 71/2008 nonché il parere della Segreteria per l'Ambiente – Direzione Geologia e Georisorse della Regione del Veneto, Prot. n. 125900 del 15 marzo 2012.

3. Si richiamano i principi della caratterizzazione sismica di cui alla Valutazione di Compatibilità Sismica (VCS) adottati per alcune modifiche introdotte nel Piano degli Interventi che adempiono alle disposizioni sulla Microzonazione Sismica citate nel precedente comma. Si richiamano i contenuti del parere espresso dalla Direzione Difesa del Suolo - U. O. Geologia e dal Genio Civile di Treviso.

#### **Articolo 16 - IMPIANTI A BIOMASSA**

1. Non sono ammessi nel territorio comunale di Mansuè impianti a biomassa ad alimentazione di origine vegetale, non a servizio dell'impianto termico dell'edificio, di potenza massima superiore a 0.1 mega watt.

2. Nel caso di impianti a biomassa di potenza inferiore a quanto previsto al comma precedente, l'installazione di tali impianti dovrà essere preceduta, oltre alle autorizzazioni provinciali e regionali ai sensi di legge, da un progetto, completo di sistemazione dell'area pertinenziale e delle opere edilizie destinate agli impianti e allo stoccaggio delle biomasse, sottoposto a Permesso di Costruire (PdC) e accompagnato da Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) che dovrà attestare la compatibilità dell'impianto in relazione all'ambito territoriale nel quale si colloca.

3. Per tali impianti devono essere rispettate le seguenti distanze minime, da misurare dal limite dell'area di pertinenza dell'impianto:

Distanza dalle zone A, B, C1, C2, E4, F, verde privato	Distanza da residenze sparse non di proprietà	Distanza da residenza di proprietà
ml 500	ml 200	ml 50

#### **Articolo 17 - VIABILITA' VEICOLARE E FASCE DI RISPETTO (DLgs n. 285/1992 e DPR n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968)**

1. Con riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al D.P.R. 1.12 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", sono riportate in grafia di PI le strade esistenti e di nuova previsione.

2. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati.

3. La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle ZTO comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.

4. La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.

5. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto, che va misurata dal ciglio stradale, ovvero dal limite esterno della banchina e qualora in presenza di scarpata o fosso anche questi vanno computati, può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

6. Qualora si renda necessario procedere alla demolizione di edifici e di elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo o per la realizzazione di nuove



infrastrutture stradali o ad esse pertinenti, con evidente interesse pubblico, sarà possibile applicare il credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

7. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre 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 200 metri dal sedime originario. Per i fabbricati residenziali esistenti, nei casi di adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti ampliamenti in misura non superiore al 20 per cento del volume mediante specifiche Schede di Intervento, da approvare secondo la procedura prevista all'articolo 79 (Variante "non sostanziale" al PI) delle presenti NTO. Tali interventi dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada 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'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, 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 (art. 41 comma 4ter LR 11/2004).

8. All'interno e all'esterno del Centro Abitato, di cui al punto 8) del comma 1 dell'articolo 3 del DLgs 285/1992, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri):

		<i>Tipo C (extraurbana secondarie)  SP N. 50 "di Portobuffolè"</i>	<i>Tipo E * (urbana di quartiere)</i>	<i>Tipo F ** (locale)</i>
<i>Fuori dai centri abitati</i>	ZTO E, Ep	30	20	20
	ZTO A, A1, B1, B2, C, D, Dc, Er, Es, Fa, Fb, Fc, Fd e Fe	20	10	10
<i>All'interno dei centri abitati</i>	ZTO E, Ep	20	10	10
	ZTO A, A1, B1, B2, C, D, Dc, Er, Es, Fa, Fb, Fc, Fd e Fe	15	PI	PI

(\*) sono comprese le tratte stradali entro i PUA esistenti e di nuova previsione;

(\*\*) in questo tipo sono convenzionalmente distinte le strade locali urbane e extraurbane da quelle vicinali.

Sono fatte salve distanze (Ds) specifiche disciplinate nei successivi articoli per singole ZTO purché non in contrasto quelle sopra definite.

9. Qualora venga riportata in grafia di PI "l'allineamento fronte di edificazione" è una norma di carattere prescrittivo cui una nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento si deve attestare.

10. E' riportato in grafia di PI il perimetro del Centro Urbano, di cui al comma 6 dell'articolo 2 della LR 50/2012, che nel caso del Comune di Susegana è coincidente con il perimetro del centro Abitato, di cui al precedente comma 8. All'interno di tale perimetro il PI individua il tessuto urbano consolidato e le aree che presentano condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico.

#### **Articolo 18 – GASDOTTI E FASCE DI RISPETTO (DM 24/11/1984)**

1. Sono indicate in grafia di PI i tracciati dei gasdotti e le relative fasce di rispetto entro le quali si applicano in queste fasce le disposizioni specifiche di cui al DM 24 novembre 1984 che disciplina la costruzione e l'esercizio dei gasdotti/metanodotti. Si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17 aprile 2008 (G.U. 8.05.2008, n. 107, Suppl. Ordinario n.115).
2. Ogni operazione diversa dalla normale conduzione dei fondi agricoli deve essere preventivamente autorizzata dall'ente gestore della rete.
3. All'interno della fascia di rispetto dai gasdotti è vietata la costruzione di nuovi edifici. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. 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 LR 11/2004.

### **Articolo 19 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

1. In grafia del PI sono individuati gli impianti esistenti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
2. In prossimità dei suddetti impianti e per l'installazione di quelli nuovi, devono essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:
  - DPCM 08/07/2003;
  - DLgs 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche);
  - LR 9 luglio 1993, n° 29.
3. L'installazione di nuovi impianti, la modifica e la delocalizzazione di quelli esistenti, potrà essere programmata dal Comune, di concerto con i gestori, con l'ARPAV e l'ASL, nel rispetto degli obiettivi di qualità e di compatibilità con il contesto ambientale, paesaggistico e insediativo.
4. E' vietata l'installazione di antenne degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico entro le zone vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, articoli 10 e 142, dai coni di visuale significativi previsti dal PI, dalle aree a verde privato e comunque per una ulteriore fascia di almeno ml 50,00 dalla delimitazione del perimetro del vincolo.

## TITOLO QUARTO - MODI, TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO - DESTINAZIONI D'USO

### CAPO I - MODI DI INTERVENTO

#### Articolo 20 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

1. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.
2. L'attuazione del PI, ai sensi delle vigenti norme Statali e Regionali e nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole di piano o delle presenti norme, avviene mediante:
  - a) interventi edilizi diretti ID;
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004, a tal fine si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 19 delle LR 11/2004;
  - c) progetti di coordinamento urbanistico (Schede Normative puntuali, Progettazione Unitaria (PU, Unità Minima di Intervento UMI);
  - d) comparti urbanistici, come definiti all'articolo 21 della LR 11/2004.
3. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT che comportano carico insediativo aggiuntivo rispetto alle previsioni urbanistiche previgenti trovano attuazione nel PI attraverso l'applicazione dell'istituto della Perequazione urbanistica e/o del contributo perequativo. Valgono pertanto le disposizioni di cui ai successivi articoli 66 e 67 delle presenti NTO.

#### Articolo 21 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire e degli altri titoli edilizi deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA, come definito ai sensi dell'articolo 19 della LR 11/2004; indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA approvato.
2. Ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004, la Giunta Comunale, mediante la procedura semplificata, come da successivo art. 79, può deliberare la suddivisione in ambiti delle zone soggette a PUA, salvi i casi in cui il PI non disponga diversamente. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in ambiti dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazioni autonome di ciascun ambito in relazione:
  - al contesto;
  - ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
  - alla accessibilità;
  - alla localizzazione e funzionalità degli spazi a standard;
  - alle reti dei servizi e sotto-servizi.
3. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti:
  - a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dal successivo articolo 28 delle presenti NTO;
  - b) per gli edifici privi di valore culturale, interni alle aree soggette a PUA, gli interventi di cui all'articolo 3 lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.
4. Per quanto riguarda i PUA previsti dal presente PI, oltre ai parametri di zona e alle altre norme previste, valgono gli indirizzi e le specificazioni previste nelle presenti NTO. In particolare, per quanto riguarda i Piani di Recupero (PR) previsti dal PI, l'indicazione cartografica del loro perimetro comporta anche l'individuazione dell'area come zona di degrado ai sensi dell'articolo 27, 1° comma della L.

457/1978 e i relativi indirizzi valgono ai fini della formazione della disciplina per il recupero di cui all'articolo 28, 1° comma della citata legge.

5. I PUA approvati anteriormente alla data di adozione del presente PI mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della convenzione e, in assenza di quest'ultima, dalla data di approvazione del PUA stesso. L'attuazione degli stessi e la verifica dei parametri edilizi dovrà rispettare i contenuti del Regolamento Edilizio comunale.

Durante il periodo di validità ed efficacia, così come qui definito, i suddetti PUA potranno essere assoggettati a varianti di assetto planovolumetrico che non incidano sul dimensionamento e sugli standard in quanto a volumi edificabili e spazi pubblici, perimetro e criteri informativi. Lo stralcio dell'indicazione cartografica di PUA è possibile solo dopo la decadenza o revoca del PUA stesso secondo le procedure semplificate di cui all'art. 79 (Varianti "non sostanziali" al PI).

6. Ai sensi del comma 3, art. 3 della LR 11/2004, il provvedimento di approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) In tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;
- b) Variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del *dieci per cento* della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- c) Modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- d) Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quelli attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della LR 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del *quindici per cento* degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della Scheda Normativa e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO. L'incremento di SU è assoggettato al contributo perequativo di cui al successivo art. 67.

## **Articolo 22 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un PUA e si configurano come:

- a) attività edilizia libera;
- b) attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/2001.

2. Il PI, nelle Tavole in scala 1:2.000 e 1:500, riporta le parti di territorio assoggettate ad una progettazione coordinata e classificate come Unità Minime di Intervento (UMI) oppure "aree di progettazione unitaria" (PU).

3. In tali ambiti, prima dell'approvazione del progetto di intervento diretto, ovvero contestualmente all'approvazione del progetto edilizio, è prescritta la formazione di un elaborato planimetrico esteso all'intera area oggetto di PU, teso a favorire l'unità formale e funzionale dell'intervento, consentendo quindi l'individuazione di "parti funzionali" che possono essere attuate autonomamente. L'elaborato planimetrico comprendente l'intera zona sottoposta a PU dovrà contenere gli elementi di identificazione dell'area, lo stato di consistenza attuale, la nuova previsione, le superfici coperte e scoperte, il verde, le aree a standard, la viabilità, gli accessi, i sottoservizi, oltre alla presenza di vincoli diretti ed indiretti. Detto elaborato sarà accompagnato da una relazione che ne illustri la fattibilità, la verifica della capacità edificatoria, degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, la verifica di attuazione per stralci funzionali degli interventi previsti dal PI, oltre all'eventuale quadro economico delle opere proposte, da realizzare e da cedere al Comune, ovvero da monetizzare.

4. L'area assoggettata a obbligo di PU o di UMI, qualora non espressamente prevista dal PI, può essere proposta da tutti gli aventi titolo e assunta dal PI con una specifica Scheda Normativa che viene approvata mediante la procedura di variante "non sostanziale" di cui al successivo articolo 79 delle presenti NTO. In tal caso la Scheda Normativa non dovrà prevedere un carico insediativo aggiuntivo.

5. Tutte le opere pubbliche, di cui è prevista la realizzazione all'interno delle UMI, devono essere eseguite dal soggetto attuatore con oneri a proprio carico, secondo un progetto dallo stesso predisposto

e approvato dal competente organo comunale. Si applica in ogni caso l'articolo 32, comma 1, della LR 11/2004.

6. L'attuazione dell'intervento e il trasferimento della proprietà delle aree devono essere disciplinate da apposita convenzione. Con il medesimo atto vengono altresì regolate le modalità di costituzione del vincolo o servitù per quelle specifiche aree, che pur essendo vincolate all'uso pubblico, restano di proprietà privata. Per ciò che attiene la monetizzazione degli standard, valgono le disposizioni di cui al successivo art. 25.

### Articolo 23 - PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO (CU)

1. I progetti di Comparto Urbanistico ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004:
  - a) garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
  - b) non sono sostitutivi del PUA se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
  - c) rappresentano l'unità minima di intervento e sono assoggettati a convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi.
2. L'ambito dell'area di intervento unitario è definito nelle tavole del PI o con provvedimento del Consiglio Comunale che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.
3. Il progetto di attuazione di un Comparto Urbanistico (CU) può modificare le previsioni del PI nei limiti di cui al precedente art. 21 comma 6, lettere a), b) e c).

### Articolo 24 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.
2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e alle prescrizioni della legislazione regionale, le dotazioni minime di standard in mq/abitante garantite dal PI sono le seguenti:

ZTO	a)	b)	c)	d)	Totale
A, A1 **	4,50	4,50	15,00	7,00	31,00
B1, B2	4,50	4,50	20,00	7,00	36,00
C	4,50	4,50	23,00	7,00	39,00
D esistente	=	=	5% di St	5% di St	10%
D in formazione	=	=	10% di St	10% di St	20%
Dc *	=	=	=	100%	100%
E **, Ep **, Er **	=	=	=	=	6,00
Es ***					***

\* attività commerciali, della superficie lorda di pavimento

\*\* interamente secondarie

\*\*\* in relazione alla specifica destinazione prevista dall'intervento di riqualificazione/riconversione

- le aree di tipo a) e b) sono interamente secondarie

- le aree di tipo c) e d) sono in parte primarie ed in parte secondarie in base alla seguente tabella:

ZTO	c) primaria	c) secondaria	d) primaria	d) secondaria
B1-B2, Er	10,00	10,00	=	7,00
C	10,00	13,00	7,00	=
D (ID-PU)*	5%	5%	=	=
D (PUA)*	5%	5%	5%	5%

\* modalità attuativa: ID - intervento diretto, PU - progettazione unitaria, PUA - piano urbanistico attuativo

Le dotazioni minime di aree per servizi, in base delle diverse destinazioni d'uso, non possono in ogni caso essere inferiori a:

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

3. Nelle zone soggette a PUA le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del privato e cedute gratuitamente al Comune. Nelle zone a ID lo standard primario e secondario, qualora previsto, viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.

4. Le aree secondarie sono indicate in grafia 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 il PUA o la PU.

5. Sono indicati in grafia di PI alcuni ambiti, all'interno delle ZTO, nei quali è prevista, a titolo indicativo, la localizzazione preferenziale dei principali standard.

6. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA o della PU. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate, seguendo le indicazioni contenute nel Prontuario e secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune. Negli altri casi vanno considerate alla stregua delle OO.UU relative alle infrastrutture e realizzate nell'ambito della formazione e il potenziamento della Rete Ecologica.

### **Articolo 25 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati mediante apposita delibera consiliare sulla base delle vigenti disposizioni di legge in materia, e devono essere corrisposti al Comune al rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità previste dalle norme succitate, fatta salva la possibilità di scomputo.

2. Nel caso di PUA che non consentano la realizzazione di aree per standard secondari di superficie sufficiente ad una razionale utilizzazione pubblica, in conformità ai commi 2° e 5° dell'articolo 32 della LR 11/2004, gli oneri vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI.

3. Negli interventi edilizi all'interno della *Città Storica ed Esistente*, nello specifico nelle ZTO A, A1, B1, B2 e in altre zone in cui sia impossibile la realizzazione degli standard a parcheggio nelle quantità previste dal PI, il Comune può concedere la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola ZTO o UMI, fatto salvo la verifica di sostenibilità dell'intervento in materia urbanistica, edilizia e infrastrutturale.

### **Articolo 26 - PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E PERTINENZIALI - DOTAZIONI MINIME**

1. Nei progetti edilizi di nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e cambi d'uso, con o senza opere preordinate, negli ampliamenti dell'esistente, con o senza aumento di unità immobiliari, si devono individuare spazi da destinare alla sosta, al parcheggio ed al ricovero degli automezzi, nei limiti e con le modalità di seguito specificati.

2. In presenza di mutamento della destinazione d'uso di un edificio esistente, o di una sua porzione, anche senza opere ma comunque comportante un maggior carico urbanistico, dovrà essere comunque garantita la dotazione minima di aree a parcheggio, sia di tipo pubblico (nel caso lo imponga la destinazione) sia di tipo privato, similmente agli interventi di nuova costruzione aventi analoga destinazione.

3. I conteggi delle aree pubbliche e private vanno eseguiti con le medesime modalità. In generale, il conteggio delle superfici per parcheggi pubblici e privati va eseguito comprendendo gli eventuali spazi strettamente occorrenti all'accesso e manovra degli autoveicoli; le aree interessate dai parcheggi devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche e opportunamente alberate con essenze d'alto fusto in ragione di 1 pianta ogni 2 posti auto. Qualora dette aree siano poste in aderenza a confini di proprietà e/o a strade pubbliche, le essenze potranno essere opportunamente posizionate su aree verdi contigue.

4. In generale gli spazi per la sosta dei veicoli (parcheggi effettivi, posti auto o stalli) devono avere dimensioni minime di ml 2,50x5,00; nel caso di più stalli in linea le dimensioni minime devono essere di ml 2,50x6,00.



5. Nei nuovi parcheggi deve essere realizzato un posto auto per persone con ridotte capacità motorie in ragione di almeno 1 unità ogni 20 posti auto, con minimo di una unità, avente dimensioni minime di ml 3,20x5,20 e ml 3,20x6,00 se in linea.

6. Ad esclusione delle aree appartenenti alla *Città storica* (ZTO A e A1), nelle nuove costruzioni, sostituzioni edilizie o nel caso di Variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i rapporti contenuti nella seguente tabella.

DESTINAZIONE D'USO	(AL) Area Libera	(SPE) Superficie Parcheggio Effettivo	POSTO AUTO 15 mq
Residenziale	1 mq/10 mc VL (**) ovvero 0,5 mq/mq SU (**)	15 mq/alloggio	a) Nuova costruzione: minimo 1 coperto + 1 scoperto. b) Interventi di recupero e RTU: minimo 1 scoperto per ogni alloggio in più.
Terziario - Direzionale (*)	0,4 mq/mq SU (**)	0,2 mq/mq SU	minimo 1 coperto o scoperto
Turistica-ricettiva-alberghiera (*)	-	-	minimo 1 ogni camera
Industriale - artigianale	10% SF (**)	5% SF	-
Commerciale all'ingrosso (*)	10% SF (**) ovvero 0,2 mq/mq SU (**)	5% SF ovvero 0,1 mq/mq SU	-
Depositi e magazzini commerciali (*)	10% SF (**) ovvero 0,2 mq/mq SU (**)	5% SF ovvero 0,1 mq/mq SU	-
Pubblici esercizi (*)	1 mq/mq SU (**)	0,5 mq/mq SU	minimo 1 coperto o scoperto
Esercizi di vicinato (*) (<250 mq Sv)	1 mq/mq SU (**)	0,5 mq/mq SU	minimo 1 coperto o scoperto
Grandi strutture di vendita settore alimentare e misto (*) (>2.500<15.000 Sv)	2,5 mq/mq Sv ovvero 1 mq/mq Slp	1,8 mq/mq Sv ovvero 1 mq/mq Slp	-
Grandi strutture di vendita non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie (*) (>2.500<15.000 Sv)	-	1,8 mq/mq Sv ovvero 0,8 mq/mq Slp	-
Medie strutture di vendita alimentare e misto (*) (>250<2.500 mq Sv)	1,8 mq/mq Sv ovvero 1 mq/mq Slp	-	-
Medie strutture di vendita non alimentare generico a grande fabbisogno di superficie (*) (>250<2.500 mq Sv)	-	1 mq/mq Sv ovvero 0,8 mq/mq Slp	-
Terziario diffuso non compreso nelle categorie precedenti (*)	0,4 mq/mq SU	0,2 mq/mq SU	minimo 1 coperto o scoperto
(*) uso pubblico (**) spazio di sosta e manovra			

7. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime riportate nella precedente tabella con norme regionali o statali anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.

8. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti, con particolare riferimento alla pianificazione della mobilità ed alla sicurezza della circolazione stradale.

9. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera SU aggiuntiva rispetto alla SU preesistente, prodotta dagli interventi diretti ed indiretti, compresa quella derivante dal cambio di destinazione d'uso.

10. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso – nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale – o che prevedano sia cambi di destinazione d'uso che incremento della SU preesistente, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica dell'intera SU di progetto e la dotazione teorica dell'intera SU preesistente.

11. Per gli interventi assoggettati a PUA, nei comparti urbanistici e nel caso di PU, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

12. Nel caso di impossibilità a garantire le quantità minime di cui sopra all'interno dell'ambito di intervento ricadente all'interno della *Città esistente (ZTO B1-B2)*, può essere ammesso il reperimento di tali standard in aree esterne dimostrando la disponibilità nel raggio di ml. 100 dal confine del lotto con vincolo ex Lege 122/89, ovvero la monetizzazione sulla base dei costi reali di realizzazione o di importi tabellari stabiliti dal Comune.

13. Nel caso di edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con SU superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinentziali o meno.

#### **Articolo 27 - APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

1. I beni interessati da progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità previsti nel PI operativo sono sottoposti, ai sensi di legge, a vincolo preordinato all'esproprio; tale vincolo decorre dalla data di efficacia del PI.

2. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri definiti nelle norme programmatiche, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti e mediante accordi di compensazione urbanistica ai sensi del successivo articolo 69.

3. Le risorse finanziarie occorrenti per l'espropriazione degli immobili vincolati dal PI sono reperite nell'ambito dei proventi derivanti dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi diretti, dalle monetizzazioni sostitutive della cessione o realizzazione di standard e/o opere di urbanizzazione ed infine dai contributi di sostenibilità connessi alla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dagli accordi del PI ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e di cui al successivo articolo 70.

## **CAPO II - CATEGORIE DI INTERVENTO**

#### **Articolo 28 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO**

1. Nelle tavole di PI sono individuati gli edifici, i gruppi di edifici e le costruzioni da considerare quali beni ambientali e culturali del territorio comunale ai sensi della legislazione vigente in materia, all'interno e all'esterno dei centri e nuclei storici. Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale, formale ovvero all'interesse storico paesaggistico e sono assoggettati a specifiche norme di intervento ed utilizzo. Per tali edifici si applicano le norme del successivo articolo 29 in relazione allo specifico grado di protezione.

2. Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n° 301 - modifiche ed integrazioni al DPR 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e precisamente:

- a. manutenzione ordinaria (MO);
- b. manutenzione straordinaria (MS);
- c. restauro e risanamento conservativo (RS);
- d. ristrutturazione edilizia (RTE);
- e. nuova costruzione (NC);
- f. ristrutturazione urbanistica (RTU).

3. Le categorie d'intervento edilizio, di cui al precedente comma 2, sono applicate nella disciplina delle presenti NTO, in relazione alle diverse componenti in cui è suddiviso il territorio comunale e ai tessuti insediativi e alle specifiche disposizioni previste per gli edifici sottoposti a grado di protezione. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

## **Articolo 29 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.

### **2. Grado di protezione uno (1) – Restauro**

è assegnato a quegli edifici, vincolati ai sensi dell'articolo 10 del DLgs. n. 42/2004, nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- a) hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
- b) conservano inalterati o quasi inalterati sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
- c) si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.

Fermo restando le prescrizioni vincolanti della competente Soprintendenza ai beni ambientali relative agli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, per gli edifici non vincolati a norma della predetta legge, ma assoggettati a grado di protezione uno, sono consentiti interventi di restauro. Non sono consentite demolizioni, neppure parziali, ad esclusione di quelle relative ad eventuali corpi aggiunti in epoca recente e a superfetazioni che, pur costruite da vecchia data, non appartengono al manufatto originario e ne sono motivo di deturpazione. Non sono inoltre consentite aggiunte o sopraelevazioni allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dei fabbricati. L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali restituzioni in pristino. Gli impianti strutturale e distributivo interno devono essere salvaguardati. Ove essi in alcune parti dell'edificio non siano più chiaramente identificabili, sono consentite operazioni di modesta entità, tendenti principalmente ad un miglioramento igienico-abitativo della parte in questione. In caso di intervento conservativo, particolare cura deve essere posta nella scelta di materiali idonei; la sostituzione di parti strutturali, che si rendesse necessaria, deve essere operata con materiali di qualità, forma e dimensioni uguali a quelli sostituiti.

### **3. Grado di protezione due (2) – Risanamento conservativo**

è assegnato a quegli edifici, non vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 predetto, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

- a) pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a) del comma precedente, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno una parziale "restitutio in pristinum";
- b) non hanno valore culturale pari a quelli con grado di protezione uno, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
- c) hanno caratteristiche di edificio con grado di protezione uno ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

Per tali edifici sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, compresi quelli che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Come per gli edifici aventi grado di protezione uno, le sostituzioni strutturali devono avvenire

con l'uso di materiali uguali a quelli originali; ove per particolari motivi ciò non fosse possibile, deve essere fornita ampia documentazione comprovante tale impossibilità. Gli edifici aventi grado di protezione due non possono essere manomessi all'esterno, ma solo riportati, ove fosse necessario, allo stato pristino. Neppure per essi sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, ma solo ripulitura da superfetazioni, eseguite anche in tempi recenti, in pianta o in altezza. In essi si deve tendere principalmente al recupero morfologico esterno. Se in qualche parte dell'edificio ciò non fosse possibile, per lo stato di gravissimo degrado, sono consentite ricostruzioni che, pur armonizzandosi con la parte recuperata, non rappresentino una riedizione del disegno originario; l'intervento cioè deve essere opportunamente storicizzato e non rappresentare un falso architettonico. L'interno dell'edificio, ancorché sottoposto a precedenti trasformazioni, può essere nuovamente rimaneggiato, soprattutto quando si voglia ottenere una migliore funzionalità distributiva.

#### 4. Grado di protezione tre (3) – Ristrutturazione edilizia controllata

è assegnato a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico della campagna trevigiana.

Per tali edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia controllata e, ove consentito dal PI, di ampliamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia controllata sono quelli rivolti a rivalorizzare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto dei più importanti elementi tipologici e formali secondo destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono:

- il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermo restando i fronti esterni ed interni e i volumi esistenti;
- l'inserimento degli impianti richiesti;
- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei e la loro sostituzione con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti da rivalutare e riconfermare (in particolare l'eventuale apparato decorativo superstite, esterno ed interno).

#### 5. Grado di protezione quattro (4) – Ristrutturazione edilizia

è assegnato a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale e di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne.

Per tali edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale e con vincolo di conservazione totale o parziale delle facciate. E' prescritto il mantenimento delle strutture esterne morfologicamente interessanti. Vanno inoltre contemplati:

- il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'assetto planivolumetrico;
- la variazione dell'altezza dei fronti e della posizione dei muri perimetrali per consentire l'adeguamento igienico delle altezze dei piani e delle dimensioni degli alloggi. Tali variazioni non potranno comunque eccedere per le altezze ml 1,00 e per le dimensioni dell'alloggio il valore di mq 150 di Superficie Utile. L'eventuale ampliamento, secondo il limite suddetto, dovrà comunque risultare compatibile con le norme delle zone in cui il manufatto ricade;
- l'eventuale ampliamento, limitato ai prospetti secondari e comunque alle parti di minore rilevanza ambientale anche per l'inserimento e il ricavo di nuovi elementi ed impianti. Possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne. Nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;
- il ripristino delle fronti esterne ove si presentino elementi di interesse tipologico e stilistico

6. Sono manufatti di valore storico, architettonico, ambientale, riconducibili a grado di protezione 1 anche i capitelli, le fontane, gli elementi e manufatti di memoria storica collettiva, anche qualora non identificati con specifica scheda di segnalazione. Per questi manufatti l'intervento consentito è il solo restauro conservativo. È altresì vietato l'abbattimento dei muri residui di recinzione in sasso e/o in cotto. Ogni intervento su di essi non potrà che essere finalizzato al restauro e al rifacimento di eventuali tratti mancanti.

7. Il C.C., sulla base di specifica segnalazione redatta dal Responsabile del Servizio, può deliberare la variazione del grado di protezione degli edifici, ad eccezione del grado 1. Per gli edifici con grado di protezione 4 e 3 sono sempre ammessi gli interventi previsti per i gradi superiori (2 e 1).

8. Per gli edifici con grado di protezione è consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti dal successivo

articolo 30 per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,20. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

9. Possibilità di recupero dei volumi.

Nel caso di restauro e ristrutturazione di edifici tutelati è possibile il recupero di volumi di superfetazioni o di costruzioni anche esterne, purché legittimi, di cui si prevede la demolizione, allo scopo di incorporare i volumi stessi nell'edificio principale o in un unico nuovo sedime e comunque nel rispetto delle norme previste per gli edifici con grado di protezione.

10. Per il complesso storico testimoniale sito tra via Fossabiuba e via Raganazzo i gradi di protezione sono applicati alle parti/porzioni di valore storico testimoniale. Sono ammessi interventi di eliminazione delle sole superfetazioni esistenti mediante un progetto steso all'intero compendio immobiliare comprensivo di tutte le aree pertinenziali a parco e a giardino.

### CAPO III - DESTINAZIONI D'USO

#### **Articolo 30 - USI DEL TERRITORIO - DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DEL PI**

1. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli sistemi e tessuti, sono articolati in raggruppamenti di categorie funzionali specificate negli articoli che seguono. Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle predette attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.

2. Per gli usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente Capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione veicolare.

3. L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.

4. E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di Usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di zona e con il precedente comma.

5. Le destinazioni d'uso ed i cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PI, nonché dai PUA, sempre compatibilmente con le previsioni di PI.

6. In ciascuna ZTO le presenti NTO, agli articoli 43 e 48, definiscono le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.

7. I parchi, le grandi e le medie superfici di vendita commerciali, ai sensi della LR 15/2004 e della LR 50/2012, sono ammessi solo nel caso in cui siano esplicitamente previste dalla disciplina di tessuto insediativo e di zona.

8. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi e le zone del PI, fermo restando il rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.

9. Le “*abitazioni collettive*” esclusivamente con finalità religiose o assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di zona e poste a carico della quota di funzioni non abitative.
10. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PI.
11. La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.
12. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione ai diversi usi ammessi dalla disciplina di zona, determinano un fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare generata dalla presenza degli insediamenti.
13. La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli PUA e nei progetti edilizi.
14. Sono individuati nelle tavole di PI gli edifici esistenti con destinazioni improprie rispetto alle norme della ZTO nella quale sono inseriti e per i quali sono ammessi gli interventi disciplinati ai successivi articoli 43 e 48.
15. Sono comunque vietate, nei tessuti/zone residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d'igiene.
16. Qualunque altro tipo di intervento negli altri edifici esistenti con destinazioni improprie deve preliminarmente proporre una destinazione d'uso ammissibile per la ZTO nella quale ricade l'edificio. Per tali edifici sono autorizzati i soli lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, estendendo comunque sul terreno di proprietà un vincolo di l<sub>f</sub> pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PI, fatte salve in ogni caso le previsioni di cui agli articoli 49 e 51 delle presenti NTO concernenti le attività produttive.

## **Articolo 31 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

### VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E STANDARD

1. In attuazione della LR 31 dicembre 2012, n. 50 il PI provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:
- Esercizi di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);
  - Medie Strutture di Vendita (articolo 18 LR 50/2012);
  - Grandi Strutture di Vendita e Parchi Commerciali (articolo 19 LR 50/2012).
2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle ZTO A, A1, B1, B2, C, D e Dc (nei limiti indicati dalla specifica normativa di zona), e nelle aree per impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione. Eventuali esclusioni sono specificate nelle Tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio normativo.
3. Le medie strutture di vendita, sono ammesse nelle seguenti ZTO:
- A, A1, B1, B2, C, con limite di mq 1.500 di superficie di vendita. Sono individuate nel PI, con apposita grafia (lettera/simbolo “**C**”), le aree entro le quali possono essere insediate le destinazioni commerciali relative alle medie strutture di vendita superiori ai 1.500 mq e fino ai 2.500 mq di superficie di vendita e per le quali il PI predispone anche azioni di riqualificazione, riconversione da industria e artigianato ad attività commerciali, direzionali e di servizio;
  - D e Dc con limite di mq 2.500 di Superficie di Vendita, sempre nel rispetto della dotazione minima di aree libere e parcheggi effettivi previsti dall'art. 26 delle NTO.



4. Le Grandi Strutture di Vendita, possono essere localizzate esclusivamente nelle vigenti ZTO Dc appositamente individuate dal PI. In tali aree si applicano le disposizioni specifiche di cui alla LR 50/2012, oltre alle norme specifiche di ciascuna zona e al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata al precedente articolo 26 delle presenti NTO.

5. Per le Medie Strutture di Vendita superiori ai 1.500 mq e per le Grandi Strutture di Vendita, valgono le modalità definite "approccio sequenziale" di cui all'articolo 2 del Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013. Le autorizzazioni commerciali dovranno pertanto essere accompagnate dalla Valutazione integrata degli impatti, così come previsto dall'articolo 4 del citato Regolamento Regionale n. 1.

#### DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

##### A) ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

6. Per le ZTO la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUA, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento, e gli altri requisiti, vanno previsti secondo quanto stabilito dagli artt. 21 e 22 della LR 50/2012.

##### B) ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

7. Nelle ZTO in cui il PI prevede l'ID, l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto dei requisiti di cui agli artt. 21 e 22 della LR 50/2012, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'articolo 26 delle presenti NTO.

#### NORME PARTICOLARI - ATTIVITA' COMPATIBILI

8. Non costituiscono cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, gli insediamenti in unità immobiliari agibili ad uso commerciale di attività artigianali di prestazione di servizio alla residenza che, per tipologia del servizio prestato alla clientela, per caratteristiche dei locali di cui abbisognano, per parcheggio effettivamente necessario all'attività, sono similari al commercio ("bottega" di gastronomia, di lavasecco, di parrucchiere, di estetista, di gelateria artigianale, ecc.).

9. Gli insediamenti in unità immobiliari agibili ad uso commerciale, di attività artigianali di prestazione di servizio alla residenza, come sopra descritte, sono comunque subordinati all'assolvimento di tutti gli adempimenti amministrativi e/o sanitari previsti dalle normative di settore vigenti, ed al loro perfezionamento.

10. Gli interventi anzidetti dovranno comunque ottenere, anche se non è richiesto alcun provvedimento edilizio comunale, gli eventuali pareri e/o nulla-osta e/o autorizzazioni previste dalla legislazione vigente in materia ambientale, paesaggistica, archeologica, di sicurezza antincendi, impiantistica, ecc.

## PARTE SECONDA

### TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

#### CAPO I - RETE ECOLOGICA

##### Articolo 32 - RETE ECOLOGICA LOCALE

1. Con riferimento ai contenuti del PAT sono riportati in grafia di PI i seguenti elementi che compongono la rete ecologica locale:

- *aree nucleo (core areas)*;
- *aree di connessione naturalistica - aree di completamento del nucleo*;
- *aree di connessione naturalistica - buffer zones*;
- *isole ad elevata naturalità (stepping stone)*.

2. Le aree comprese nella Rete Ecologica Territoriale costituiscono invarianti da tutelare e valorizzare e i cui caratteri naturalistici-ambientali rappresentano un bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità.

3. In tali aree sono previsti i seguenti interventi:

- sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi;
- favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

4. Gli interventi edilizi ed urbanistici, ancorché ammessi e fatto salvo quanto previsto per le aree sottoposte a tutela, di cui ai successivi artt. 33, 34, 35 e 36, non devono interrompere la continuità dei corridoi ecologici rappresentati da siepi, filari, alberature, corsi d'acqua, ecc., che connettono le diverse principali aree naturali e seminaturali del contesto.

5. Il PI, in coerenza con le Direttive e Prescrizioni del PTCP e del PAT, è orientato a sostenere il mantenimento degli assetti colturali tradizionali, con particolare riferimento alla organizzazione dei fondi agricoli, alle emergenze boschive, alle siepi e ai filari presenti lungo i corsi d'acqua e a margine delle coltivazioni, al fine di preservare gli elementi costitutivi degli ecosistemi presenti.

6. Nelle *isole di elevata naturalità*, nelle *aree di completamento del nucleo*, nelle *buffer zones* sono ammessi:

- a) la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione;
- b) la dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
- c) la riqualificazione degli ecosistemi esistenti;
- d) gli interventi che prevedano il potenziamento di filari e di macchia boscata e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
- e) la realizzazione di siepi e fasce alberate e boscate;
- f) gli interventi per il mantenimento dei prati;
- g) la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

7. In queste aree sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi, nonché la demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione ai sensi degli

articoli 44 e 45 della LR 11/2004 e smi, da collocarsi preferibilmente in prossimità dei fabbricati esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e salvaguardando l'integrità fondiaria e ambientale, così come previsto nei successivi delle presenti NTO. La delimitazione di queste aree, riportate nelle tavole di PI, deve intendersi indicativa, potendo quindi intervenire a margine delle stesse, all'interno o all'esterno, senza peraltro compromettere la continuità delle Rete Ecologica, previo dimostrazione dello stato reale dei suoli.

8. Nelle *aree nucleo* e nelle *aree di completamento delle aree nucleo* i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza (VInCA) ai sensi della normativa statale e regionale in materia. All'interno delle *Buffer zone* e delle *Isole di elevata naturalità* la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. (art. 64 commi 3 e 4 delle NT del PAT).

### **Articolo 33 - AREE NUCLEO**

1. Valgono le prescrizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso e richiamate all'art. 64 comma 3 delle NT del PAT. Vanno altresì salvaguardate le condizioni di naturalità presenti e vietati tutti gli interventi che possano causare la frammentazione delle aree.

2. Gli interventi relativi all'attività agricola dovranno garantire il mantenimento della biodiversità complessiva;

3. Ogni progetto ed intervento che modifichi usi, funzioni, attività in atto, è soggetto a VInCA secondo le prescrizioni riportate al comma 8 del precedente art. 32.

### **Articolo 34 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO**

1. Nelle aree di completamento del nucleo si perseguono obiettivi di mantenimento delle caratteristiche costitutive, prevedendo in particolare la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.).

2. Valgono le prescrizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso e richiamate all'art. 64 comma 3 delle NT del PAT.

3. Nelle aree di completamento sono vietati:

- l'apertura di cave e discariche;
- l'insediamento di strutture produttive non agricole;
- il mutamento permanente delle residue superfici boscate, consentendo in quelle di recente formazione il miglioramento strutturale e vegetazionale;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderal (ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agricola);
- l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- il divieto di strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione; sono invece ammesse le serre mobili destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche.

4. Nelle previsioni progettuali per recuperare e incrementare il verde ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di possibili inquinamento genetico saranno utilizzate esclusivamente specie autoctone e non verranno utilizzate specie alloctone invasive.

5. Ogni progetto ed intervento che modifichi usi, funzioni, attività in atto, è soggetto a VInCA secondo le prescrizioni riportate al comma 8 del precedente art. 32.

6. Nell'area destinata in cartografia di PI alla riforestazione per l'*ampliamento del bosco di Basalghelle* non sono consentite:

- la costruzione di qualsiasi fabbricato,
- la realizzazione di linee elettriche ad alta tensione, oleodotti o gasdotti di rilevanti dimensioni.

Nell'area devono essere facilitate tutte quelle operazioni tendenti alla sua rinaturalizzazione; è comunque consentito l'uso agricolo dei suoli.

### **Articolo 35 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONES)**

1. Ai sensi dell'art. 64 comma 5 delle NT del PAT nelle Buffer Zones (fasce tampone) sono ammesse:
  - a) attività di agricoltura non intensiva;
  - b) attività agrituristiche;
  - c) centri di didattica ambientale;
  - d) attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.
2. Modifiche ai perimetri delle fasce tampone, conseguenti ad interventi da attuare, sono ammesse solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le modifiche apportate in sottrazione dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde, nelle aree pertinenti alle strutture edilizie, in grado di garantire, mantenere e/o potenziare la funzionalità ecologica delle stesse.
3. Valgono le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 40 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso e i divieti di cui al comma 3 del precedente art. 34.
4. All'interno delle *Buffer zone* la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi così come previsto al comma 8 del precedente art. 32.

### **Articolo 36 - ISOLE AD ELEVATA NATURALITÀ (STEPPING ZONES)**

1. Si applica la disciplina di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso e richiamate all'art. 64 comma 3 delle NT del PAT. Vanno altresì salvaguardate le condizioni di naturalità presenti e vietati tutti gli interventi che possano causare la frammentazione delle aree con l'introduzione di elementi di antropizzazione.
2. All'interno delle *Isole di elevata naturalità* la necessità della valutazione d'incidenza è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta un'analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi.
3. A eccezioni per gli interventi di limitata entità, quali ristrutturazioni, per cui si esclude un impatto significativo, la verifica di compatibilità (VIncA o analisi ambientale di cui al precedente comma) è necessaria in caso di modifiche riguardanti la pertinenza scoperta. La valutazione dovrà considerare tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione previste e/o le eventuali alternative proposte.
4. Nelle previsioni progettuali per recuperare e incrementare il verde ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di possibili inquinamento genetico saranno utilizzate esclusivamente specie autoctone e non verranno utilizzate specie alloctone invasive.

## CAPO II - AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

### Articolo 37 - SIEPI E FILARI ALBERATI

1. Gli elementi naturalistici individuati in grafia di PI quali filari di siepi e di alberi, sono soggetti a tutela. Per essi vige l'obbligo di conservazione, di manutenzione, nonché di reimpianto e di sostituzione delle piante prive di vita con altre della stessa specie o scelte tra quelle di specie locali.
2. Tutte le scarpate dei fossi e dei canali dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari e/o frontisti, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.
3. Sono individuate in grafia di PI, in via non esaustiva, alcune zone e alcuni ambiti nei quali è prevista la messa a dimora di filari alberati e di siepi, con funzioni di arredo e decoro e/o di mascheratura di elementi detrattori del paesaggio. Nell'ambito dei PUA o della PU, particolare attenzione sarà riservata alla progettazione delle aree a verde secondo le disposizioni di cui al PQAMA.

### Articolo 38 - VISUALI PANORAMICHE E CONI DI VISUALE

1. Negli elaborati cartografici di PI sono individuati i principali coni visuali, i punti panoramici appartenenti ai contesti figurativi e alla rete degli itinerari di interesse storico-testimoniale e paesaggistico.
2. In corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 200 ml o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni. Vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato. È inoltre vietato qualsiasi intervento che comporti l'alterazione o modifica dei caratteri percettivi del punto panoramico. Deve essere altresì garantita la conservazione e la sua accessibilità. Vigono inoltre i seguenti divieti:
  - a) l'estirpazione di siepi, alberature e altri elementi floristici di pregio;
  - b) interventi che modifichino il regime, il percorso e la composizione delle acque, fatta eccezione per quelli relativi ad opere di difesa idrogeologica, per il soddisfacimento di fabbisogni idropotabili, nonché quelli relativi alle attività agricole in atto;
  - c) il deposito di materiali a cielo libero;
  - d) l'installazione di cartelli pubblicitari.
4. Gli interventi di miglioramento fondiario non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né delle peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona.
5. Per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione e l'inserimento ambientale delle aree scoperte, con la messa a dimora di specie arboree e arbustive appartenenti alla flora locale su una superficie di almeno 1 mq per ogni mq di superficie coperta, secondo le disposizioni di cui al PQAMA.

### Articolo 39 - AREE A PARCO PRIVATO - AREE PERTINENZIALI VINCOLATE (APV)

#### AREE A PARCO PRIVATO

1. Il PI individua alcune aree che per la loro localizzazione, per l'uso e il contesto ambientale e paesaggistico sono definite "aree a parco privato" e sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente.
2. Qualsiasi intervento all'interno di dette aree deve essere preceduto dall'approvazione di 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.

3. è vietata la nuova costruzione. In queste aree sono consentiti solamente:
- gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e gli ampliamenti degli edifici esistenti non vincolati nei limiti del 10% della superficie utile SU, purché gli interventi non comportino asportazione di alberi ed arbusti di valore d'impianto aventi altezza superiore a ml 5,00 e diametro > 40 cm;
  - la realizzazione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo (serre, pergolati, caminetti, berceaux, barbecue, etc.) aventi superficie coperta non superiore a mq 30 e altezza inferiore a 3,00 ml , con le caratteristiche di cui al successivo articolo 73;
  - la conservazione ed eventuale nuovo impianto di siepi e di specie arboree rigorosamente locali, la sistemazione e la manutenzione di spazi liberi e del patrimonio arboreo.

#### AREE PERTINENZIALI VINCOLATE - APV

4. Il PI individua alcune aree pertinenziali prive di capacità edificatoria ai sensi del'art.7 della LR 4/2015. Tali aree sono inedificabili e non concorrono alla determinazione degli indici di edificabilità.

5. Le aree devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde. È solo consentita la realizzazione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo (serre, pergolati, caminetti, berceaux, barbecue, etc.) fino alla concorrenza massima di mq 20 di superficie coperta.



**TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI****CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO E TESSUTI INSEDIATIVI****Articolo 40 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE - CORRISPONDENZA DEI TESSUTI INSEDIATIVI DEL PI ALLA CLASSIFICAZIONE DEL DM n. 1444/1968**

1. Le componenti del sistema insediativo definite dal PI, sono rappresentate dai tessuti insediativi, urbani, produttivi e di servizio, corrispondenti alle parti di territorio che si differenziano e si articolano in relazione alla loro struttura, costituzione e localizzazione:

<b>Tessuti insediativi del PI</b>	<b>Articolazione</b>	<b>ZTO (ex DM 1444/1968)</b>
<u>città storica</u>	Parti di tessuto consolidato comprendenti centri e nuclei storici	Zona <b>A</b>
	Parti di tessuto consolidato comprendenti immobili e emergenze storiche e culturali diffuse	Zona <b>A1</b>
<u>città esistente</u>	Parti di tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale	Zona <b>B1</b> (consolidate) Zona <b>B2</b> (completamento)
	Parti di tessuto consolidato a prevalente destinazione per impianti industriali, artigianali, commerciali e ad essi assimilati	Zona <b>D</b> (completamento)
<u>città in formazione</u>	Parti di territorio di trasformazione a prevalente destinazione residenziale	Zona <b>C</b> (espansione)
	Parti di territorio di trasformazione a prevalente destinazione per impianti industriali, artigianali, commerciali e ad essi assimilati	Zona <b>D</b> (espansione)
<u>territorio agricolo</u>	Parti di territorio aperto destinato alla funzione agricola produttiva	Zona <b>E</b>
	Parti di territorio caratterizzato dalla presenza di: - elevato frazionamento fondiario in aree periurbane - tessuto insediativo consolidato diffuso, - elementi da riqualificare, riconvertire	Zona <b>Ep</b> Zona <b>Er</b> Zona <b>Es</b>
<u>città pubblica</u>	Parti di territorio ricadenti all'interno ed all'esterno del tessuto consolidato, destinate ad attrezzature e impianti di interesse pubblico, generale e di pubblica utilità	Zona <b>F</b> , a sua volta suddivisa in: <b>Fa</b> - aree per l'istruzione; <b>Fb</b> - aree per attrezzature di interesse comune; <b>Fc</b> - aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport; <b>Fd</b> - aree a parcheggio; <b>Fe</b> - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico e generale.

2. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, provvede a suddividere il territorio comunale in tessuti insediativi omogenei, a loro volta suddivisi in zone e sottozone funzionali, per le quali si applicano le previsioni regolative, operative e programmatiche e le relative discipline.

3. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle tipologie e modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi, da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per ogni specifico tessuto.

#### **Articolo 41 - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

1. Il piano, sulla base dell'analisi di tali tessuti urbani operata nel quadro conoscitivo ed in funzione della loro complessità ed articolazione, individua e disciplina - all'interno della città esistente - le zone a "Tessuto insediativo"; trattasi di zone nelle quali è riconoscibile un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

2. Le componenti del sistema insediativo comprendono la Città consolidata e la Città in formazione.

3. La Città consolidata comprende i Tessuti insediativi urbani consolidati le cui componenti sono così riassumibili:

- a) La Città storica con i centri e nuclei storici (ZTO A);
- b) Le altre componenti storiche diffuse costituite dagli edifici di valore ambientale e culturale, in ambito urbano e diffuso (ZTO A1);
- c) la Città esistente, con i centri e nuclei urbani, i quartieri centrali e periferici, le zone a prevalente destinazione residenziale e per servizi o a destinazione artigianale-produttiva, le zone a destinazione mista, le zone di completamento e investite anche da funzioni improprie (ZTO B1 - B2 e D).

4. Per Città storica (ZTO A) si intendono le componenti del territorio consolidato costituite dai centri e nuclei storici, così come individuati ai sensi della LR 80/1980 e generalmente classificata ZTO A dal previgente PRG, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

5. Per Città storica diffusa (ZTO A1) valgono i contenuti espressi nel precedente comma, pur riguardando componenti non comprese tra i centri e nuclei storici.

6. Per Città esistente (ZTO B1-B2 e D) s'intendono i tessuti composti dall'insieme degli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche; essi sono riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari e gli spazi pubblici.

7. La Città in formazione comprende i Tessuti insediativi urbani di nuova formazione, così come da previgente PRG, ovvero di potenziale trasformabilità in coerenza con il PAT. Queste parti di territorio comprendono anche le porzioni di tessuto urbano e periurbano da riconvertire, da riqualificare e da rigenerare, secondo le azioni strategiche individuate dal PAT e riprese dal PI (ZTO C e D).

#### **Articolo 42 - DISPOSIZIONI GENERALI PER I TESSUTI INSEDIATIVI URBANI**

1. Nei Tessuti insediativi della Città esistente individuati dal PI, salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invariantsi dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:

- a) *Manutenzione ordinaria* (MO);
- b) *Manutenzione straordinaria* (MS);
- c) *Restauro e risanamento conservativo* (RC) (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);

- d) **Ristrutturazione edilizia (RE)**: gli interventi di ristrutturazione edilizia, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SU legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.
2. Nei tessuti sono altresì ammessi, con il titolo abilitativo di legge, frazionamenti di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purché:
- a) siano finalizzati alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, previa verifica dell'effettiva capacità edificatoria residua;
  - b) siano compatibili con la tipologia edilizia dell'edificio nell'ambito in cui ricadono;
  - c) non riducano la fruibilità delle parti comuni dell'edificio;
  - d) le nuove unità abbiano una SU non inferiore a 55 mq;
  - e) al fine di realizzare edifici con migliori caratteristiche di isolamento, lo spessore di muro esterno, fino allo spessore massimo di 40 cm, non viene computato nella SU;
  - e) venga verificato l'eventuale aumento del carico urbanistico, ed in caso di superamento della soglia minima di rilevanza, venga prevista l'integrazione delle superfici a parcheggio secondo le proporzioni previste dall'articolo 26 delle presenti norme;
  - f) gli interventi eccedenti i limiti di cui al precedente comma 1, lettere c) e d), gli interventi che comportino incremento delle unità immobiliari, modifica della destinazione d'uso, ampliamenti della SU legittimamente preesistente e nuove costruzioni sono consentiti, salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme di Tessuto stesse.
3. Nei successivi articoli, ferme restando le precedenti disposizioni generali, vengono definiti per ogni tessuto insediativo esistente ripartito per ZTO, così come individuato dal PI:
- a. **Il tipo morfologico-edilizio e funzionale**;
  - b. **la disciplina funzionale**: la norma individua le destinazioni d'uso compatibili con il tessuto edilizio, ma con limitazioni percentuali rispetto alla SU complessiva, espresse in rapporto alla SU realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi;
  - c. **Le densità edilizie**;
  - d. **la disciplina degli interventi edilizi** contenente: le specifiche modalità di intervento, i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di riordino urbanistico edilizio e di nuova costruzione;
  - e. **gli allineamenti, le altezze, le distanze** tra fabbricati, spazi pubblici e privati
  - f. **la disciplina ecologica ed ambientale**, relativa alle dotazioni di alberature e arbusti e alla permeabilità dei suoli, da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia. Tale disciplina potrà essere motivatamente derogata solo negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia.
4. All'interno dei tessuti, negli ambiti disciplinati da previgenti PUA, si applica la disciplina speciale di detti strumenti di pianificazione come disposto all'articolo 21.
5. Sono ammesse minori distanze rispetto a quelle previste dai precedenti commi:
- a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
  - b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente negli accordi ex art. 6 e 7 della LR 11/2004, nelle Schede normative e nel Repertorio normativo.
6. Per le zonizzazioni indicate in tavola a diversa scala, fa testo sempre la tavola a scala maggiore (a denominatore minore), posto che nelle tavole di PI alla scala 1:2.000, gli spessori dei segni che delimitano le ZTO e le UMI sono compresi negli ambiti stessi.

## CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Articolo 43 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Oltre alla principale funzione residenziale, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. uffici, sportelli bancari e assicurativi, agenzie, ambulatori medici e veterinari;
  - b. attività commerciali, preferibilmente al piano terra degli edifici, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 50 e s.m.i.;
  - c. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali, culturali e per il benessere e la cura delle persone;
  - d. alberghi, pensioni, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - e. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
  - f. attività artigianali di servizio con SU fino ad un massimo di mq 100 per unità, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
  - g. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
  - h. officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
  - i. impianti sportivi privati e palestre, con SU fino ad un massimo di mq 100;
  - l. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali.
2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:
  - a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettera f.;
  - b. discoteche o sale da ballo;
  - c. ospedali e case di cura;
  - d. istituti di pena;
  - e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
  - f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale, pensioni per animali da affezione;
  - g. le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934 e s.m.i.;
  - h. nuove aperture e ampliamenti di sale da gioco ed esercizi alle stesse assimilati (LR 30/2016).
3. Per gli immobili esistenti e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
4. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) del DPR 380/2001.

### Articolo 44 - ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

1. Il PI riconosce come luoghi a forte carattere identitario per l'intera comunità, il centro storico di Mansuè Capoluogo e ne prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione delle aree e dei manufatti di interesse culturale presenti. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e degli spazi e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il PI nella Tav.4 in scala 1:500 suddivide il Centro Storico di Mansuè Capoluogo in ambiti – Unità Minime di Intervento / aree soggette a PUA e a PU – precisando che entro tali ambiti sono previste tutte le necessarie e puntuali discipline di intervento. Rimangono altresì validi e confermati, ovvero adeguatamente aggiornati, per ogni edificio o manufatto:
  - il grado di protezione attribuito all'edificio o manufatto;
  - le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia e di cultura dell'edificio o manufatto stessi;
  - la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio o manufatto stessi.

3. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sono precisati nella Tavola 4 e nella disciplina "particolareggiata" riportata nel presente articolo, tenendo conto dei "criteri" di cui all'Appendice al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

4. L'edificazione nelle ZTO "A" è regolata dalle seguenti norme:

If (SU) = 0,55 mq/mq (la SF è riferita alla UMI);

valgono comunque le indicazioni riportate nel cartiglio delle Tavola 4;

P = 3;

H = 9,50 ml (salvo diverse prescrizioni riportate nella tavola 4 di PI);

Dc = 0,5 H con un minimo di 5,00 ml;

Ds = H con un minimo di 5,00 ml;

Df = H fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml;

Distanze dalla strada minori di H, fino a zero, sono consentite in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati nella tavola 4. È consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali al fine di realizzare un profilo continuo, in base ai caratteri tipologici e formali del PI.

5. Per ogni Unità Minima di Intervento l'attuazione avviene attraverso:

- interventi edilizi singoli;
- interventi edilizi coordinati (PU e PUA) entro le UMI;

nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) gli interventi edilizi o di sistemazione degli spazi scoperti, nonché di eventuali opere di urbanizzazione comprese all'interno delle stesse, sono subordinati:
  - alla redazione di un Progetto Unitario;
  - all'approfondimento analitico, mediante una specifica indagine filologica, se richiesta.
- b) il progetto unitario di massima, presentato da tutti gli aventi titolo, definisce gli interventi edilizi e la sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese;
- c) il progetto unitario, approvato dal Comune, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi che possono essere attuati anche per stralci funzionali. Il PU deve contenere:
  - la configurazione planimetrica, in scala 1:200 o 1:100, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo della capacità edificatoria;
  - gli accessi e i percorsi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse, dei parcheggi e delle aree di sosta;
  - lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200 o 1:100, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
  - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
  - il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni, il verde e le opere di decoro e arredo urbano, le pavimentazione, le insegne, i sistemi di illuminazione;
  - la tabella dei dati metrici e dimensionali dell'intervento.

6. Il perimetro delle UMI potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di un approfondimento dell'analisi filologica e catastale, preliminare alla progettazione, e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

7. Le UMI, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche gli edifici o manufatti privi di valore ad essi attigui, che si pongono in contrasto con i caratteri storici e culturali del sito. Per tali fabbricati è consentita la demolizione e/o la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari capacità edificatoria. Detti interventi devono essere in ogni caso compatibili con i valori culturali da tutelare e finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale del sito.

#### DISPOSIZIONI PER LE AREE AD USO PUBBLICO

##### Verde pubblico attrezzato

8. Gli spazi a verde saranno attrezzati a parco, per il gioco dei bambini e per il riposo degli anziani e organizzati secondo il disegno di progetto ed i percorsi pedonali saranno pavimentati con ghiaio o pietrisco di granito o di porfido.

Gli spazi saranno piantumati con essenze autoctone ad alto fusto o con altri arbusti a basso fusto salvaguardando il mantenimento di spazi liberi per la creazione di aiuole da fiore.

Dette aree saranno separate dai percorsi carrabili e dalle aree a parcheggio limitrofe con dissuasori del traffico o barriere similari che comunque non permettano l'accesso ai veicoli a motore. Per le pavimentazioni, ove necessarie, si ricorrerà all'uso di pietra naturale, limitando ove possibile l'uso dell'asfalto o del cemento. Le aree saranno opportunamente illuminate con appositi corpi illuminanti e diffusori disposti secondo le tavole di progetto.

#### Aree a parcheggio

9. Queste aree, destinate all'arrivo ed alla sosta degli automezzi, saranno separate dai percorsi pedonali con cordone in cemento o porfido emergenti dal manto di asfalto per almeno 20 cm. Parimenti separati saranno gli spazi a verde creati per ordinare i posti auto.

Le aree saranno illuminate con lampioni di tipo stradale, non a sbraccio. I chiusini e le caditoie relativi alla rete per la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche saranno in ghisa di tipo pesante.

#### Spazi pedonali

10. Queste aree, esclusivamente adibite ad uso pedonale (piazze e percorsi pedonali), saranno pavimentate in pietra naturale e comunque sopraelevate di almeno 20 cm rispetto alle sedi stradali su cui sboccano.

Sia per l'illuminazione delle aree che per la raccolta ed il deflusso delle acque meteoriche vale quanto detto al precedente comma.

### **Articolo 45 - ZTO A1 - ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE**

1. Le ZTO A1 comprendono le parti del territorio consolidato per le quali il PI prevede la tutela ed il mantenimento degli edifici e delle pertinenze architettoniche e dei manufatti di archeologia industriale di grande rilevanza e unicità storico testimoniale. Ricade in tale classificazione il complesso storico testimoniale di Basalghelle.

2. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli obiettivi di tutela, della specifica disciplina dei gradi di protezione. Ai fini della conservazione e valorizzazione dei luoghi dovrà essere presentato un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, con particolare riferimento alla definizione dei materiali e dei colori ammessi.

3. Particolare cura va prestata alla tutela e alla salvaguardia del verde privato e pertinenziale, a parco e a giardino.

4. Per i fabbricati ricadenti all'interno della ZTO A1.01 a Basalghelle è ammesso il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

5. Vanno altresì rispettate le eventuali disposizioni contenute nelle eventuali Schede Normative di cui al Repertorio Normativo e i criteri per gli interventi nelle aree di valore ambientale di cui al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

### **Articolo 46 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO**

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle ZTO A e A1, per le quali il PI prevede la conferma del tessuto urbano, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana, oltre al completamento dell'edificazione di eventuali lotti ineditati. Le zone B si suddividono in:

- ZTO B1 zone residenziali consolidate;
- ZTO B2 zone residenziali di completamento (zone classificate ZTO C2 dal PRG previgente con PUA non completamente attuato)



2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio già destinate ad attività produttive e altre funzioni non più compatibili con i caratteri prevalentemente urbani e per le quali si prevede la riconversione e la riqualificazione mediante interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

3. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.

4. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001. E' consentito l'ampliamento sino al raggiungimento degli indici o delle quantità di SU stabilite per la ZTO.

5. L'edificazione nelle ZTO "B1" è regolata dalle seguenti norme:

If (SU) per le ZTO B1 = variabile di media da 0,33 a 0,41 mq/mq;  
valgono comunque gli If maggiori o minori riportati nel cartiglio delle Tav. 3 in scala 1.2000;

SU per le ZTO B2 = esclusivamente all'interno dei Lotti Edificabili nella quantità definita in Tav. 3 in scala 1.2000;

P = 3;

H = 9,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml; sono fatte salve distanze maggiori previste dall'art. 17 comma 8 e individuate in cartografia (fasce di rispetto stradale);

Df = 10,00 ml;

IP = 20% di Sf;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di SU per alloggio. Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Distanze dalla strada minori, fino a zero, sono consentite in corrispondenza di particolari allineamenti, indicati nella tavola 4. È consentita altresì l'edificazione fino ai confini laterali al fine di realizzare un profilo continuo, in base ai caratteri tipologici e formali del PI.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia nelle Schede Normative e nelle tabelle del dimensionamento del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

6. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti prevalgono sui quelli generali di zona. Per le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, contenenti l'indicazione grafica di "L.L" (lotto libero edificabile), si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 21.

#### **Articolo 47 - ZTO C - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale in fregio ai nuclei e ai centri urbani.

2. In queste zone il PI si attua attraverso PUA e, nel caso di aree che per caratteristiche insediative, dimensioni e collocazione territoriale, mediante la formazione di PU. In ogni caso la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA o nel PU, deve rispettare i valori storico culturali e testimoniali eventualmente presenti nelle aree circostanti, di cui al precedente art. 28 e le altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

3. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C" valgono le seguenti norme:

It = variabile da 0,22 a 0,33 mq/mq di SU come puntualmente indicato nel cartiglio di zona;

P = 3;

H = 9,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml; sono fatte salve distanze maggiori previste dall'art. 17 comma 8 e individuate in cartografia (fasce di rispetto stradale);

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di St;

DA = 2 alberi/100 mq SU;  
DAr = 2 arbusti/100 mq SU.

Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree verdi.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

5. Le ZTO C/3 e C/8 sono destinate a nuovi complessi insediativi misti di tipo (residenziale, commerciale e servizi). La destinazione residenziale dovrà essere prevalente e non inferiore al 40% della capacità edificatoria prevista. Dovrà essere predisposta una specifica valutazione di compatibilità idraulica in sede di PUA.

## CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - IMPIANTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA

### Articolo 48 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Le ZTO D comprendono le aree destinate all'insediamento delle attività produttive, agli impianti industriali, artigianali e per la lavorazione e la produzione di beni e servizi.
2. Rientrano tra le attività e gli impianti di cui al comma 1 quelli relativi alle attività agroindustriali, esercizi di vicinato, direzionali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, logistica, centri di stoccaggio e i servizi di telecomunicazioni.
3. Nelle ZTO D sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. attività produttive, industriali, artigianali e di servizio alle imprese;
  - b. attività fieristiche, mostre, impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
  - c. impianti ed attività a servizio del traffico (rimessaggi, garage, autofficine, laboratori, distributori di carburante, ecc.);
  - d. attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, corrieri, logistica, ecc.;
  - e. attività commerciali all'ingrosso, depositi, stoccaggi e mostre di prodotti a grande fabbisogno di superficie (automezzi commerciali e non, macchine e attrezzature agricole e industriali, mobili e arredamenti, imbarcazioni, ecc.);
  - f. attività di ristorazione-somministrazione alimenti e bevande, esercizi di vicinato (mq 250), nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento della singola unità immobiliare;
  - g. impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
  - h. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
  - i. insediamenti di tipo agro-industriale;
  - l. uffici pubblici e privati;
  - m. abitazioni per il titolare dell'impresa o il personale di custodia, nella misura massima di 100 mq di SU per edificio produttivo, da realizzare in aderenza o in adiacenza al corpo di fabbrica principale o in esso compreso, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti, mense, spogliatoi, uffici e mostre connessi alle attività di produzione;
  - n. nuove sale da gioco ed esercizi alle stesse assimilati (art.54 LR 30/2016).
  - o. cabine elettriche ed altre infrastrutture tecnologiche (centraline, box per pompe di sollevamento, cabine di riduzione gas, serbatoi, silos, antenne, ecc.), a servizio delle attività produttive, sono ammesse nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative specifiche e delle norme del Codice Civile e in deroga come il successivo punto q.;
  - p. coperture mobili e/o strutture copri-scopri, impiegate dalle attività produttive e destinate alle attività di carico e scarico delle merci, nel rispetto dei parametri specifici delle singole Zto. Tali opere sono soggette a procedimento di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nella quantità di n. 1 intervento della superficie di 200 mq (misurati nella massima estensione) per ogni lotto produttivo. Il progetto di tali opere dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica che dimostri la funzionalità dell'opera nei riguardi dell'attività produttiva, della manutenzione e movimentazione dei mezzi commerciali e degli spazi esterni di parcheggio e di manovra;

- q. strutture destinate al controllo degli accessi, sia carrai che pedonali, ovvero di strutture di carattere prettamente tecnico presidiate h24, nel caso di lotti industriali di dimensioni superiori a mq 10.000 di Sf e/o caratterizzati da notevole movimentazione e traffico di merci e da elevati flussi di maestranze e/o di altre presenze e utenze, sia in orario diurno che notturno, anche ai fini della sicurezza. Per tali strutture, normalmente definite "guardiole", si ammette una superficie coperta massima di mq 100 con H max ml 3,50, che non incide sulla capacità edificatoria, inoltre, è ammessa la deroga delle distanze dai confini, dalle strade e dai corpi di fabbrica.

Sono inoltre ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 160/2010 e Legge Regionale n. 55/2012, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti;

Viene ammessa l'attività di stoccaggio gomme purché ciò avvenga in condizioni protette, non sul fronte strada e sempre in limitata quantità su specifico parere dell'autorità preposta al rilascio del titolo abilitativo, dell'ULSS, dell'ARPAV e della Provincia.

4. Nelle ZTO D sono ammesse altresì le seguenti destinazioni qualora indicate puntualmente in specifica Scheda Normativa:

- a. attività di ricerca scientifica, di sperimentazione, laboratori scientifici, clinici, farmaceutici, centri medico-sanitari e simili;
- b. centri direzionali e centri polifunzionali per la cura della persona, palestre, centri benessere, sale riunioni, centri convegni e congressi, attività di intrattenimento, sale cinematografiche, ecc..
- c. attività turistico-ricettive, di cui alla LR 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico in materia di turismo" e della LR 14 giugno, 2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" n. 11, che, per quanto attiene la specifica tipologia di attività, si richiamano gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 di quest'ultima.

#### **Articolo 49 - ZTO D - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

1. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" valgono le seguenti norme:

If o It (Sc) = variabile da 0,50 a 0,60 mq/mq;

H = 12,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici (maggiori altezze possono essere ammesse per documentate esigenze di carattere tecnico);

Ds = 10,00 ml; sono fatte salve distanze maggiori previste dall'art. 17 comma 8 e individuate in cartografia (fasce di rispetto stradale);

Dc = 7,50 ml;

Df = 10,00 ml;

parcheggi: vedi articolo 26 delle NTO;

verde = 10% della Sf.

IP = 30% di Sf;

DA = 1 alberi/100 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;

DAr = 1 arbusti/100 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;

Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree verdi.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Schede Normative e nelle Tabelle del Dimensionamento contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

2. Sono classificate ZTO D anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 21.

3. Gli insediamenti di industrie insalubri di 1° classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al RD.1265/1934 e successive modifiche sono consentiti esclusivamente nelle ZTO D specificatamente individuate dal PI.

4. Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

5. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, con superficie utile superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto.

6. L'accesso viario alla ZTO D/06.1 ubicata a nord del capoluogo dovrà avvenire esclusivamente dalla Strada Provinciale n. 50, Via Portobuffolè.

#### **Articolo 50 - ZTO Dc - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI E COMMERCIALI**

1. Il PI disciplina e individua le ZTO Dc destinate agli insediamenti a specifica destinazione commerciale, atte ad ospitare le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali, le attività commerciali a grande fabbisogno di superficie scoperta, per l'esposizione di macchine, attrezzature e per lo stoccaggio di prodotti, materiali e merci all'aperto.

2. All'interno delle ZTO Dc valgono le seguenti disposizioni:

If o It (Sc) = 0,30 mq/mq;

H = 10,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici

Ds = 10,00 ml dalle strade comunali;

Ds = 20,00 ml dalle strade provinciali e statali;

Dc = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

parcheggi: vedi articolo 26 delle NTO e L.R. 50/2012;

verde = 10% della Sf.

IP = 30% di Sf;

DA = 1 alberi/100 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;

DAr = 1 arbusti/100 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;

Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree verdi.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

3. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, con superficie utile superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto.

#### **Articolo 51 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

1. Il PI disciplina gli interventi edilizi sugli insediamenti industriali, artigianali e localizzati in difformità dalle destinazioni di zona gli annessi e gli allevamenti dismessi e gli ambiti di riconversione e riqualificazione.

2. Il PI individua le attività produttive ubicate in zona impropria, recependo le Schede puntuali redatte ai sensi della LR 11/1987 e dell'articolo 30 della LR 61/1985, che assegnano alle stesse una potenzialità edificatoria secondo criteri di compatibilità localizzativa, igienico-sanitaria e ambientale approvate con il previgente PRG.

3. Per le strutture di attività esistenti in zona impropria, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e le disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e della LR 31 dicembre 2012, n. 55. Le attività produttive improprie esistenti in zona agricola sono soggette a trasferimento, fatta salva la sola (MO), e comunque alle disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e delle eventuali Schede Normative puntuali.

4. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi, sia coperti che scoperti, dovranno essere oggetto di progetto unitario per l'intero ambito di pertinenza dell'attività anche realizzabili per stralci. In tale caso l'intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ovvero accompagnato da apposito atto d'obbligo.

5. In coerenza con il comma 2 dell'art. 17 della LR 11/2004 e in conformità con il PAT e con la pianificazione sovraordinata, l'Amministrazione Comunale può procedere a specifiche varianti finalizzate all'individuazione di nuove schede di "attività produttiva in zona impropria", mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 79 delle NTO. La nuova schedatura dovrà essere

corredata da una specifica convenzione/atto d'obbligo comprensiva degli impegni perequativi e compensativi necessari. La procedura semplificata di cui al successivo articolo 79 delle NTO potrà essere eseguita solo in assenza di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto al PI vigente.

## CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO

### Articolo 52 - ZTO E - TERRITORIO AGRICOLO DESTINATO ALLA FUNZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA

1. Il territorio agricolo è destinato all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano.

2. All'interno del territorio agricolo classificato come **Zona E - rurale primaria** - a prevalente destinazione e funzione agricola produttiva, sono individuate le seguenti sottozone:

- **Ep - agricola di transizione**, posta tra i margini della città in trasformazione e la campagna aperta, caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario e posta tra i margini del tessuto consolidato e diffuso e la campagna aperta
- **Er - agricola con presenza di tessuto insediativo diffuso**, caratterizzata dalla presenza di edificazione diffusa;
- **Es - rurale da riqualificare, riconvertire e di mitigazione ambientale**, con presenza di elementi impropri e detrattori.

Per la disciplina di tali sottozone si rinvia ai successivi articoli delle presenti NTO.

3. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate dal PAT e degli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004, nonché del DLgs 227/2001, della DGR 2495/2006, della DGR 2879/2013, della legge 29 dicembre 2003, n° 378 e del DM 6 ottobre 2005 e s.m.i..

4. Salvo specifiche norme previste ai precedenti articoli (da art. 32 ad art. 36) riguardanti la Rete Ecologica, sono sempre consentite le sistemazioni agrarie che comprendano movimenti di terra purché con limitate alterazioni del profilo del terreno (fino a 50 cm). Le sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra superiori ai 50 cm, per appezzamenti di qualsiasi entità e superficie, sono assoggettate al rilascio di idoneo titolo abilitativo.

#### 5. EDIFICAZIONE IN TERRITORIO AGRICOLO E

5.1 Nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo regionali, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente riferiti all'imprenditore agricolo, con i seguenti requisiti minimi:

- a) iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della LR 12 dicembre 2003, n° 40;
- b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla LR 3 luglio 1992, n° 19;
- c) redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.

La capacità edificatoria dovrà essere calcolata in conformità all'art. 44 della LR 11/2004.

5.2 Il Piano Aziendale di cui al presente articolo, completo di tutta la documentazione richiesta, redatto da tecnico abilitato, secondo gli Atti di Indirizzo i cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 2, della L.R. 11/2004, è approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA).

5.3. Entro le ZTO E ed Ep, così come individuate dal PI, sono consentiti, i seguenti interventi:

- a) l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di 200 mq di SU (800 mc), comprensivi dell'esistente;
- b) le nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, nel rispetto della normativa vigente.

5.4 Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali del luogo. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nella vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.



5.5. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

Altezza H massima = ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore; se l'altezza di quest'ultimo è minore, il nuovo edificio può comunque raggiungere l'altezza qui stabilita fatta salva la coerenza architettonica.

Distanze:

Dc = ml 5,00;

Df = ml 10,00.

Ds = ml 10,00.

Modalità di calcolo della capacità edificatoria, come da art. 44 della LR 11/2004. ai fini del calcolo del Volume non vengono computati i portici e le logge fino a ml 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'involuppo del solido principale e comunque nel rispetto della tipologia tradizionale locale e secondo un corretto orientamento.

5.6 Valgono altresì le seguenti specifiche tipologiche formali:

- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planialtimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;
- gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato locale. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" - con sviluppo a due piani fuori terra;
- non è ammessa la realizzazione di scale esterne, fuori terra;
- eventuali spazi porticati dovranno venire ricavati entro la sagoma dell'edificio;
- dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;
- il tetto dovrà essere a due falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 30% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 80 sul fronte e cm 50 sui fianchi, e comunque coerente con quello degli edifici presenti nel contesto, vicini ed aventi caratteristiche tipomorfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;
- eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;
- è vietata la realizzazione di rampe esterne per accesso a locali interrati o seminterrati;
- l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- dovranno essere evitati, di norma, poggiali sporgenti dalla sagoma dell'edificio o altri oggetti emergenti dai prospetti;
- è prescritto l'utilizzo di serramenti e ante d'oscuro in legno o in materiali simili;

Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale;

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.

5.7 Per l'ampliamento di edifici esistenti, valgono le seguenti norme:

- a. l'ampliamento fino a mq 200 di SU (800 mc) è ammesso, per una sola volta, comprendendo in tale limite anche eventuali ampliamenti già autorizzati ai sensi della previgente legislazione regionale in materia, per tutte le "residenze" esistenti e legittime in data anteriore all'adozione del PI, con ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi. Per "residenza" devesi intendere l'unità residenziale corrispondente alla singola porzione di fabbricato effettivamente destinato ad uso residenziale e non il fabbricato omogeneamente inteso. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di

sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato.

- b. nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime leggermente discostato dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;
- c. nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente", la stessa è intesa come "vicina" e non necessariamente confinante, e comunque appartenente allo stesso aggregato abitativo. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;
- d. il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra. L'eventuale apertura di nuovi accessi carrai dovrà essere adeguatamente motivata e documentata.
- e. Sugli edifici esistenti classificati di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e culturale si applicano le relative norme specifiche di tutela.

5.8 All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.

5.9 Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti sul proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

5.10 Salvo che le presenti norme per specifici ambiti, tipologie di immobili o categoria di intervento/destinazione d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e senza modificare la destinazione d'uso legittimamente preesistente.

5.11 Al fine di garantire e incentivare l'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 5 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 5 e 6, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*".

5.12 Sono sempre ammesse le opere di regimazione idraulica ed irrigue approvate dal Consorzio di Bonifica competente per territorio, quelle necessarie per la tutela della pubblica incolumità e gli impianti per la gestione di servizi pubblici e di pubblica utilità, non collocabili in specifiche zone ad essi destinate dal P.I., purché i relativi progetti siano corredati da studi specifici che dimostrino l'adozione delle migliori soluzioni tecniche disponibili:

- a) per limitare al minimo indispensabile l'impatto ambientale e paesaggistico;
- b) per tutelare l'integrità del territorio agricolo;
- c) per tutelare la funzionalità delle aziende agricole.

5.13 La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento delle esistenti sono ammessi solo se previste dal Piano Aziendale, di cui al precedente comma 5.1.

Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza.

Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate.

Devono essere rispettate le seguenti distanze:

Dc = ml 5,00 da elevarsi a 10,00 ml per le stalle e/o ricoveri di animali in genere;  
Df = ml 10,00 o in aderenza, da elevarsi a 30,00 ml per le distanze delle nuove stalle dalle abitazioni non comprese nell'aggregato abitativo aziendale e 15,00 ml dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo. Sono consentite deroghe a tali parametri qualora per particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto;  
Ds = ml 10,00.

Per tali manufatti dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sempreché condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni, non suggeriscano scelte diverse;
- intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare, escluso il bianco.

5.14. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 5.1.

5.15 È ammesso il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo di volumi esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici (esclusi i fabbricati agroindustriali e i capannoni relativi agli allevamenti a carattere non intensivo e agli allevamenti zootecnico-intensivi) che non abbiano più funzione agricola; il recupero deve avvenire esclusivamente mediante opere di ristrutturazione edilizia e con le modalità di cui al successivo articolo 56. Sono in ogni caso ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi.

5.16 Ai sensi dell'art. 44 comma 5 ter è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati di superficie massima pari a 30 mq con altezza massima di 3,5 m, in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

## 7. ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI

6.1 Gli insediamenti e gli impianti di tipo agro-industriale, destinati alle attività di deposito, stoccaggio, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e destinati all'agricoltura e a servizio dell'agricoltura ricadenti all'interno del territorio agricolo, potranno essere ammessi dal PI mediante apposite Schede Normative (AG), contenenti le carature urbanistiche ed edilizie, le direttive e le prescrizioni specifiche e riportate nel Repertorio allegato alle presenti NTO.

## 7. SERRE

7.1 La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'art. 43, comma2, lettera e) della L.R. 11/2004. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010 e alla DGR 315/2014 e nel rispetto delle modalità costruttive stabilite nel PQAMA. E' comunque fatto salvo quanto prescritto per gli elementi della rete ecologica di cui agli artt. 32 e successivi.

## 8 ALLEVAMENTI

8.1. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati

nel provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4 della LR 11/2004.

8.2. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 delle LR 11/2004.

8.3. Gli allevamenti zootecnici, per i quali valgono le norme del DLgs 3 aprile 2006, n° 152 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal DM 7 aprile 2006, nonché dalle DGR 2495/2006 e 2439/2007, 329/2010, 856/2012 e s.m.i., si distinguono in:

<b>A - Piccoli allevamenti di tipo familiare</b>
Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5
Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo - produttive

<b>B - Allevamenti aziendali</b>				
Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola				
Distanze in ml da rispettare secondo la seguente tabella				
Specie	Classe	Distanze dai Tessuti insediativi	Distanze da residenza di proprietà	Distanze da residenze sparse non di proprietà
Bovini	Fino a 20 UCGB	30	20	30
Equini	Fino a 100 UCGB	70	30	40
Ovicaprini	Fino a 150 UCGB	100	30	50
Avicunicoli	Fino a 3 ton. p.v.	50	20	40
	Fino a 10 ton. p.v.	100	30	60
	Fino al limite della classe 1 DGR 329/2010 per singole specie allevate	150	30	75
Suini	Fino a 30 UCGS	60	30	50
	Fino a 150 UCGS	120	30	70
	Oltre a 150 UCGS	250	30	100

<b>C - Allevamenti intensivi</b>
Mancanza di nesso funzionale
Si applicano le distanze previste dalla DGR n. 3178/2004 e successive modifiche, ai sensi dell'articolo 50 della LR 11/2004

8.4 Il PI riporta in cartografia gli allevamenti zootecnici esistenti, per i quali si applicano le norme del Regolamento d'Igiene e del Regolamento di Polizia Rurale. Si applicano altresì le norme del DLgs 3 aprile 2006, n° 152 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal DM 7 aprile 2006, nonché dalle DGR 2495/2006, 2439/2007 e 856/2012.

Per gli allevamenti zootecnici in zona impropria sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e comunque gli interventi necessari e sufficienti per adeguare gli stessi alle vigenti disposizioni di legge.

### Articolo 53 - ZTO Ep - SOTTOZONA AGRICOLA DI TRANSIZIONE

1. Il PI individua le sottozone "Ep", di transizione e armonizzazione, comprendendo gli ambiti posti tra il tessuto insediativo consolidato e il territorio rurale, spesso caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario e che sono contemporaneamente utilizzabili per funzioni agricolo-produttive, per scopi residenziali e per altre destinazioni compatibili.

2. Le ZTO Ep rappresentano anche le parti di territorio potenzialmente destinate alla trasformazione per usi urbani, secondo gli indirizzi strategici del PAT, pertanto vanno temperate sia la salvaguardia ecologica e ambientale dei tessuti insediativi, sia la protezione dei caratteri rurali dei contesti periurbani.

3. Gli interventi sono diretti alla definizione morfologica e ambientale dei margini urbani dei tessuti insediativi, alla valorizzazione del paesaggio rurale periurbano vietando nuovi annessi e allevamenti agricoli e favorendo la ricollocazione di quelli eventualmente esistenti.

4. Per l'edificabilità delle Ep valgono le disposizioni generali di cui all'art. 52 delle NTO. Possono altresì costituire porzioni di territorio in fregio ai tessuti insediativi consolidati e diffusi entro i quali possono essere "atterrati" eventuali crediti edilizi, di cui al successivo articolo 68 delle NTO.

5. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla Variante al PI che individua il nuovo "Lotto Libero" in cui atterrare detto credito edilizio, mediante la procedura ordinaria di cui all'art. 18 della LR 11/2004.

#### **Articolo 54 - ZTO Er - SOTTOZONA CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI TESSUTO INSEDIATIVO DIFFUSO CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

1. Comprendono quelle parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, in ambito agricolo e/o di insediativo diffuso, costituenti dei nuclei rurali/residenziali, per le quali il PI ne prevede il riconoscimento mediante la ristrutturazione o la sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi e l'eventuale completamento dell'edificazione.

2. E' ammessa la riconversione ad uso residenziale dei fabbricati esistenti legittimi. Valgono le norme sulle destinazioni d'uso previste alle lettere d), f), l) del precedente articolo 43 comma 1, oltre alle abitazioni agricole e agli annessi rustici destinati a magazzino e/o deposito. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa dei nuclei rurali/residenziali e con i caratteri del paesaggio rurale.

3. In queste zone il PI si attua mediante intervento edilizio diretto (ID). E' ammesso l'ampliamento nel limite del 20% fino ad un massimo di 50 mq di SU per alloggio, nel rispetto della Df, della Dc e della Ds.

4. La nuova edificazione è ammessa mediante ID solo entro le aree individuate come "lotto libero" in grafia di PI, nel rispetto delle seguenti norme specifiche:

SU massima entro perimetro "lotto libero" = 200 mq. Sono fatte salve eventuali specifiche capacità edificatorie definite in tav. 3 del PI;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml; sono fatte salve distanze maggiori previste dall'art. 17 comma 8 e individuate in cartografia (fasce di rispetto stradale);

Df = 10,00 ml;

IP = 40% di Sf;

DA = 3 alberi/100 mq SU;

DAs = 3 arbusti/100 mq SU.

Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'ambito della Rete ecologica comunale.

- obbligo di progettazione unitaria, come da indicazione grafica di PI, nella quale saranno definite puntualmente le aree fondiarie, le eventuali aree da cedere ai fini dello standard e della sostenibilità ambientale;

- obbligo di osservare eventuali "allineamenti" e/o arretramenti di edifici e recinzioni e di cessione al Comune delle fasce di terreno necessarie alla realizzazione di infrastrutture e sottoservizi;

- realizzazione e cessione al Comune di eventuali aree a standard nelle quantità e con le modalità definite dal PI;

- sono ammesse tipologie edilizie appartenenti alle classi 2 e 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole, case binate o bifamiliari.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Schede Normative e nelle Tabelle del Dimensionamento contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

5. L'individuazione di eventuali nuovi "Lotti Liberi" entro le Er può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta del nuovo insediamento, corredata dagli elaborati progettuali che ne dimostrino la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua il nuovo "Lotto Libero" mediante la procedura ordinaria di cui all'art. 18 della LR 11/2004.

#### **Articolo 55 - ZTO Es - SOTTOZONA AGRICOLA DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

1. Il PI individua le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell'ambiente, degli insediamenti, alla dotazione di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.

2. Possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità insediativa ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici, opere incongrue ed elementi di degrado, con l'obiettivo primario della loro restituzione all'agricoltura, ovvero del loro recupero ad usi compatibili, secondo le destinazioni e le modalità di intervento previsto per le ZTO E disciplinate al precedente articolo 51.

3. Queste aree possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile 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-agricole e di integrità fondiaria del territorio.

4. Le ZTO Es possono altresì comprendere porzioni di territorio entro le quali possono essere atterrati eventuali "crediti edilizi", di cui al successivo articolo 68 delle NTO.

#### **Articolo 56 - ANNESSI RUSTICI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

1. Il PI ammette il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo o di altra funzione compatibile con la zona agricola, di fabbricati esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici che non abbiano più funzione agricola.

2. Considerato che la funzionalità di un fabbricato alle esigenze del fondo agricolo di pertinenza è un elemento dinamico, il PI individua quelli attualmente non funzionali, ma prevede la possibilità che vi siano altri edifici per i quali gli interessati chiedano al Comune una dichiarazione di non funzionalità di cui al successivo comma.

3. A tal fine gli interessati dovranno inoltrare domanda, corredata da una relazione a firma di tecnico abilitato, che dimostri i motivi e asseveri le condizioni per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale alle esigenze del fondo agricolo.

4. È ammesso il recupero di tali fabbricati a fini residenziali fino alla concorrenza massima di 200 mq di SU, per il ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi. La riconversione deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici in zona agricola.

5. Sulle caratteristiche di non funzionalità, dopo la verifica della congruità tecnica della richiesta, da parte dell'Ufficio Tecnico, si esprime il Consiglio Comunale, che provvederà all'approvazione di una specifica variante di aggiornamento puntuale al PI, mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 79 per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività compatibili con la residenza di cui all'articolo 43 delle presenti NTO.

6. Gli edifici che hanno già ottenuto la riconversione da annessi rustici alle altre destinazioni d'uso compatibili sono elencati nel Repertorio Normativo. La relativa disciplina è contenuta nella Schedatura allegata al Repertorio Normativo.



## CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### Articolo 57 - ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1. Il sistema dei servizi in cui si articola la *Città Pubblica* è costituito dall'insieme degli immobili adibiti ad impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e ne assicurano la pubblica fruibilità.

2. Il PI individua le zone e gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ed in particolare:

- ZTO Fa - aree per l'istruzione;
- ZTO Fb - aree per attrezzature di interesse comune;
- ZTO Fc - aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport;
- ZTO Fd - aree a parcheggio;
- ZTO Fe - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico e generale.

3. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dall'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, e successive modifiche ed integrazioni.

4. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge, di cui all'articolo 31 della LR 11/2004 e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.

5. Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte del Comune, di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione Comunale può consentire l'esecuzione delle opere di cui si tratta da parte di privati e di loro associazioni, a condizione che sia adeguatamente garantito, mediante convenzionamento, il perseguimento delle finalità proprie della zona.

6. All'interno delle suddette zone sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e nella misura necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti. La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato. Sono vietate le colture di vigneto e frutteto legate a specifica attività agricolo-produttiva.

7. Nelle ZTO F si interviene, di norma, mediante intervento diretto ovvero mediante PUA ove previsto dal PI nelle Tavole e nelle Schede Normative allegate.

8. Le destinazioni d'uso delle singole zone Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, riportate nei grafici di PI sono indicative e andranno determinate precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto o del PUA.

9. Tra le attrezzature ed i servizi previsti dal presente articolo, possono essere compresi anche quelli che, previa convenzione con il Comune, possono essere realizzati, in concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnano a costruire - secondo un progetto conforme alle esigenze comunali - a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumano la gestione del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali; è ammessa, inoltre, la costruzione degli impianti da parte dei proprietari dell'area con i criteri e i parametri indicati.

### Articolo 58 - ZTO Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia del PI ed in base alla vigente normativa in materia ed in particolare del DM 18 dicembre 1975.

2. Valgono i seguenti parametri e indici:  
If (Sc) = 0,40 mq/mq;

H = 10,50 ml;

Ds = 10,00 ml;

Dc = 10,00 ml;

Df = 10,00 ml;

Almeno il 50% della Sf deve essere destinata a verde e a parcheggio.

IP = 40%;

DA = 20 alberi/Ha e DAr = 40 arbusti/Ha;

Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 79 delle presenti NTO.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle Schede Normative che contengono parametri e indici che prevalgono su quelli previsti dal presente comma.

#### **Articolo 59 - ZTO Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

1. Queste aree sono destinate agli edifici di pubblico interesse, secondo la grafia del PI, nonché agli insediamenti di rilevanza sociale.

2. Valgono le prescrizioni e i parametri di cui al precedente articolo 58.

#### **Articolo 60 - ZTO Fc - AREE A VERDE, ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT**

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e ricreative. Comprendono altresì spazi verdi attrezzati e non.

2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco e il tempo libero.

3. Per le costruzioni valgono i parametri e gli indici di cui al precedente articolo 58, con le seguenti ulteriori disposizioni:

- Altezza massima: in relazione all'opera sportiva pubblica da costruire e comunque adeguatamente ambientata e motivata;
- Sono consentite le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per lo sport e il tempo libero ed i chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, servizi igienici, ecc;
- Nei fabbricati sono ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.) e/o giustificabili con l'economia di una corretta gestione finanziaria;
- Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di alberi di alto fusto, secondo quanto previsto dal PQAMA, percorsi pedonali, fontane, ecc.

4. Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 79 delle presenti NTO.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle Schede Normative che contengono parametri e indici che prevalgono su quelli previsti dal presente comma.

5. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA o del PU. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate, seguendo le indicazioni contenute nel Prontuario e secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune.

6. Le ZTO Fc/1 ubicata in via Resteggia e Fc/4 sita in via Casoni a Cornarè sono destinate ad attività sportivo-ricreativo rispettivamente di tipo agriturismo intercomunale e di tipo riabilitativo. Data la valenza ambientale e paesaggistica dei siti e del territorio circostante, entrambi le ZTO sono assoggettate all'obbligo di progettazione unitaria estesa all'intera zona. Il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una specifica convenzione nella quale saranno stabilite le modalità, i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi edilizi e di realizzazione delle altre opere urbanizzative atte a sostenere il carico insediativo previsto.

#### **Articolo 61 - ZTO Fd - AREE A PARCHEGGIO**

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi pubblici.
2. I parcheggi sono da realizzarsi, di norma, ad un unico livello, corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali e/o produttive, possano essere realizzati anche a diversi livelli.
3. Lo spazio effettivo di sosta dei parcheggi scoperti dovrà essere pavimentato con pavimentazione autoportante che permetta la crescita di un idoneo manto erboso.
4. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 4 posti auto.
5. Relativamente alle specie arboree da utilizzare, queste dovranno garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e con apparato radicale contenuto e profondo.
6. Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) e altre manifestazioni, nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.

#### **Articolo 62 - ZTO Fe - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

1. Il PI classifica ZTO Fe le aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico quali cimiteri, centrali elettriche, centrali tecnologiche, ecc.
2. Nelle ZTO Fe si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti.
3. Le ZTO Fe dovranno essere adeguatamente protette e dotate delle necessarie aree per la sosta, il parcheggio e a verde.

## TITOLO TERZO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE

### **Articolo 63 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

1. Le infrastrutture per la mobilità sono:
  - le strade di comunicazione locale, intercomunale e territoriale;
  - i percorsi ciclabili e/o pedonali;
  - i parcheggi.
2. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI può indicare:
  - a. la sede viaria di progetto;
  - b. le tratte stradali e da adeguare e ristrutturare;
  - c. le intersezioni da mettere in sicurezza.
3. Le aree interessate da eventuali opere di adeguamento viario di cui al comma precedente potranno essere oggetto di accordi compensativi, così come previsto dal successivo articolo 69.
4. La riqualificazione delle sedi viarie deve considerare gli aspetti funzionali e ambientali prevedendo la razionalizzazione delle sedi, la realizzazione delle piste ciclabili, dei marciapiedi e spazi pedonali possibilmente alberati, escludendo le barriere architettoniche e garantendo una adeguata illuminazione.
4. Il tracciato viario di progetto riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo. Il tracciato potrà essere modificato nello stesso nell'ambito della fascia di rispetto in sede di pianificazione attuativa e/o di progettazione esecutiva, senza che ciò comporti variante al PI. 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 dal DM 1404 e D.Lgs 285/1992, senza che ciò costituisca variante al PI.
5. Le aree comprese entro 5 ml dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle fasce di rispetto, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili. Entro tale fascia vanno favorite e perseguite tutte le possibili intese tra il Comune e le proprietà delle aree finitime ai fini dell'ottenimento delle superfici necessarie all'adeguamento geometrico della strada, alla realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili.
6. Il progetto di nuove opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.
7. L'eventuale indicazione di *accesso viario* obbligatorio riportata nelle tavole di PI individua la possibile posizione dell'accesso, la cui esatta collocazione sarà precisata nella progettazione della zona, con la possibilità di apportare gli adeguamenti necessari, senza che ciò costituisca variante al PI.
8. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia (RTE), ristrutturazione urbanistica (RTU), demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre particolari distanze o allineamenti dei fabbricati o delle recinzioni.
9. I ponti, le passerelle e simili, devono avere dimensioni ed ingombro congrui con le caratteristiche della viabilità afferente. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi ovvero con alberature. Le pavimentazioni,

l'illuminazione, gli elementi di arredo, gli impianti tecnologici di servizio, la cartellonistica, ecc., delle infrastrutture viarie, devono essere coerenti con il carattere storico - ambientale dei luoghi.

10. Tutte le strade individuate in grafia di PI rappresentano aree pubbliche e/o di uso pubblico; pertanto appartengono al patrimonio comunale e/o pubblico tutte le strade esistenti, compresi i sedimi delle stesse e i reliquati stradali, ancorché formalmente accatastati e volturali al Comune e/o altro ente o società pubblica e di pubblica utilità e/o gestore di pubblici servizi. Tali aree, qualora appartenenti alla proprietà privata vanno pertanto cedute al Comune e/o altro ente o società pubblica e di pubblica utilità. Gli eventuali oneri sono a carico del Comune e/o altro ente o società pubblica e di pubblica utilità e/o gestore di pubblici servizi.

#### CARATTERISTICHE GEOMETRICHE VIARIE

11. Il PI indica le seguenti caratteristiche geometriche progettuali:
- per le strade residenziali a fondo cieco, la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 7,50 (ml 6,00 (carreggiata) +1x1,50 (marciapiede)) ed al termine di dette strade deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.
  - per le strade non a fondo cieco, la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, deve essere di ml 9,00 (6,00+2x1,50).
  - per le strade comprese entro le zone produttive D, assoggettate a PUA, la sezione minima deve essere di ml 10,50 (7,50+2x1,50). Nel caso di pista ciclabile 11,50 (7,50+1,50+2,50).

Misure diverse da quelle sopra indicate potranno essere autorizzate in relazione alle dimensioni dell'area da lottizzare, nonché per documentati condizionamenti oggettivi, salvo in ogni caso il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale.

Le sedi viarie devono essere opportunamente raccordate con i marciapiedi affiancati in modo tale da non creare ostacoli alla percorribilità o comunque con il percorso a cui sono funzionali e non deve comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità dei cittadini.

12. I parcheggi pubblici scoperti devono essere realizzati:
- a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;
  - b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;
  - c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie locali;
  - d) destinando, qualora possibile, una superficie per la sosta di cicli e motocicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

#### **Articolo 64 - PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, STRADE PANORAMICHE, MOBILITA' SOSTENIBILE**

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva, i tracciati delle piste ciclabili di progetto. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.

2. Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformità alle specifiche disposizioni di legge in materia. Si richiamano, in particolare, il NCDS e le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili che sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018 e smi.

3. La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della città consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria auto veicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche e costituire, ove possibile, una rete continua tra i centri e i nuclei urbani e i luoghi di interesse storico, ambientale.

4. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi perciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. Nella realizzazione di piste ciclabili, al di fuori del territorio consolidato, che comportano il tombamento di canali, collettori, fossi e simili, dovrà essere garantita l'invarianza idraulica.

5. Per i percorsi pedonali, ove richiesti i marciapiedi, essi devono avere una larghezza minima di ml 2,00 se alberati o dotati di impianti di illuminazione e di ml 1,50 se non alberati o privi di impianti di illuminazione.

6. Si prescrive per le piste ciclabili:

- a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate ad altro tipo di barriera;
- b) la larghezza minima di ml 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
- c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
- d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli;
- e) l'eventuale integrazione con attrezzature accessorie per la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

Dimensioni diverse potranno essere ammesse nel caso di percorsi ambientali in area sottoposta a vincolo paesaggistico e di valore ambientale.

7. Il PI individua altresì i "percorsi ambientali", intesi come percorsi extraurbani, su tracciati propri, esistenti o di nuova previsione, in ambiti dalle peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali quali ad esempio i corsi d'acqua; tali percorsi dovranno essere adeguatamente pavimentati e attrezzati, nel rispetto dei suoli e in coerenza con gli usi a cui sono adibiti.

8. I percorsi ambientali saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie locali; essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come "*percorsi vita*" ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta adeguatamente attrezzate in corrispondenza dei "Coni di visuale" e del "Punti panoramici".

## **Articolo 65 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE**

### **IMPIANTI DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE**

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia (LR 23 ottobre 2003, n. 23 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della Rete Distributiva di Carburanti", in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 marzo 2001, n. 57 ed in coerenza con il piano nazionale di cui al decreto ministeriale 31 ottobre 2001 e smi) e da quanto previsto dalle presenti NTO.

2. I nuovi impianti, in fregio alle strade, devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'erogazione dei prodotti benzine e gasolio e, dove possibile, di gpl e metano; devono inoltre essere dotati di apparecchiature per la ricarica dei veicoli elettrici, self-service pre e post pagamento, nonché di servizi all'auto e all'automobilista e di autonome attività commerciali su superfici non superiori a quelle definite per gli esercizi di vicinato.

3. 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), e la loro localizzazione deve essere tale da non costituire pericolo ovvero di impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e dei contesti di valore ambientale; gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

4. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione e la ricarica, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers, impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto ed a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli. Tale impianto costituisce struttura precaria e deve essere conforme alle vigenti normative ambientali ed in modo particolare a quelle inerenti all'acustica e all'inquinamento da acque sospese (nebulizzazione) e tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente.



5. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione e i relativi servizi, possono essere realizzati edifici da destinare a commercio di vicinato, a pubblico esercizio, e a strutture ricettive, secondo i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura massimo = 20%;
- Altezza massima dei fabbricati = ml 10,00 esclusi i volumi tecnici;
- Ds, Dc e Df: come per le ZTO D;
- almeno il 10% della superficie del lotto deve essere destinata a verde alberato;
- almeno il 20% della superficie del lotto deve essere destinato a parcheggio.

6. Non sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione entro le ZTO A, A1, B1- B2, C e F. Eventuali impianti presenti entro le restanti zone sono da considerarsi "attività produttive in zona impropria", valgono per essi le disposizioni di cui al precedente articolo 51 delle presenti NTO.

7. Sugli impianti esistenti e localizzati entro il territorio agricolo E, possono essere eseguite:

- a. le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b. le modifiche di cui all'art. 3, comma 2, della Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23;
- c. le ristrutturazioni di cui all'art. 7, comma 1, della DGR n. 1562/2004, nel rispetto delle normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto dalle presenti NTO.

8. In caso di riconversione di aree destinate alla distribuzione di carburanti dismesse o da dismettere, sia ad uso privato che pubblico, dovrà essere predisposta un'indagine ambientale finalizzata alla verifica della compatibilità dell'intervento di riqualificazione.

#### ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTOPARCO

9. Il PI può individuare, con apposita grafia, le aree destinate ad autoparco. In tali aree sono ammessi: impianti connessi con la destinazione di autoparco e simili, quali officine, autocarrozzerie, autonoleggi, magazzini, depositi, impianti di distributori di carburante, posti di sosta e di ristoro e di esposizione (concessionarie di automobili, di automezzi commerciali, agricoli e navali, di materiali di ricambio e autoaccessori).

10. Gli interventi si attuano mediante ID esteso all'intera zona, accompagnato da uno studio di inserimento ambientale, con la possibilità di realizzare le previsioni anche in più stralci e sottoposto a convenzionamento e/o atto unilaterale d'obbligo.

11. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri e indici:

- rapporto di copertura massimo = 10 %;
- altezza massima dei fabbricati = ml 5,00 esclusi i volumi tecnici;
- Ds, Dc e Df: come per le zto D;
- almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata a verde alberato;
- è ammesso un unico alloggio, destinato al personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di SU per ogni lotto di Sf = 5.000 mq o superiore.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle Schede Normative che contengono parametri e indici che prevalgono su quelli previsti dal presente comma.

12. Le superfici ricadenti in fascia di rispetto, adeguatamente arredate ed attrezzate, possono essere destinate a parcheggio, ad aree di sosta e di esposizione all'aperto.

## PARTE TERZA

### TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI OPERATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI

#### CAPO I - INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI

##### **Articolo 66 - SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI**

1. Per alcune zone territoriali omogenee ed alcuni ambiti definiti di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte le Schede Normative che hanno lo scopo di guidare la pianificazione attuativa, la progettazione unitaria, l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.
2. Le Schede Normative contengono i parametri e gli indici specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione attuativa, unitaria, ed edilizia, coerentemente con gli obiettivi specifici previsti per il sito.
3. Le indicazioni contenute nelle Schede Normative, di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO, che vanno ad integrare quelle contenute nelle tavole 3 alla scala 1:2.000, nella tavole 4 alla scala 1:500, prevalgono sulle norme generali di zona.
4. In sede di redazione dei PUA o dei PU, sono ammesse limitate correzioni e modifiche, purché nel rispetto sostanziale delle Schede Normative di riferimento, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quello adiacente, da particolari situazioni ambientali, per una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento e comunque nei limiti della legislazione urbanistica vigente.
5. Per alcune zone, assoggettate a Schede Normative, la dotazione di aree per soddisfare gli standard, può essere superiore rispetto ai minimi di legge, ciò al fine di recuperare, almeno in parte, il fabbisogno pregresso, per garantire la sostenibilità degli interventi e per migliorare, nella specificità di ogni singolo ambito, la qualità dell'intervento in relazione alla soluzione urbanistica, paesaggistica e ambientale prevista.
6. Per alcune zone assoggettate a Scheda Normativa il PI può prevedere la cessione pubblica di una quota della capacità insediativa, mediante convenzionamento ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge e a fini della perequazione urbanistica, così come disciplinato al successivo articolo 67.

##### **Articolo 67 - PEREQUAZIONE URBANISTICA - CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
2. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati proponenti, ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti, ovvero per ambiti sottoposti a PU, attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
3. La perequazione si attua attraverso le seguenti forme:

- a. cessione al Comune per ogni singolo intervento di trasformazione, al netto delle aree a standard primario, di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni area;
- b. realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di valore equivalente alla perequazione;
- c. monetizzazione (*contributo perequativo*) del valore economico della perequazione da destinare alla realizzazione di un'opera pubblica individuata dall'Amministrazione Comunale da inserire in appositi capitoli di bilancio o inserita nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.R. 11/2004;

4. Sono altresì assoggettati a perequazione, e in alternativa alla corresponsione di un contributo perequativo, tutti gli interventi di trasformazione di tipo diretto o sottoposti a progettazione unitaria che prevedono una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già contenuta nella strumentazione urbanistica vigente e al carico insediativo esistente.

5. Il Consiglio Comunale con specifica deliberazione, stabilisce i valori parametrici non discriminanti per la determinazione del *contributo perequativo*, in funzione al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale), alla localizzazione e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, destinazione d'uso, etc.). La Giunta delibera l'iter procedurale e le modalità di applicazione dei criteri/valori perequativi.

6. Il contributo non si applica ai crediti edilizi aventi natura compensativa a norma dell'art. 36 della LR 11/2004 ed in particolare a quelli riconosciuti dal PI per far fronte agli oneri da sostenere da parte dei privati per l'eliminazione dei detrattori paesaggistico - ambientali.

#### **Articolo 68 - CREDITO EDILIZIO**

1. Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, rigenerazione urbana, architettonica e ambientale del territorio, che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale, tramite specifica Variante, può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, determinano un credito edilizio.

3. Per credito edilizio si intende una quantità di volumetria o di capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5. Possono costituire credito edilizio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le cubature demolite, a cura e spese del proprietario e con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi, dei seguenti edificati, previa verifica della loro legittimità:

- a) capannoni destinati all'attività di allevamento e annessi rustici, inutilizzati, in zona impropria e/o inagibili;
- b) edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
- c) edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;
- d) edifici in disuso, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;
- e) opere incongrue ed elementi di degrado, edifici in conflitto di cui al successivo articolo 72;
- f) edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo;
- g) altri edifici e manufatti in disuso e degradati presenti in *territorio agricolo* situati all'interno della Rete Ecologica comunale.

6. È consentito l'utilizzo del credito edilizio, a giudizio del Comune:
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
  - in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
  - nelle aree private soggette a controllo pubblico;
  - nelle aree inedificate interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati ai sensi della LR 14/2017, all'interno delle zone Ep, dei nuclei di edificazione diffusa zone Er, e a margine di quest'ultimi in continuità e aderenza al tessuto insediativo diffuso esistente; la superficie della ZTO Er a confine con la ZTO E può ampliarsi per un massimo del 20%.
7. Le aree di pertinenza delle volumetrie demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.
8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente punto 6 del presente articolo, viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune, contenente:
- il titolare del credito edilizio;
  - gli estremi del titolo abilitativo;
  - i termini di validità del credito edilizio;
  - eventuali particolari modalità di utilizzo del credito.
9. L'entità del credito è determinata in conformità con la seguente tabella:

Volume iniziale				Volume utilizzabile	
fino a mc	600			100%	
da mc	600	a mc	1200	70%	
da mc	1200	a mc	2400	60%	
da mc	2400	a mc	4800	50%	
da mc	4800	a mc	9600	40%	
oltre mc	9600			30%	

Ai fini residenziali il valore dovrà essere convertito in SU mediante l'indice di conversione definito all'art. 6 delle NTO.

10. Sono consentite deroghe applicative sulla determinazione dell'entità del credito edilizio tenuto conto:
- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  - del valore venale e/o di mercato dell'immobile;
  - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

#### **Articolo 69 - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

- Nella forma del credito edilizio di cui al precedente articolo 68, il Comune può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio.
- L'atto di cessione specifica le modalità di utilizzo e di attuazione di tale capacità edificatoria.
- La compensazione urbanistica si applica nelle seguenti aree:
  - nelle zone consolidate e di riqualificazione e/o riconversione, attraverso puntuali incrementi di capacità edificatoria;
  - nelle zone di trasformazione e di nuova previsione con l'individuazione di quote aggiuntive di capacità edificatoria da destinare alla compensazione dei crediti edilizi;
  - entro le altre parti di territorio non sottoposte a vincolo e/o a invarianza, secondo le modalità attuative e i parametri urbanistici fissati dal PI.

4. Le modalità e l'entità 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, sono determinate dal Consiglio Comunale.

#### **Articolo 70 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004**

1. Il PI identifica gli ambiti oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004.

2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato e degli accordi di programma, di cui al precedente comma è parte integrante del PI.

3. Il PI recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

4. Nel Repertorio normativo allegato alle presenti norme è riportato l'elenco degli accordi già previsti dal PAT e quelli previsti dal PI che va aggiornato periodicamente a cura del Comune.

5. In caso di interventi con cambio di destinazione urbanistica a fini residenziali o di utilizzo pubblico e/o collettivo, dovrà essere predisposta preventivamente un'indagine ambientale finalizzata alla verifica della compatibilità dell'intervento di riconversione.

## **CAPO II - MONITORAGGIO DEL PI**

#### **Articolo 71 - MONITORAGGIO DEL PI**

1. Il Comune, ai fini del coordinamento del monitoraggio degli interventi pubblici e privati di attuazione del Piano Regolatore Comunale finalizzato alla formazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi e successive loro varianti, dispone le verifiche necessarie ai fini del Monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla VAS;

2. In sede di attuazione del PI dovranno essere verificati gli Indicatori del monitoraggio, così come previsti al Capo V del Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO.

3. Il Comune attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione dell'assetto territoriale ed ambientale, prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza biennale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

4. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici, il Comune attiverà una specifica sezione dell'Ufficio Tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dei competenti uffici dell'ARPAV, della Provincia e dell'ASL.

5. Per la protezione dalle radiazioni da radon, per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per la riduzione dell'inquinamento acustico, si applicano le norme previste dal RE, dal PQAMA e/o dai rispettivi regolamenti comunali in vigore.

6. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi, nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano, per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale del PAT.

## CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Articolo 72 - EDIFICI IN CONFLITTO

1. Il PI classifica ed individua con apposita simbologia alcuni edifici o parti di edifici, definiti "*edifici in conflitto*", che costituiscono, in relazione alle caratteristiche di localizzazione, conservazione e destinazione, ubicazione dell'area di riferimento, pericolo o intralcio alla sicurezza e alla pubblica incolumità e che possono costituire oggetto di credito edilizio ai sensi dell'articolo 68 delle presenti NTO.
2. Per tali edifici, fermo restando la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino mutamento di destinazione, di cui alle lettere a) e b) comma 1, art. 3 del DPR n. 380/2001, è ammessa la demolizione con possibilità di ricostruzione su diverso sedime, ricadente anche in ambiti di tessuto consolidato e/o diffuso, purché diverse dalle aree nelle ZTO F, mediante la procedura di cui al successivo art. 79.
3. Nelle ipotesi in cui gli "*edifici in conflitto*" vengano assoggettati ad esproprio per pubblica utilità, il Comune potrà, su richiesta, concedere all'espropriando in luogo della corresponsione della prevista indennità di espropriazione, la possibilità di ricostruire l'edificio in altra area di proprietà del richiedente, con le modalità di cui al precedente comma 2. In tali casi, all'espropriando può essere concesso il beneficio di un ulteriore incremento della capacità edificatoria rispetto a quanto previsto al precedente comma, di 50 mq di SU.
4. Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere regolati con apposita convenzione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari che dovrà altresì disciplinare la destinazione d'uso e determinare il numero delle unità immobiliari ammesse, che non potrà in ogni caso superare le 2 unità.

### Articolo 73 - PERGOLATI, CASSETTE, RECINZIONI E OPERE PROVVISORIALI

1. E' ammessa, previa presentazione al Comune di comunicazione asseverata, la realizzazione di *strutture ombreggianti o pergolati*, costituite da serie di sostegni formati da intelaiature verticali e orizzontali aperte, in legno, metallo, ecc., senza copertura rigida o arelle, con i seguenti limiti dimensionali: 30 mq misurati dal perimetro della struttura orizzontale, con un'altezza massima di ml 2,50; sono sempre ammesse le tende retraibili.
2. E' altresì ammessa, la realizzazione di *cassette in legno* a ripostiglio per gli attrezzi da giardino nella misura di una per ogni unità abitativa, a condizione che vengano rispettati i seguenti limiti e parametri dimensionali: 12 mq di superficie con un'altezza massima di ml 2,50 al colmo. Per superfici inferiori/uguali a 6,00 mq è da intendersi come attività edilizia libera; per superfici superiori ai 6 mq è fatto d'obbligo la presentazione di CILA. In ogni caso è fatto salvo il rispetto delle distanze di cui al comma 3.
3. Entrambe le tipologie di manufatti non sono computabili ai fini della SU o della superficie coperta. Andrà osservata, comunque:
  - una distanza minima di ml 1,50 misurata dal confine di proprietà al perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto (derogabile solo previo atto di assenso sottoscritto tra i confinanti);
  - una distanza minima di ml 3,00 dai fabbricati misurata dal perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto, alla parete del fabbricato fronteggiante;
  - una distanza minima di ml 5,00 misurata dal perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto, al confine stradale.
4. Allo scopo di favorire l'eliminazione di costruzioni accessorie, annessi e manufatti impropri, è obbligatorio, nel rispetto delle norme relative alla specifica ZTO, la demolizione e l'accorpamento di volumi esistenti legittimi.
5. Per le *recinzioni* degli spazi privati valgono le seguenti prescrizioni:



a) entro i limiti del tessuto consolidato urbano e le zone Er, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, muri, cancellate, grigliati e simili e non superare l'altezza totale di ml 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; la parte cieca di muratura non deve superare l'altezza massima di ml 0,50 misurata come sopra.

b) entro i limiti delle zone sottoposte a PUA e/o a PU il Comune può prescrivere e imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

c) entro i limiti del tessuto consolidato produttivo l'altezza totale delle recinzioni, anche cieche, non può superare ml 2,00. Possono essere concesse deroghe nel caso di recinzioni con funzione di mitigazione acustica da valutare caso per caso in relazione alle caratteristiche dell'area;

d) entro i limiti del territorio agricolo (zone E e sottozone ad esclusione della zone Er), nelle aree costituenti la Rete Ecologica (art. 32 NTO), limitatamente alle abitazioni e alle pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere realizzate con siepi vive di altezza non superiore a ml 2,00 con interposta eventuale rete metallica plastificata o staccionata, in entrambi i casi di altezza non superiore a ml 1,50. Limitatamente al fronte stradale, può essere realizzata una cancellata dotata di fondazioni interrato e di altezza non superiore a 1,50 ml misurata dal piano di campagna. In caso di recinzione verso aree libere da edificazione, la stessa deve essere esclusivamente in rete metallica, di altezza non superiore a ml 1,50, sostenuta da pali in legno e/o mascherata su uno dei due lati con siepi di essenze arbustive autoctone; non deve, altresì, essere interrotta la percezione paesaggistica e morfologica del territorio, nonché il naturale spostamento della fauna selvatica.

6. L'installazione di cisterne/serbatoi per l'attività vitivinicola è ammessa previa realizzazione di adeguate opere di mitigazione, quali siepi ad alto fusto e quinte arboree.

7. In tutte le zone agricole, con esclusione di quelle ricadenti all'interno delle Rete Ecologica classificate come *Aree Nucleo* ed *Aree di Completamento del Nucleo*, in conformità con quanto stabilito dal comma 5 quinquies dell'art. 44 della LR 11/2004, è consentita l'installazione di box e recinzione per il ricovero di cavalli previa presentazione al comune di comunicazione asseverata.

Il box dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- essere rimovibile e privo di qualsiasi fondazione stabile,
- avere dimensione massima di 30 mq,
- rispettare le seguenti distanze:
  - a) dai confini di zona: 70 ml e comunque al di fuori delle fasce di rispetto stradale,
  - b) dalla residenza di proprietà: 30 ml,
  - c) dalle residenze sparse non di proprietà: 40 ml.

La recinzione dovrà rispettare i dettami previsti al comma 4 lettera d) del presente articolo.

8. Per i pubblici esercizi è ammessa, previa presentazione al Comune di comunicazione asseverata, la realizzazione di *dehors / plateatici* costituiti da serie di sostegni formati da intelaiature verticali e orizzontali aperte/apribili, in legno, metallo, ecc., in ogni caso compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza, dotati di coperture non fisse, retrattili e/o avvolgibili, con i seguenti limiti-dimensionali misurati dal perimetro della struttura orizzontale:

- fino a 30 mq per tutti gli esercizi a prescindere dalla superficie utile destinata all'attività commerciale; e comunque non oltre il 50% della superficie utile destinata all'attività con un massimo di 100 mq;
- altezza massima di ml 3,00.

9. Le strutture di cui al comma precedente dovranno rispettare le distanze previste dal precedente comma 3.

10. Previo accordo con l'Amministrazione comunale è ammessa l'installazione su suolo pubblico delle strutture di cui al comma 8 nel rispetto delle distanze di cui al precedente comma 3. È ammessa la possibilità di deroga sulla distanza dalle strade per comprovate motivazioni tecniche/funzionali.

#### **Articolo 74 - RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI**

1. È ammesso il recupero dei locali sottotetto degli edifici ad uso residenziale esistenti, così come definiti dall'articolo 1 comma 2° della LR n° 12/1999, il cui titolo abilitativo sia stato rilasciato entro il 31.12.2015, esclusivamente per le destinazioni d'uso residenziali. Tali locali sono computati nel calcolo della SU, ma possono essere recuperati anche nel caso venga superato l'indice di zona. Non potranno

in alcun caso essere apportate modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, nonché alle linee di pertinenza delle falde.

#### **Articolo 75 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

1. Gli standard edilizi e le caratteristiche tecniche ed igienico sanitarie delle abitazioni, dei locali abitabili derivano:
  - dal D.M. 5 luglio 1975
  - dalla legge 27 maggio 1975, n. 166, articoli 18 e 19;
  - dalla legge 8 agosto 1977, n. 513, articolo 19;
  - dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, articolo 43;
  - dal DM Sanità 9 giugno 1999.
2. Fermo restando il rispetto delle norme qui riportate, ogni nuovo alloggio dovrà avere una SU non inferiore a mq 50.

#### **Articolo 76 - MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA' - CARTELLI PUBBLICITARI**

1. Per l'installazione di mezzi pubblicitari si demanda al "Regolamento Comunale dei mezzi e degli impianti pubblicitari" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ....del .....
2. In tutte le altre aree sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari. Potranno essere rilasciati unicamente permessi per l'installazione di cartelli segnaletici e di interesse pubblico locale e/o di insegne di esercizio, ovvero di altre tipologie di manufatti appositamente previsti dall'Amministrazione Comunale.
3. Sono consentiti i cartelli stradali d'indicazione e le affissioni, anche pubblicitarie, sulle superfici all' uopo destinate dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del comma precedente.

#### **Articolo 77 - COSTRUZIONI A CONFINE - CONFINI DI ZONA**

1. E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero dal confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, ovvero appartenente alla stessa proprietà che si estende oltre il limite del lotto o, relativo ad un unico intervento edilizio e/o a un PU, sempreché non riguardi parti di Città consolidata appartenente a tessuti urbani e pubblici.
2. È inoltre ammessa, nel rispetto delle altre norme di zona, l'edificazione a distanza dai confini inferiore al valore minimo indicato per la stessa zona, previo specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili i distacchi tra i fabbricati, come da Codice Civile.
3. Fatti salvi i casi della aree appartenenti alla stessa proprietà, i confini di zona vanno considerati come confini di proprietà, e si applicano i relativi limiti di distanza.
4. Non è ammessa alcuna compensazione di capacità edificatoria per lotti ricadenti in zone a diversa destinazione, fatta eccezione per i lotti confinanti e ricadenti entro la medesima tipologia di ZTO.

#### **Articolo 78 - ACCORPAMENTO DI VOLUMI**

1. Allo scopo di favorire l'eliminazione di costruzioni accessorie, annessi e manufatti impropri, è ammesso, nel rispetto delle norme relative alla specifica parte di territorio, la demolizione e l'accorpamento di volumi esistenti legittimi.

## **TITOLO SECONDO - POTERI DI DEROGA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 79 - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PI**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previa delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.
2. Sono soggette a sola delibera consiliare di approvazione, le varianti al PI riguardanti le seguenti modifiche "non sostanziali":
  - a) la perimetrazione delle UMI e delle zone soggette a PU;
  - b) le Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO, purché senza alterazione della capacità edificatoria e degli standard minimi;
  - c) l'assegnazione e modifica dei gradi di protezione previsti dalle presenti norme, con esclusione dei gradi di protezione 1 e 2;
  - d) i parametri e le specifiche destinazioni delle zone F;
  - e) i contenuti tipologici e morfologici di cui al Repertorio normativo;
  - f) le modifiche ai contenuti del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
  - g) correzioni grafiche e normative ed errori materiali;
  - h) Schede di Intervento per edifici esistenti ubicati in fascia di rispetto stradale di cui all'articolo 17 comma 7 delle NTO;
  - i) individuazione di edifici in conflitto ai sensi dell'art. 72 delle NTO
  - l) riconoscimento e determinazione di Crediti Edilizi ai sensi dell'art. 68 delle presenti NTO e dell'art. 25 comma 3 della LR 14/2017.
3. Sono altresì soggette a sola delibera consiliare di approvazione, le modifiche di cui ai seguenti articoli che non comportano aumento della capacità edificatoria:
  - art. 51 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA (Schedatura); Sono esclusi da tale procedimento le schedature che prevedano interventi di recupero con demolizione/ricostruzione e/o la riorganizzazione spaziale dell'ambito;
  - art. 56 - ANNESSI RUSTICI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO (individuazione cartografica e schedatura)
  - art. 76 - PERGOLATI, CASSETTE, RECINZIONI E OPERE PROVVISORIALI.
4. Sono soggette a sola delibera di Giunta Comunale, le varianti riguardanti le aree sottoposte a PUA, la loro suddivisione in più sottozone sottoposte a PUA, nonché la modifica del perimetro e della superficie, comprese le carature urbanistiche, nel limite del 10%.

### **Articolo 80 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti NTO, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Il vigente PI (ex PRG) conserva la sua validità fino all'entrata in vigore del PI.

### **Articolo 81 - NORME ABROGATE**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti NTO.
2. Sono inoltre abrogate le norme del vigente Regolamento Edilizio (RE) comunale in contrasto e/o incoerenti con le presenti NTO. In caso di contrasto tra le norme contenute nel RE e le presenti NTO prevalgono le NTO.

## Articolo 82 - SANZIONI

1. Per le contravvenzioni alle presenti NTO si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di edilizia, urbanistica, paesaggio e ambiente.

## Articolo 83 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

7. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modificano o integrano disposizioni legislative esplicitamente citate nelle presenti NTO costituisce automatica modifica o integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

## APPENDICE – A

### **Schema procedurale in merito alle misure di compensazione idraulica**

- Per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 mq, si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PI. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata;
- Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq, si ritiene sufficiente la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, allegando elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PI. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata;
- Per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 mq, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR n. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate al PI.