Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA Provincia di Treviso





Elaborato

R

Codice

Norme Tecniche Operative

Elaborato adeguato alla D.C.C. n. 49 del 24.10.2018

Progettazione

TEPCO s.r.l. Arch. Leopoldo SACCON

Collaboratori

Dott. Michele SACCON Dott. Matteo TRES Dott. Alessio FARAON



Amministrazione comunale

Alberto CAPPELLETTO Sindaco

Dott. Vincenzo PARISI Segretario Comunale

Geom. Renato FLORIO Responsabile del Servizio Urbanistica

Geom. Lorenzo Camatel Arch. Mery Mattarollo Lidiana Vidotto



STUDIO LEONI ConsulenzAgronomicAmbientale Dott. Maurizio LEONI

V.Inc.A. Analisi agronomiche

STUDIO TECNICO Conte & Pegorer Dott. Geol. Stefano CONTE

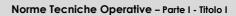
Valutazione di Compatibilità Idraulica Relazione geologica





INDICE

INDICE		3
PARTE PRIMA		6
DISPOSIZION	I GENERALI	6
TITOLO I		6
	EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	6
Art. 1.	AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.I.	6
Art. 2.	CAMPO NORMATIVO	6
Art. 3.	ELABORATI COSTITUENTI IL P.I.	6
Art. 4.	FINALITÀ DELLE PRESENTI NORME	7
Art. 5.	DEROGHE ALLE PRESENTI NORME	7
TITOLO II		8
	MODALITÀ DI CONTROLLO	8
Art. 6.	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	8
Art. 7.	VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA	11
Art. 8.	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI	12
Art. 9.	REGISTRO FONDIARIO	12
Art. 10.	DISTANZA E DISTACCO TRA I FABBRICATI	12
Art. 11.	DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA	13
Art. 12.	INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA	13
Art. 13.	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	13
TITOLO III		17
ATTUAZIONE		17
Art. 14.	MODI DI ATTUAZIONE	17
Art. 15.	GLI STRUMENTI DI INTERVENTO EDILIZIO	17
Art. 16.	GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	17
Art. 17.	INTERVENTO DIRETTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE	18
Art. 18.	INTERVENTO SUGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE	18
Art. 19.	AREE STRATEGICHE DI INTERVENTO	24
TITOLO IV		26
	DI SPAZI PUBBLICI E DI PARCHEGGI PRIVATI	26
Art. 20.	DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO	
	DIRETTO	26
Art. 21.	DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO	
	ATTUATIVO	28
	MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI	29
Art. 23.	PARCHEGGI PRIVATI	29
PARTE SECON		30
DISPOSIZION TITOLO I	I DI ZONA	30 30
	ONE DELLE ZONE	30
Art. 24.	ZONIZZAZIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	30
TITOLO II	ZONIZZAZIONE I EK AMBITI TEKKTOKIALI OMOGENEI	31
	FUNZIONI RESIDENZIALI	31
Art. 25.	ZONE RESIDENZIALI. DESTINAZIONE D'USO	31
Art. 26.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DI CENTRO STORICO	32
Art. 27.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B	33
Art. 28.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	34
Art. 29.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ED	J -1
, u i • ∠ / •	F.R.P.	37





TITOLO III		40
	UNZIONI PRODUTTIVE	40
Art. 30.	ZONE PRODUTTIVE	40
Art. 31.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.1: ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE	40
Art. 32.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.2: COMMERCIALI PER MEDIE E GRANDI	40
	STRUTTURE DI VENDITA	43
Art. 33.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.3: ATTIVITÀ RICETTIVE	44
Art. 34.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.4: AGROINDUSTRIALI	45
Art. 35.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.5: PRODUTTIVA DI RICONVERSIONE	46
Art. 36.	ATTIVITÀ' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA E ATTIVITA' DA BLOCCARE	48
Art. 37.	ATTIVITÀ' DA TRASFERIRE	48
Art. 38.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.S.: PRODUTTIVE SPECIALI	49
TITOLO IV	ACRICOLO	51
	AGRICOLO	51
Art. 39.	TERRITORIO AGRICOLO: OPERE DI LIRRANIIZZAZIONE	51
Art. 40.	TERRITORIO AGRICOLO: OPERE DI URBANIZZAZIONE	51
Art. 41.	TERRITORIO AGRICOLO: FABBRICATI RESIDENZIALI	51
Art. 42.	TERRITORIO AGRICOLO: STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE	52
Art. 43.	VINCOLO DELLE SUPERFICI FONDIARIE	53
Art. 44.	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI	53
Art. 45.	CONCIMAIE	55
Art. 46.	SERRE	55
Art. 47.	PERTINENZE	55
Art. 48.	RECINZIONI IN TERRITORIO AGRICOLO	55
Art. 49.	PIANO AGRICOLO AZIENDALE	56
Art. 50.	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO IN SOTTOZONE	56
Art. 51.	NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	57
Art. 52.	ZONA AGRICOLA NON INTEGRA	58
Art. 53.	ZONA AGRICOLA INTEGRA	59
Art. 54.	AMBITI PNE: PROGETTI NORMA	61
Art. 55.	INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN TERRITORIO AGRICOLO	61
Art. 56.	INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE	
TITO 1 O 1/	DELL'AZIENDA AGRICOLA	62
TITOLO V	E FUNZIONI PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO	64 64
Art. 57.	ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PUBBLICI, DI USO	04
7 (11. 57 .	PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO: F.a, F.b, F.c ed F.d	64
Art. 58.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.a: AREE PER L'ISTRUZIONE	67
Art. 59.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.b: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE	07
7 (11. 07.	COMUNE COMUNE	67
Art. 60.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.C: AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT	67
Art. 61.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.d: AREE PER PARCHEGGI	69
Art. 62.	DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	69
Art. 63.	PIRUEA	70
TITOLO VI	TIKOL/ (71
	UTELE E FASCE DI RISPETTO	71
Art. 64.	GENERALITA'	71
Art. 65.	VINCOLI PAESAGGISTICI	72
Art. 66.	RETE NATURA 2000	72
Art. 67.	PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	73
Art. 68.	AMBITI E FASCE DI RISPETTO	73





Art. 69.	FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI	77
Art. 70.	IMPIANTI RADIOELETTRICI	78
Art. 71.	CENTRI STORICI	78
Art. 72.	CONTESTI FIGURATIVI	79
Art. 73.	Omissis	79
Art. 74.	RISORGIVE	79
Art. 75.	CONI VISUALI e TUTELA DELLA PERCEZIONE PAESAGGISTICA	80
Art. 76.	AMBITI A TUTELA SPECIALE	80
Art. 77.	TUTELA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI	82
PARTE TERZ	A	84
	NI PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI	84
TITOLO I		84
DISPOSIZIO	NI PARTICOLARI	84
Art. 78.	CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA	84
Art. 79.	REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI	86
Art. 80.	PEREQUAZIONE URBANISTICA	87
Art. 81.	ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO (ART.6 - L.R.11/04)	88
TITOLO II		90
DISPOSIZIO	NI TRANSITORIE	90
Art. 82.	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI	90
Art. 83.	PERMESSI DI COSTRUIRE GIÀ RILASCIATI	90
TITOLO III		91
DISPOSIZIO	NI FINALI	91
Art. 84.	ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI	91
Art. 85.	DECADENZA PREVISIONI DEL PI	91



PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I FUNZIONI ED EFFICACIA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 1. AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.I.

Il Piano degli Interventi (P.I.) attua i contenuti del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di San Biagio di Callalta, approvato con Conferenza dei Servizi del 31/03/2016 e ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 83 del 18/04/2016.

Il P.I. estende la sua disciplina, a norma dell'art. 17 e art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "territorio Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", su tutto il territorio comunale secondo le disposizioni di cui alle presenti Norme di Tecniche Operative, che in prosieguo verranno denominate per comodità con la sigla 'N.T.O.', ed in obbedienza agli elaborati grafici di cui al successivo Art. 3.

La disciplina urbanistica delle porzioni di territorio comunale comprendenti i centri urbani di Olmi-San Floriano, San Martino, Nerbon, Spercenigo, Cavrié, San Biagio di Callalta, Rovaré, Fagaré-Bocca Callalta, Sant'Andrea di Barbarana, nel prosieguo individuate come "centri", é definita in modo univoco dagli elaborati di cui all'Art. 3 in scala 1/2000.

Previsioni cartografiche e parimenti discipline normative, riferite alle summenzionate porzioni di territorio comunale e contenute in elaborati diversi (scala 1/5000) da quelli in scala 1/2000, hanno valore indicativo.

La disciplina urbanistica della porzione di territorio comunale esterna a quella di cui al precedente secondo comma, è definita in modo univoco dagli elaborati in scala 1/5000, di cui all'Art. 3 delle presenti NTO.

Quando la presente normativa richiama il concetto di "edificio esistente" si tratta, salvo diversa specificazione, di edifici esistenti e legittimi alla data di adozione del presente P.I..

Il Piano degli Interventi sarà nelle presenti norme d'ora in poi denominato anche "P.I." o "Piano".

Art. 2. CAMPO NORMATIVO

Il regime dei suoli, gli interventi urbanistici ed edilizi sono soggetti alle leggi dello Stato, alle leggi della Regione Veneto, alle norme degli strumenti di pianificazione sovraordinati alla disciplina del presente Piano degli Interventi (P.I.):

- il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) Approvato con DCR n. 250 in data 13.12.1991;
- il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) adottato con DGR n. 372 del 17.02.2009;
- la Variante parziale al P.T.R.C. con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con DGR n. 427 del 10 aprile 2013;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato con DGR n. 1137 del 23.03.2010;
- il Piano d'Area "Medio Corso del Piave", adottato con DGR n. 826 del 15 marzo 2010;
- il Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto (DCR n. 107 del 5/11/2009) ai sensi dell'art. 121 del D. Lgs. 152/2006.

nonché alle presenti Norme, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni dei Regolamenti Comunali non in contrasto con esso.

Art. 3. ELABORATI COSTITUENTI IL P.I.

Gli elaborati di progetto relativi al P.I. sono i seguenti:

- Relazione programmatica;
- Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
- Elaborati grafici a diverse scale:



- Carta della zonizzazione territoriale in scala 1:5.000;
- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale in scala 1:5.000;
- Carta delle zone significative in scala 1:2.000;
- Schedatura degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004;
- Reti tecnologiche intero territorio comunale scala 1/5000 (da PRG previgente);
- Regolamento urbanistico;
- Regolamento edilizio (da PRG previgente);
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Verifica del dimensionamento;
- Registro dei crediti edilizi;
- Schede Normative allegate:
 - Allegato A "Edifici di interesse storico-testimoniale";
 - Allegato B "Manufatti minori di interesse storico-testimoniale";
 - Allegato C "Nuclei di edificazione diffusa";
- Allegati di cui alla L.r. 50/2012:
 - Allegato 1 "Individuazione del centro urbano";
 - Allegato 2 "Ricognizione delle aree e delle strutture dismesse e degradate e localizzazione del parco commerciale esistente";
 - Allegato 3 "Schedatura delle aree e delle strutture dismesse e degradate";
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di Piano.

Per gli aspetti idraulici, fatta salva la normativa vigente sovraordinata, valgono le disposizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e alla relazione di compatibilità idraulica allegata al P.I., nonché del Piano comunale delle Acque una volta reso efficace.

In caso di discordanza tra indicazioni nelle diverse planimetrie, prevalgono quelle contenute nella planimetria con scala a denominatore minore, con la precisazione che le schede degli ambiti oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 prevalgono sulle schede contenute nel Regolamento Urbanistico; in caso di discordanza tra norme e tavole, prevalgono le indicazioni contenute nelle norme. In caso di dubbio tra grafie parzialmente sovrapposte si avrà riguardo alle banche dati alfa-numeriche e vettoriali per dirimere eventuali dubbi di carattere interpretativo.

Art. 4. FINALITÀ DELLE PRESENTI NORME

Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al precedente Art. 3, definiscono la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale e dettano le prescrizioni volte a regolamentare gli interventi singoli e gli strumenti urbanistici di attuazione allo scopo di perseguire gli obbiettivi della tutela ambientale, della pianificazione e dell'assetto urbanistico voluti dal Consiglio Comunale.

Art. 5. DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

Ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 il sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale, ha facoltà di rilasciare il permesso di costruire in deroga alle presenti N.T.O. limitatamente al caso di edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, e purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona.



TITOLO II PARAMETRI E MODALITÀ DI CONTROLLO

Art. 6. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le presenti NTO che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno riferimento ai parametri e agli indici di seguito definiti:

St - Superficie territoriale

Intendesi area a destinazione omogenea di zona ZTO (zone territoriali omogenee) classificata dalla cartografia di P.I., che si attua soltanto a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo; è comprensiva della superficie fondiaria e delle aree previste dallo strumento attuativo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i cui minimi di superficie sono parametricamente fissati dalle presenti Norme.

È misurata in Ha (ettari) al netto delle zone destinate dal P.I. a spazi pubblici e/o di uso pubblico (quali viabilità, verde, parcheggio etc.) e al netto dalle strade pubbliche esistenti, ai margini dell'area d'intervento; viceversa al lordo delle strade esistenti, non confermate dal P.I., o che sono previste come tracciati indicativi entro l'ambito d'intervento a servizio degli impianti e degli edifici di nuova previsione.

Sf - Superficie fondiaria

Intendesi area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.I. si attua a mezzo d'intervento edilizio diretto. È misurata in metri quadrati (mq) al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, parcheggio, verde pubblico, fossi e scarpate relative, etc.) nonché di parti gravate da vincolo ai sensi dei commi successivi.

All'entrata in vigore del PI ogni volume edilizio esistente o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria (area pertinenziale o fiscale) corrispondente ad esso, costituita da una sola figura geometrica virtuale.

Per area pertinenziale si intende l'ambito fondiario assoggettato al permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

Per area fiscale si intende l'area pertinenziale scoperta facente parte integrante dell'immobile censito al Catasto.

S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 380/2001 e dell'atto di indirizzo regionale di cui alla lett. h), art. 50 della L.r. 11/2004 si definiscono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade residenziali ed i marciapiedi;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) le fognature ed impianti di depurazione;
- d) la rete idrica;
- e) le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- f) l'illuminazione pubblica;
- g) gli spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- i) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.

Ai sensi del citato atto di indirizzo sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature necessarie a migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche:

- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico;
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili e relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.



S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 380/2001 e dell'atto di indirizzo regionale di cui alla lett. h), art. 50 della L.r. 11/2004 si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole d'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

H - Altezza del fabbricato

È la differenza tra la quota media della strada, servente il lotto, a quota inferiore e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali o lo siano a quote diverse, l'altezza (H) é riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione. Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza é riferita al punto medio del suo intradosso. Si misura in metri lineari.

Ds - Distanza dalle strade

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta (sedime di fabbrica) dal confine stradale, come definito dal Nuovo Codice della Strada D.L. 30 aprile 1992 n. 285 e dal Regolamento di attuazione DPR 16.12.1992 n. 495.

Dc - Distanza dai confini

Misura: metro lineare (ml.)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta ai confini di proprietà.

I confini tra zone territoriali omogenee 'ZTO' a destinazione pubblica e aree private e/o pubbliche edificabili sono assimilati ai confini di proprietà.

Df - Distanza tra i fabbricati

È la distanza minima assoluta, misurata perpendicolarmente alle fronti sul piano orizzontale, tra le superfici coperte dai fabbricati. Si misura in metri lineari, comunque nel rispetto del D.M. 1444/68.

De - Distacco tra i fabbricati

È la distanza minima assoluta, misurata in modo radiale sul piano orizzontale, tra le superfici coperte dei fabbricati. Si misura in metri lineari.

Da - Distanza dai corsi d'acqua demaniali

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dal ciglio a campagna del corso d'acqua. Si misura in metri lineari.

Fm - Lotto minimo d'intervento

Superficie fondiaria minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto. Si misura in metri quadrati.

V - Volume

È il volume vuoto per pieno del solido emergente dal terreno con riferimento all'altezza come definita ai commi precedenti.

Sono detratte le scale aperte appartenenti a fabbricati residenziali fino a 2 alloggi, le logge per i volumi vuoti rientranti non più di ml. 1,50, i portici ad uso pubblico, i volumi tecnici (torri di scale ed ascensori, camini, etc. per le parti oltre l'intradosso della copertura) e i locali non abitabili in sottotetto esclusivamente per le parti aventi un'altezza (misurata al punto massimo dell'intradosso) inferiore a ml. 1,80. Si misura in metri cubi.

Sc - Superficie coperta

È la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura ad una quota maggiore di ml. 1,00; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti senza



sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50, le scale aperte fino a ml. 1,50 di larghezza e le scale di sicurezza imposte dai VV.FF. Si misura in metri quadrati.

Su - Superficie utile lorda

Misura: metro quadrato (mq.)

La superficie utile di un edificio è data dalla somma della superficie di tutti i piani, misurata al lordo di murature interne e perimetrali.

Nel computo delle superfici utili lorde, devono includersi:

- le scale, i vani accessori:
- gli attici ed i sottotetti per le parti in cui la differenza di quota tra il pavimento e l'intradosso della struttura di copertura sia maggiore a ml. 1,80;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge rientranti;
- i locali seminterrati ed interrati aventi qualsiasi destinazione ad esclusione di quella ad autorimessa e parcheggio;
- le tettoie aperte;

Dallo stesso computo devono essere esclusi:

- gli spazi porticati aperti ad uso pubblico.

Sa - Superficie agibile netta

Per superficie agibile netta si intende la somma delle superfici di calpestio dei vari piani misurati al netto di murature, pilastri, tramezze, scale, vani di porte e finestre. Si misura in metri quadrati.

Ls - Locali seminterrati

Sono i locali il cui intradosso del solaio di copertura sia ad una quota superiore a ml. 0,60 rispetto la quota media del piano di campagna.

Li - Locali interrati

Sono i locali il cui intradosso del solaio di copertura sia ad una quota inferiore a ml. 0,60 rispetto la quota media del piano di campagna.

%Sc - Rapporto massimo di copertura

Misura: rapporto tra metri quadrati (mq./mq.)

Definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

It - Indice di densità edilizia territoriale

Misura: rapporto tra metri cubi e ettari (mc./ha)

Definisce il volume massimo, in metri cubi edificabili, per ogni ettaro di superficie territoriale.

If - Indice di densità edilizia fondiaria

Misura: rapporto tra metri cubi e metri quadrati (mc/mq)

Definisce il volume massimo, in metri cubi edificabili, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Ut - Indice di utilizzazione territoriale

Misura: rapporto tra metri quadrati ed ettari (ma./ha)

Definisce la superficie utile massima, in mq., costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

P – Parcheggio

Per superficie a parcheggio si intende lo stallo comprensivo degli spazi di manovra degli autoveicoli, esclusa la viabilità, per una superficie convenzionale pari a 25,00 mq; in ogni caso, la superficie riservata allo stallo deve essere almeno il 50% della superficie a parcheggio.

Ai fini della regolamentazione del sistema commerciale si intendono:

a) Esercizio commerciale:

il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;

b) EV – Esercizio di vicinato:

l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;



c) MSV – Media struttura di vendita:

l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;

d) Medio centro commerciale:

una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente; per destinazione prevalente si intende la destinazione d'uso di una struttura edilizia che interessi almeno il 51% della superficie lorda di pavimento complessiva afferente la singola struttura edilizia;

e) GSV – Grande struttura di vendita:

l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

- Grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
- Parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

Per destinazione prevalente si intende la destinazione d'uso di una struttura edilizia che interessi almeno il 51% della superficie lorda di pavimento complessiva afferente la singola struttura edilizia.

f) Outlet:

forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'invenduto, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;

a) Temporary store:

forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio;

h) Centro urbano:

porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione;

i) SLP - Superficie lorda di pavimento

La superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.

I) SV - Superficie di vendita (in mq)

E' la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni; è esclusa la superficie destinata a magazzini (anche all'interno delle varie unità ed attività), depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici, cabine di trasformazione, vani per impianti tecnologici e servizi.

Non concorrono alla determinazione della superficie di vendita: portici, porticati, logge, poggioli, terrazze, gallerie, scale ed ascensori aperti al pubblico e ballatoi dai quali abbiano accesso le varie unità ed attività, cabine di trasformazione e simili, oltre ai locali effettivamente destinati agli impianti.

Art. 7. VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona, nei modi stabiliti dal precedente art. 6.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.I., la superficie fondiaria asservita si estende sulle aree di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato stesso, fino a raggiungere il valore a questo corrispondente.



Art. 8. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI

Il lotto minimo d'intervento, fissato dalle presenti norme, può essere costituito, anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato alla contestuale sottoscrizione e presentazione al Comune della istanza e alla stipula tra i proprietari interessati di apposito atto da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, la densità edilizia fondiaria, tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve essere superiore agli indici di zona.

Il fondo rustico utilizzato per la costruzione di edifici rurali rimane asservito agli edifici realizzati per la porzione di superficie necessaria a legittimarne l'edificazione secondo i parametri della L.R. 11/2004, anche nel caso di scorporo o vendita dei beni.

Le aree acquistate in data successiva all'adozione del P.I. concorrono ad equilibrare il rapporto tra la superficie del lotto e il volume esistente o da realizzarsi.

Nella istanza di permesso di costruire dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che eventuali frazionamenti intervenuti dopo la data di adozione del P.I. al momento dell'istanza, non hanno sottratto area asservita ai fabbricati esistenti nei limiti della densità edilizia assegnata alla zona.

Al momento dell'agibilità nei documenti catastali l'area pertinenziale dovrà corrispondere all'area fiscale del fabbricato.

Art. 9. REGISTRO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 45 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 per ogni permesso di costruire rilasciato, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario, che riporterà pure gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione" accettato dal Comune.

Sarà pure conservata una planimetria catastale sulla quale risultino individuati i terreni a cui si applica il vincolo di cui sopra.

Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni situati in zona agricola.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo - produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI.

Art. 10. DISTANZA E DISTACCO TRA I FABBRICATI

All'interno delle ZTO A, B, C ed F le distanze minime tra i fabbricati, fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, in base al D.M. 1444/68 debbono corrispondere all'altezza del fabbricato più alto con un minimo pari alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore ai ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml.7,00 e i ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse distanze differenti rispetto a quelle indicate nei precedenti commi nei seguenti casi:

- in presenza di diverse disposizioni di zona relative all'allineamento degli edifici;
- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi o siano disciplinati puntualmente.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non si considerano i corpi di fabbrica interrati, secondo la definizione del parametro (Li) dell' Art. 6 che precede, per i quali è sempre prescritta una distanza dalle strade pari a quella dei solidi emergenti dal terreno.



All'interno delle zone insediative residenziali (ZTO: A, B, C) i distacchi minimi tra i fabbricati debbono essere pari o superiori all'altezza del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 6,00 per le zone A e B e di ml. 10,00 per le zone C).

Per tutte le zone è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nel caso di pareti contrapposte dello stesso edificio la distanza minima tra le pareti dovrà essere:

- ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti;
- ml. 5,00 tra parete finestrata e parete cieca;
- ml. 5,00 tra pareti cieche;

Tali distanze minime non si applicano nel caso di pareti prospicienti in loggia rientrante.

Art. 11. DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E DI ZONA

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà é pari a ml. 5,00 per tutte le zone territoriali omogenee, salvo diversa indicazione.

Distanze dal confine di proprietà diverse, ed in particolare inferiori, da quelle prescritte, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso debitamente registrato e trascritto con il quale i proprietari confinanti si impegnino per sé e per gli aventi causa ad osservare la distanza prescritta tra eventuali corpi di fabbrica nei casi di nuova edificazione, salvo i casi disciplinati in cui é ammessa la costruzione in contiguità.

Ai fini della determinazione delle distanze dei fabbricati dal confine di zona, il perimetro delle zone F costituisce confine di proprietà; deroga a detta distanza si applica soltanto nel caso di assenso pregiudiziale dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12. INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA

Ogni progetto di intervento edificatorio dovrà essere accompagnato da relazione geologica - geotecnica redatta sulla base di idonee indagini geologiche e ai sensi della normativa di settore vigente (D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14 gennaio 2008), anche in considerazione della presenza di locali variazioni litologiche non cartografate, dovute, ad esempio, a paleoalvei.

Art. 13. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Per tutte le aree oggetto di trasformazione urbanistica valgono le specifiche indicazioni contenute nella Relazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. e relative alle "misure compensative e per la riduzione del rischio idraulico".

In particolare nelle aree definite nella Tav. 1 - Carta dei Vincoli quali Aree esondabili o a ristagno idrico le progettazioni dovranno esser dotate di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti; in assenza di tale elaborato è vietata qualsiasi costruzione, trasformazione e/o realizzazione di strutture a servizio di attività anche temporanee.

Nelle aree a rischio idraulico e classificate dal "P.A.I. – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione" oppure dal "P.A.I. – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza" a seconda della pericolosità idraulica, valgono le misure di salvaguardia riportate nelle rispettive Norme di Attuazione.

Nelle aree con criticità idrauliche individuate dal Piano Comunale delle Acque e nelle aree dei relativi sottobacini idraulici, ogni intervento di trasformazione urbanistica deve essere supportato da un dettagliato studio idraulico che verifichi la compatibilità della trasformazione sia con l'equilibrio idraulico nell'ambito del bacino sia con gli interventi previsti dal Piano Comunale delle Acque.

Di seguito vengono riportate alcune indicazioni operative; per tutto quanto non riportato, si rimanda alla Relazione citata e alle disposizioni regionali vigenti.



Indicazioni generali:

In ogni singolo intervento si dovrà operare in modo da ridurre al minimo le superfici impermeabili e si dovrà prestare particolare attenzione alla rete idrografica esistente, evitando tutti quegli interventi che potrebbero portare a riduzioni della capacità di deflusso.

Ogni intervento, singolo o soggetto a strumento urbanistico attuativo, deve prevedere al suo interno le opere per la mitigazione idraulica (invasi ed eventuali dispersioni). Si raccomanda di progettare i volumi di invaso a compensazione di interi comparti soggetti a trasformazione piuttosto che di ogni singolo lotto, in modo che risulti attuabile un più agevole controllo e accurata manutenzione rispetto ad una serie di microinvasi distribuiti.

Le aree destinate a verde dovranno essere situate in prossimità dei manufatti modulatori e avere una quota inferiore alla zone contermini (almeno 0,20 m), in modo da consentire la laminazione delle portate durante gli eventi meteorici di maggiore intensità e curandone il collegamento funzionale con i manufatti modulatori di portata.

Le opere relative alla messa in sicurezza dal punto di vista idraulico dei terreni vengono definite opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ricomprese nel perimetro dell'area oggetto di trasformazione urbanistica, come pure le aree cui lo studio di compatibilità attribuisce le funzioni compensative o mitigative.

Dovrà essere esclusa la realizzazione di piani interrati nei fabbricati ubicati nella fascia di rispetto di ml 10,00 dai corsi d'acqua;

Nuove costruzioni e nuove lottizzazioni:

All'interno di ogni nuova lottizzazione si dovranno realizzare dei dispositivi per l'invaso temporaneo delle acque meteoriche. La soluzione progettuale dovrà assicurare una capacità di invaso minima secondo i valori riportati nelle Linee Guida del Commissario Delegato e produrre un impatto ambientale contenuto.

Sotto il profilo del rilascio dei pareri in merito alle misure di compensazione idraulica, si ritiene opportuno seguire il seguente schema procedurale:

- per valori di superlicie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 ma, è sufficiente presentare 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
 presenti Norme Tecniche;
- per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq, è indispensabile 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 di compensazione esposti nelle presenti Norme Tecniche;
- per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 mq, é necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR 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, la relazione idraulica, la valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti Norme Tecniche.

Opere di compensazione

La tipologia e il dimensionamento delle opere di compensazione andranno definiti sulla base di appositi studi ed indagini in sito, queste ultime finalizzate ad accertare in particolare la soggiacenza della falda e la permeabilità dei terreni



Volumi minimi di compensazione:

Per superfici superiori a ma 500 i valori minimi dei volumi di invaso da adottare per le opere di laminazione sono:

- nuove aree residenziali: invaso di <u>600 mc. per ettaro</u> di superficie impermeabilizzata;
- nuove aree artigianali e produttive: invaso di <u>700 mc. per ettaro</u> di superficie impermeabilizzata;
- nuova viabilità, piazzali e parcheggi: invaso di <u>800 mc. per ettaro</u> di superficie impermeabilizzata.

Indicazione sugli invasi

Gli invasi possono essere suddivisi in tre diverse tipologie realizzative:

- invasi concentrati a cielo aperto: bacini di invaso naturali quali depressioni del terreno, laghetti o vasche superficiali di accumulo;
- invasi concentrati di tipo sotterraneo quali vasche di accumulo interrato, con o senza impianto di pompaggio;
- invasi di tipo diffuso: viene considerato l'immagazzinamento e l'invaso interno relativo ai manufatti e alle tubazioni della rete di drenaggio e di smaltimento delle acque meteoriche, che dovranno avere un diametro interno non inferiore a Dn 50, considerando un riempimento dell'80%; si dovranno considerare i soli contributi delle tubazioni principali, con esclusione dei pozzetti e delle caditoie.

Dispersione mediante pozzi

La dispersione mediante pozzi perdenti nella parte alta del territorio potrà avvenire solamente previa verifica delle caratteristiche del suolo (granulometria, livello della falda, ecc.), prevedendo almeno 2 pozzi ogni 1.000 mq. e mantenendo una profondità non superiore a 2,00 metri. Sarà opportuno predisporre comunque una serie di aree di laminazione superficiale anche in aggiunta ai pozzi, secondo le indicazioni del Consorzio di Bonifica.

Per superfici inferiori a mq 500 lo smaltimento delle acque meteoriche tramite infiltrazione, laddove la granulometria e la profondità della falda lo consenta, dovrà avvenire nella misura indicativa di un pozzo perdente di diametro Ø200 cm, profondo 3,00 m (ogni 500 mq di superficie impermeabilizzata) considerando, per ogni pozzo, un potere infiltrante di 20 l/s, purché esista un franco di almeno 1,00 m tra il fondo del pozzo e la falda, con pareti forate e riempimento laterale costituito da materiale sciolto di grande pezzatura. La distanza tra i pozzi dovrà essere di circa 20 metri uno dall'altro. Nell'eventualità che il livello della falda non lo permetta si dovrà reperire pari volume tramite adozione di tubazioni sovradimensionate o vasche prima dello scarico a canale.

E' opportuno che lo scarico delle acque meteoriche sui pozzi perdenti costituisca una misura di troppo pieno verso la rete di scolo superficiale: le tubazioni di raccolta delle acque meteoriche a servizio delle nuove edificazioni dovranno essere collegate con la rete di scolo, sia essa a cielo aperto o intubata, a mezzo manufatto di regolazione di portate, e le tubazioni di convogliamento delle acque verso i pozzi dovranno essere posizionate con quota di scorrimento pari alla quota di massimo invaso delle tubazioni. In questo modo, nel caso in cui le acque meteoriche provengano da superfici adibite a piazzali di lavorazione, rifornitori, parcheggi e viabilità interna, l'acqua che verrà dispersa nella falda subirà prima un processo di sedimentazione. In caso di individuazione dei volumi compensativi tramite il solo uso di pozzi, sarà opportuno prevedere almeno il 50% del totale del volume di compensazione da convogliare in invaso e la restante parte direttamente in pozzi.

Portata scaricabile e manufatto di regolazione

I volumi calcolati con i metodi descritti in precedenza indicano i volumi minimi da realizzare al fine di garantire l'invarianza idraulica in termini di portata scaricata al recapito finale e devono essere realizzati in modo tale da essere pienamente efficienti. I volumi calcolati devono essere afferenti ad un manufatto di regolazione delle portate, per esempio un manufatto con bocca tassata o una stazione di sollevamento.

Considerata la particolare criticità in cui si trova il territorio, nel caso lo stato di fatto dell'area oggetto di studio risulti già urbanizzata, la portata massima imposta in uscita nella configurazione di progetto non potrà essere superiore a quella desumibile da:

- un coefficiente udometrico di 5 litri al secondo per ettaro per le aree con criticità idraulica come individuate nella Relazione di compatibilità idraulica e nel relativo allegato grafico;



- un coefficiente udometrico di 10 litri al secondo per ettaro per le aree non a rischio.

Tombinature di fossati, ponti e accessi, spostamento e/o ricalibratura di canali o corsi d'acqua

Sono vietate le tombinature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a ragioni di tutela della pubblica incolumità, come disposto dal D.Lgs. n. 152/2006 e dalle norme del P.T.A..

È ammesso il tombinamento parziale di fossati o la realizzazione di ponti esclusivamente per il ricavo di accessi carrai ai fondi, che dovranno avere una lunghezza massima di 8,00 mt. e un diametro interno di almeno 100 cm

In zona agricola per consentire l'accesso ai fondi rurali, sono consentite tombinature di canali esistenti, previo parere del Consorzio di Bonifica e/o dell'Ente competente.

I manufatti di tombinamento dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni tecniche di seguito elencate:

- la quota di sottotrave dell'impalcato del nuovo ponte deve avere la stessa quota del piano campagna o del ciglio dell'argine, ove presente, in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
- deve essere previsto un rivestimento della scarpata con roccia e/o pietrame di adeguata pezzatura, a monte, a valle e al di sotto del ponte, in accordo con il Consorzio e/o l'Ente competente all'atto esecutivo;
- per gli accessi carrai si consiglia la realizzazione di ponticelli o sezioni di tipo scatolare anziché tubazioni circolari in cls, in modo da evitare bruschi restringimenti della sezione idraulica;
- nel caso di corsi di acqua pubblica deve essere perfezionata la pratica di occupazione demaniale con i competenti Uffici regionali.

Locali interrati e scomputo volumi

In recepimento del PAI del Fiume Piave, è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati nelle parti di territorio comunale interessate da aree a pericolosità idraulica del PAI, riportate a titolo ricognitivo in Tavola 1.1. "Carta dei Vincoli" del PI.

Inoltre in tutte le aree a rischio idraulico, ove sono consentite le realizzazioni di livelli interrati o semiinterrati, detti interventi potranno essere realizzati solamente previa dichiarazione di liberatoria che i soggetti attuatori dovranno sottoscrivere a favore del Comune, nella quale si evinca l'assenza di responsabilità del Comune, a fronte di eventuali danni collegabili al rischi idraulico della zona.

In tutti questi casi non viene computata ai fini del soddisfacimento degli indici di zona la volumetria utilizzata per il ricavo di locali fuori terra ad uso garage con un limite massimo di 1 mc ogni 10 mc di volume residenziale, a condizione che tali locali siano ricavati all'interno del volume principale o in adiacenza ad esso ma comunque senza soluzione di continuità. Nelle fasce di rispetto assoluto, di cui all'Art. 68 delle presenti N.T.O., non è comunque consentita la realizzazione di locali fuori terra neppure ad uso garage.



TITOLO III ATTUAZIONE DEL P.I.

Art. 14. MODI DI ATTUAZIONE

II P.I. si attua a mezzo di:

- Interventi Edilizi Diretti consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di concessioni ed autorizzazioni edilizie (I.E.D.);
- Interventi Edilizi preceduti dalla formazione e approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.);
- Accordi pubblico-privati secondo le modalità previste dalla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comunque integrati con forme di attuazione di cui ai due punti precedenti.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono da redigersi per le zone espressamente indicate dal presente P.I. in base alle prescrizioni grafiche e normative. L'intervento singolo è assentito soltanto per specifiche Z.T.O. ove risultino preesistenze edilizie, di cui si fa puntuale menzione nelle norme che seguono.

Art. 15. GLI STRUMENTI DI INTERVENTO EDILIZIO

Oltre all'attività edilizia libera, gli interventi edilizi si legittimano a mezzo di titoli abilitativi indicati nel DPR 380/2001.

Le opere per la cui realizzazione è necessario il permesso di costruire, sono individuate in rapporto ai diversi tipi di intervento, dal combinato disposto del DPR 380/2001, della L.R. 11/2004, nonché dal Regolamento Edilizio.

Art. 16. GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

L'intervento urbanistico si realizza a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, costituiti da:

- A) Piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il piano particolareggiato (P.P.) di cui all'articoli 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
 - b) il piano per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni:
 - c) il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;
 - d) il piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni.

B) Piani di iniziativa privata, comprendenti:

- a) il piano di lottizzazione (P.diL.) di cui all'articoli 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) il piano di recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.) di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;
- c) il programma integrato (P.I.R.U.E.A.) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.

Rispetto al Piano degli Interventi, gli strumenti urbanistici attuativi (PUA), possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.



Art. 17. INTERVENTO DIRETTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380:

- 1.a) Intervento di manutenzione ordinaria: sono definiti all'art. 3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001.
- 1.b) Interventi di manutenzione straordinaria: sono definiti all'art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001.
- 1.c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo: sono definiti all'art. 3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001.
- 1.d) Interventi di ristrutturazione edilizia (parziale o totale): sono definiti all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001.
- 1.e) Interventi di ristrutturazione urbanistica (parziale o totale): sono definiti all'art. 3, comma 1, lett. f) del DPR 380/2001.
- 1.f) Interventi di ampliamento e sopraelevazione: ai sensi della normativa edilizia vigente.
- 1.g) Interventi di demolizione senza ricostruzione Sono le opere rivolte alla demolizione di un fabbricato esistente senza la ricostruzione del volume originario in loco. Sono interventi soggetti a segnalazione di inizio attività ovvero ad accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 qualora la demolizione del volume sia oggetto di maturazione di un credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'Art. 78 delle presenti N.T.O..

Art. 18. INTERVENTO SUGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE

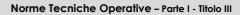
Gli edifici di cui al presente articolo sono dotati di scheda normativa (Allegato A alle presenti NTO), con i seguenti contenuti:

- il grado di protezione;
- la tipologia edilizia (con riferimento alle indicazioni di cui al prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale);
- eventuali prescrizioni puntuali relative alla presenza di elementi di pregio o di superfetazioni.

<u>Beni Vincolati</u>

I beni vincolati a sensi del D.lgs 42/2004 sono indicati nella Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo e corrispondenti al seguente elenco:

Denominazione	Località	Via	Decreto di Vincolo	Dati catastali
Villa Sugana ora Mariani	Olmi loc.	Mariani	D.Lgs n. 42/2004,	Sez.G, Fg.3, m.nn. 5,
	Bagnon		Decr. 15/01/1960	6,7,8 e 84
Resti di Villa da Lezze ora	Rovare'	XXV Aprile	D.lgs n. 42/2004,	Sez.E, Fg.6, m.nn. 24,
Barone Onesti Detta "Il Castello"			Decr. 15/01/1960	25 e 26
Villa Dariol già Villa da Lezze	Rovare'	XXV Aprile	D.lgs n. 42/2004,	Sez.E, Fg.6, m.n.
			Decr. 10/05/1960	28/A/B/C/D/E/F
				(sub. 3,5,7 NCEU)
Villa Caotorta, Marzotto	Spercenig	Piazza della	D.lgs n. 42/2004,	Sez.G, Fg.7, m.nn.
	0	Conciliazion	Decr. 16/01/1964;	50, 51, 52, 53, 54,
		е	04/07/1966	109 e 158
Villa Navagero ora	Rovare'	Sant'Andrea	D.Lgs n. 42/2004,	Sez.E, Fg.9 m.nn. 18,
Della Rovere Bressanin		del Riul	Decr. 21/10/1968.	19, 20, 21, 23, 28, 70,





Villa degli Angeli	S. Andrea di Barbarana	Angeli	D.Lgs n. 42/2004, Decr. 07/06/1972	71, 72, 73 e 174 18/19/20/21/23/28 Sez.B, Fg.6, m.nn. 15, 20, 53/a, 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67,68 e 92
Villa Bressanin ora Slocovich detta "La Pioppeta"	Spercenig o	Piazza della Conciliazion e	D.Lgs n. 42/2004, Decr. 31/01/1977, n. 490 del 29/10/1999	Sez.G, Fg.8, m.nn. 10, 18, 19
Villa Cian, Marinello	San Biagio - Rovare'	Postumia est	D.Lgs n. 42/2004; Decr. 23/02/1998.	Fg. 35 ex Sez.E, Fg.3, m.nn. 70, 71, 73, 75, 76, 124, 142, 143, 144, 145, 177, 302, 303, 304, 305, 133 parte 171 già 75.
Villa De Rossi	Cavrie'	Borgo Cattanei	D.lgs n. 42/2004; Decr. 13/02/2002	Sez.C, Fg.2, M.nn. 33, 39, 164, 165, NCT, Fg.17, m.nn. 32, 33, 39, 124, 147, 333, 334, 336 e 357
Chiesa e Campanile di Sant'Andrea Apostolo	S.Andrea di Barbarana	Mazzini	D.lgs n. 42/2004, Decr.6/07/2011,;	NCEU Sez.B, Fg.1, m.n. A e b NCT Fg. 8, m.n. F
Monastero di San Giorgio ora Villa Berti Giannotti	S.Andrea di Barbarana	Angeli	D.lgs n. 42/2004	Sez. B, F.8 m.nn. 54, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68

Ville Venete

Il P.I. localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (IRVV), che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.R. 11/2004. L'elenco delle Ville venete comprende, le seguenti ville:

- Villa Navagero, Erizzo, Bandini, Della Rovere;
- Ca' Brotto;
- Ca' Sugana, Mariani, Da Mosto;
- Villa Cattanei;
- Villa Bressanin, Slocovich, detta "La Pioppeta";
- Villa degli Angeli;
- Villa Berti, Giannotti;
- Villa Cian, Marinello;
- Casa Rossa;
- Villa Caotorta, Marzotto;
- Resti di villa Da Lezze, detta "Il Castello".

Nelle aree relative ai contesti figurativi delle ville venete, sono consentiti solo gli interventi previsti al successivo Art. 72.

Manufatti minori di interesse storico-testimoniale

Il PI disciplina con apposita scheda, di cui all'allegato B alle presenti NTO, i manufatti minori di interesse storico-testimoniale individuati dal PAT.

Gradi di protezione

Agli edifici di cui al presente articolo il P.I. assegna un grado di protezione, in base alla seguente classificazione:



2.a) Edifici con grado di protezione 1: Restauro filologico

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni parte, interna ed esterna.

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione o al ripristino dei caratteri tipologici, formali e strutturali originari dell'edificio e ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso;
- eliminazione delle superfetazioni e in generale delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- è ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e di servizi da cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;
- per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione, previo parere favorevole del responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della ULSS.

2.b) Edifici con grado di protezione 2: Risanamento conservativo

Edifici di valore storico, artistico e/o ambientale, di cui interessi la conservazione unitaria di tutti gli elementi esterni e di parte di quelli interni, in particolare i caratteri tipologici, formali, strutturali e funzionali specifici del manufatto.

Gli interventi sono finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale l'edificio esistente. Essi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- conservazione delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e dei materiali della copertura, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, etc.);
- conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai);
- conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi degli edifici;
- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse documentato o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia ed in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale:
- possibilità di spostare e di integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di traslazione dei solai privi dei caratteri architettonici, nella misura non eccedente i cm. 30;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima non si potrà neppure applicare la precedente norma sulla traslazione dei solai e dovrà essere escluso l'uso abituale dei locali in questione, previo parere favorevole del responsabile del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della ULSS.



2.c) Edifici con grado di protezione 3: Ristrutturazione edilizia parziale

Edifici di valore storico-testimoniale parzialmente compromessi dalle trasformazioni subite, di cui interessi il recupero delle parti residue originarie esterne ed il recupero dei caratteri storico-architettonici.

Gli interventi previsti sono volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tutelino alcune parti o elementi significativi. È esclusa tassativamente la demolizione e la ricostruzione.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- conservazione degli elementi architettonici esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.
- eliminazione delle superfetazioni e il ripristino del profilo altimetrico originario;
- possibilità di riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- possibilità di modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai con eventuale aumento delle superfici, ferma restando la consistenza edilizia esistente;
- eventuale ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- eventuale eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- possibilità di apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali nel rispetto della forometria originaria.
- possibilità di usare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40;

2. d) Edifici con grado di protezione 4: Ristrutturazione edilizia totale

Edifici di valore storico-testimoniale quasi totalmente compromessi dalle trasformazioni subite ed edifici di epoca più recente, privi di carattere architettonico intrinseco o ambientale, per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime e senza aumento di superficie coperta o volume. Gli interventi possono quindi includere anche la demolizione e ricostruzione, se finalizzata a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove esigenze d'uso e meglio inserite nel contesto urbano o nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico. Nel caso di permanenza anche parziale di elementi di interesse storico-ambientale, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

La demolizione con ricostruzione su sedime parzialmente o totalmente diverso è consentita previo parere della Commissione Edilizia, solo in ottemperanza alle norme sulle distanze e sulle fasce di rispetto, così come stabilito dagli Art. 10, Art. 11 e Art. 68 delle presenti N.T.O, ovvero in presenza di sagome limite puntualmente indicate negli allegati A, B e C alle presenti NTO. In ogni caso l'edificazione sarà prevista nel rispetto del tessuto urbanistico esistente e dell'assetto planoaltimetrico degli eventuali edifici limitrofi.

In alternativa alla ricostruzione potrà essere riconosciuto un Credito Edilizio da utilizzare in altra area con le modalità di cui al successivo Art. 78.

2. e) Edifici con grado di protezione 5: Demolizione senza ricostruzione

Edifici o parti di edifici privi di alcun valore storico, artistico e/o ambientale, per lo più di epoca recente, con evidenti caratteri di superfetazione, in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte e/o pericolosi per l'incolumità e l'igiene pubbliche.

Le aree libere risultanti dalla demolizione dovranno rimanere inedificate e dovranno essere ripristinate a superficie naturale e seminaturale anche al fine di migliorare il bilancio del consumo di suolo come previsto dalla L.r. 14/2017.

L'intervento previsto è la demolizione senza ricostruzione, volta al recupero di spazi liberi e/o al ripristino del contesto storico-ambientale, a fronte della quale è previsto il riconoscimento di un Credito Edilizio da utilizzare in altra area con le modalità di cui al successivo Art. 78.

Contestualmente alla demolizione e rimozione dei manufatti, l'Amministrazione Comunale per il riconoscimento del Credito Edilizio può chiedere opere di miglioria aggiuntive considerate di pubblico interesse (piantumazione del verde, ecc..) oppure può chiedere la cessione al Comune della proprietà dell'area o l'istituzione di una servitù permanente d'uso pubblico; in questi casi la quantità riconosciuta a credito edilizio sarà maggiore.

Gli interventi di cui ai punti da 2.a) a 2.d) saranno concessi a condizione che siano preservati tutti gli elementi originari di pregio sia interni che esterni e che sia verificata l'opportunità di mantenere a vista i paramenti



esterni esistenti.

In sede di presentazione del progetto l'avente titolo dovrà presentare la seguente documentazione:

- rilievo fotografico con fotografie ortogonali su linee rette quotate di tutti i prospetti sia ex-ante che expost;
- computo della consistenza edilizia (superficie utile e volume) precisato con rilievo strumentale;
- l'individuazione puntuale delle aggiunte, delle superfetazioni e degli elementi di degrado esistenti.

Le eventuali ricostruzioni o nuove edificazioni, ove previste, dovranno obbligatoriamente fare uso degli stessi materiali e applicare le stesse modalità d'impiego previsti per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, in continuità con la tradizione costruttiva locale.

Il Consiglio Comunale può deliberare la modifica del grado di protezione di un livello, con l'esclusione degli edifici con grado 1 e 2, a seguito di comprovate valutazioni tecniche presentate dal privato con apposita istanza.

<u>Ampliamenti</u>

L'ampliamento, di edifici schedati dal P.I. è consentito in conformità alla normativa regionale, nel rispetto dei parametri di zona e nel rispetto dei limiti di seguito indicati; in particolare nelle zone agricole integre gli ampliamenti sono ammessi a condizione che presentino elementi di qualità architettonica e paesaggistica, secondo le procedure ed i criteri di cui al successivo Art. 53.

Per gli edifici ricadenti in ambiti interessati dal PAI valgono le limitazioni all'edificabilità previste per ciascuna zona di pericolosità idraulica;

Per gli edifici con grado di protezione 3 o 4 è ammesso solo l'ampliamento laterale e/o posteriore, con la precisazione che nelle zone agricole integre lo stesso è subordinato a verifica di sostenibilità ed approvazione da parte della Commissione Edilizia;

Per gli edifici con grado di protezione 4 è ammesso l'ampliamento in sopraelevazione con la precisazione che nelle zone agricole integre lo stesso è subordinato a verifica di sostenibilità ed approvazione da parte della Commissione Edilizia; in quelle non integre è subordinato ad approvazione da parte della Commissione Edilizia.

	ZONE A	ZONE AGRICOLE		
Ampliamenti	Aree agricole non integre	Aree agricole integre	ALTRE ZONE	
Grado 1	Non previsto	Non previsto	Non previsto	
Grado 2	Non previsto	Non previsto	Non previsto	
Grado 3	LATERALE e/o POSTERIORE	LATERALE e/o POSTERIORE (con verifica di sostenibilità e approvazione da parte della Commissione Edilizia)	LATERALE e/o POSTERIORE	
Grado 4	LATERALE e/o POSTERIORE	LATERALE e/o POSTERIORE (con verifica di sostenibilità e approvazione da parte della Commissione Edilizia)	LATERALE e/o POSTERIORE	
	SOPRAELEVAZIONE (con approvazione da parte della Commissione Edilizia)	SOPRAELEVAZIONE (con verifica di sostenibilità e approvazione da parte della Commissione Edilizia)	SOPRAELEVAZIONE	



Destinazioni d'uso

Tutte le destinazioni devono essere compatibili con le caratteristiche del fabbricato e le disposizioni relative a ciascun grado di protezione, in particolare negli edifici con grado di protezione 1 le destinazioni d'uso ammesse non devono essere in contrasto con i valori storici e culturali del fabbricato.

Per gli edifici di cui al presente articolo sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- direzionale;
- ricettivo extralberghiero (di cui all'art. 25 della L.r. 33/2002);
- attrezzature pubbliche e servizi sociali;

Sono vietate le destinazioni d'uso di tipo produttivo (industriale, artigianale ecc.) nonché le destinazioni commerciali;

Gli esercizi di vicinato sono ammessi nei fabbricati ricadenti in tutte le zone insediative compresi i nuclei di edificazione diffusa; non sono ammessi in zona agricola e nelle stepping zone;

Per gli edifici ricadenti in ambiti interessati dal PAI valgono le limitazioni al cambio d'uso previste per ciascuna zona di pericolosità;

Le destinazioni d'uso che prevedono attività generatrici di rilevanti impatti sul territorio, come ad esempio aumenti del volume di traffico o elevati livelli di emissioni sonore, possono essere autorizzate unicamente previa verifica di compatibilità con le previsioni della ZTO di appartenenza;

Per gli edifici ricadenti nei parchi rurali di interesse comunale di cui al successivo Art. 76, lett. A), è ammesso il cambio d'uso alla sola destinazione a servizi o ricettivo extralberghiero, fermo restando il rispetto della normativa sovraordinata;

Per gli immobili ricadenti negli ambiti di tutela ambientale di cui al successivo Art. 76, lett. C), nelle aree nucleo e nei corridoi ecologici di cui al successivo Art. 77 non è ammesso il cambio d'uso con incremento del carico urbanistico.

Destinazione	ZONE INSEDIATIVE (compresi i nuclei di edificazione diffusa)	ZONE AGRICOLE E STEPPING ZONE	PARCHI DI INTERESSE COMUNALE	AMBITI A TUTELA AMBIENTALE, AREE NUCLEO E CORRIDOI ECOLOGICI
Residenziale	SI	SI	NO	NO
Ricettivo extralberghiero	SI	SI	SI	NO
Direzionale	SI	SI	NO	NO
Servizi	SI	SI	SI	NO
Esercizi di vicinato (EV)	SI	NO	NO	NO

Qualora l'intervento comporti un aumento del carico urbanistico, dovranno essere realizzate le necessarie opere di urbanizzazione e dovranno essere ricavati i relativi standards. Tutti i cambi di destinazione d'uso dovranno essere corredati di un'idonea progettazione degli spazi esterni e dell'accesso sulla viabilità pubblica.

Possibilità di recupero dei volumi

Ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2, è possibile il recupero di volumi legittimi di superfetazioni o di costruzioni anche esterne, di cui sia ammessa la demolizione, allo scopo di ricomporre l'insieme architettonico, senza soluzione di continuità con l'edificio principale, nel rispetto delle disposizioni relative al grado di protezione, in base alle tipologie esemplificate nel Prontuario della Qualità Architettonica e della Mitigazione Ambientale.

È possibile il recupero di costruzioni accessorie esterne che siano chiaramente identificabili come appendici



dell'edificio residenziale (magazzini, garage, servizi igienici, cantine per uso domestico e simili) e che non siano strutture agricolo-produttive (serre, aie ecc.).

Per gli edifici dotati di grado di protezione, parzialmente o integralmente crollati, potrà essere consentita la ricostruzione solo in presenza di idonea documentazione fotografica e tecnica, da redigere a cura dell'avente titolo, che permetta di determinare la consistenza edilizia (superficie coperta e volume) del fabbricato preesistente.

Art. 19. AREE STRATEGICHE DI INTERVENTO

Il PI individua in Tav. 1.2 - Carta della Zonizzaizone, le Aree Strategiche di intervento atte al miglioramento della qualità insediativa, architettonica ed ambientale e in termini generali uno sviluppo più equilibrato dello spazio urbano inteso anche come miglioramento dei servizi e degli elementi di aggregazione collettiva.

- ATO 2: area Fornace Bertoli (A);
- ATO 5: area Stazione di San Biagio Callalta (B);
- ATO 7: area Centro Commerciale (C);
- ATO 8: riqualificazione rotatoria Olmi (area ingresso Olmi) (D);

Le trasformazioni potranno essere attuate tramite accordi tra pubblico e privato affidando al primo la gestione e il controllo della qualità architettonica attraverso la predisposizione delle linee di indirizzo e dei requisiti fondamentali.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

a) Area Fornace Bertoli (A)

Gli edifici e gli elementi originari facenti parte dell'impianto della fornace dovranno essere recuperati.

Il PI indicherà, sulla base di un'analisi storico/architettonica, le modalità di intervento, i gradi di protezione e le eventuali demolizioni di superfetazioni e corpi deturpanti e loro ricomposizione architettonica in coerenza con il sito di archeologia industriale.

Per il fabbricato a destinazione produttiva indicato come opera incongrua dal PAT e l'attività in esso insediata, posti a ridosso del complesso storico, il PI ne prevede il trasferimento. Fino alla fase di trasferimento sia il fabbricato che l'attività non potranno essere ampliati.

In caso di cessazione o trasferimento delle attività produttive in essere, la demolizione degli edifici e le modalità per il recupero del volume potranno avvenire mediante l'acquisizione di credito edilizio.

Il PI prevede il recupero volto alla restituzione dell'impianto originario di archeologia industriale, tramite mantenimento del volume esistente decurtato da eventuali superfetazioni, elementi deturpanti e comunque estranei all'impianto storicizzato.

Le destinazioni compatibili sono: turistico, anche con particolare riferimento all'attività museale; terziario, direzionale, residenza, servizi.

Il PI dichiara non compatibili con il contesto gli edifici di natura produttiva a ridosso della Fornace e demanda ad apposita variante il relativo trasferimento nonché le modalità per il PUA finalizzato alla riqualificazione dell'intero ambito.

b) Area Stazione di San Biagio di Callalta (B)

Il PI demanda ad una specifica variante e ad un Piano Urbanistico Attuativo le previsioni urbanistiche per tale ambito.

Il progetto di recupero dovrà ripensare gli affacci verso la piazza della stazione, prevedendo eventualmente anche funzioni pubbliche e/o commerciali al piano terra in modo da restituire vitalità al luogo. Le ampie superfici in gioco dovranno essere utilizzate anche per la realizzazione di un parcheggio intermodale.

Il Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere adeguati collegamenti viari, pedonali e ciclabili tra la stazione e il centro di San Biagio, con il ripristino dello storico viale alberato da via Postumia alla stazione. Anche la viabilità esistente dovrà essere rivista in funzione della sicurezza degli accessi alla stazione ferroviaria.

In caso di cessazione o trasferimento dell'attività commerciale, le modalità per il recupero del volume avverranno mediante l'acquisizione di credito edilizio come riportato nelle prescrizioni.



Il PI prevede:

- il recupero e riqualificazione degli edifici della stazione ferroviaria anche in funzione della stazione metropolitana di superficie;
- l'eliminazione degli elementi deturpanti;
- la formazione di un adeguato parcheggio intermodale;
- la riqualificazione dell'ambito corrispondente alla ZTO C2/34, caratterizzato da 2 edifici produttivi non compatibili con il contesto.

Le destinazioni compatibili sono: servizi, residenza, commerciale, turistico/ricettivo, direzionale e terziario.

In attesa della redazione della variante di cui alla presente lettera sono consentiti gli interventi previsti all'interno delle specifiche ZTO.

c) Riordino dell'area Centro Commerciale (C)

Il perimetro dell'area strategica "C", individuato dal PAT, definisce il limite massimo di ampliamento del Parco Commerciale esistente.

All'interno dell'area "strategico "C" l'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti o l'apertura di nuove strutture di vendita dovrà interessare una Sv aggiuntiva pari ad almeno 1.500 mq; l'ampliamento del parco commerciale esistente potrà essere consentito previo accordo pubblico/privato e variante al PI, nel rispetto degli adempimenti previsti dalla L.r. 50/2012 e relativo regolamento di attuazione, fatti salvi gli accordi e le convenzioni in essere alla data di adozione della seconda variante al PI.

Gli interventi in variante a cura dei soggetti attuatori dovranno comprendere:

- la riprogettazione del sistema degli accessi e della sosta, prevedendo il riordino dei parcheggi interni all'area e la realizzazione di un parcheggio nella porzione est dell'ambito;
- il miglioramento dell'accessibilità per il carico e scarico merci diretta e separata dal resto del traffico;
- il riordino funzionale nella prospettiva del trasferimento delle imprese produttive oggi presenti;
- il riordino dei fronti e una specifica attenzione alla qualità architettonica dei manufatti e degli spazi aperti.

La variante al PI, parte integrante dell'accordo pubblico/privato ex art. 6 della L.r. 11/2004, definirà l'incremento massimo di superficie commerciale utilizzando l'eventuale riconversione delle attività produttive interne all'ambito, nei limiti previsti dalla normativa regionale sulle grandi strutture di vendita e del dimensionamento delle aree a standard.

In sede di attuazione della previsione di riordino dell'ambito di cui alla presente lettera, per la zona del centro commerciale è necessario ripensare al sistema degli accessi, ma anche alla riorganizzazione dei parcheggi ed in generale ad un riordino delle aree scoperte, individuando ulteriori aree da destinare alla sosta, nella porzione d'ambito ad est.

Nel contesto del progetto di trasformazione deve essere anche rivista la qualità architettonica degli edifici e delle aree libere che oggi sono carenti di una organizzazione in particolar modo del fronte stradale.

d) Riqualificazione Rotatoria Olmi (D)

La previsione del PRG previgente all'interno della rotatoria di Olmi risulta in contraddizione con gli obiettivi perseguiti dal PAT di sviluppo organico e sostenibile della frazione. Inoltre l'attuale conformazione del sistema viario male si presta a collocare un carico insediativo all'interno della rotatoria esistente e comporterebbe conseguenti problematiche inerenti la fluidità del traffico, pertanto il PI individua la zona quale area agricola non integra.

Tale ambito è oggetto di tutela al fine di garantire la possibilità di interventi di rinaturalizzazione volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area.

Rilevate le previsioni edificatorie del PRG previgente all'interno di tale area, il PI riconosce un credito edilizio pari al 20% della volumetria prevista nella previgente zona del quale potrà essere richiesta l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi. In alternativa, qualora sia presentato un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 nel quale sia definito anche l'ambito di atterraggio della volumetria da riconoscere, tale quota percentuale potrà essere aumentata di un ulteriore 5%.



TITOLO IV DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E DI PARCHEGGI PRIVATI

Art. 20. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone ove è consentito l'Intervento Edilizio Diretto, salvo diversa specificazione definita per le singole zone, sono le seguenti:

A) INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Parcheggi pubblici: 5 mq./150 mc. oltre al parcheggio privato di cui all'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765 aggiornato secondo la Legge n. 122 del 24/03/1989 (mq 1/10 mc).

Per gli interventi di ampliamento e variazione della destinazione d'uso, ove non siano individuati dal Piano degli Interventi, gli spazi a parcheggio pubblico possono essere monetizzati ai sensi della legislazione vigente quali opere di urbanizzazione primaria, salvo parere contrario del Sindaco e della Commissione Edilizia.

La monetizzazione degli spazi a parcheggio pubblico non è consentita oltre i 450 mc di volume soggetto ad ampliamento o variazione di destinazione d'uso. Qualora il volume di progetto ecceda tale limite lo standard primario dovrà obbligatoriamente essere ricavato all'interno del lotto o dei lotti limitrofi con la medesima destinazione.

B) INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

- S1 Aree per opere di urbanizzazione primaria.
 Parcheggi pubblici: 5% della superficie fondiaria
- S2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria. Verde pubblico: 5% della superficie fondiaria.

Devono inoltre essere previsti spazi privati di sosta dei veicoli e per il verde pubblico nella misura del 10% della superficie fondiaria (Sf).

Nelle zone D.1) ed esclusivamente per gli interventi di ampliamento, ove non siano individuati dal Piano degli Interventi, gli spazi a parcheggio pubblico possono essere monetizzati ai sensi della legislazione vigente quali opere di urbanizzazione primaria, salvo parere contrario del Sindaco e della Commissione Edilizia.

La monetizzazione degli spazi a parcheggio pubblico non è consentita oltre i 450 mq di superficie soggetta ad ampliamento o variazione di destinazione d'uso. Qualora il volume di progetto ecceda tale limite lo standard primario dovrà obbligatoriamente essere ricavato all'interno del lotto o dei lotti limitrofi con la medesima destinazione.

C) INSEDIAMENTI DIREZIONALI

- S1 Aree per opere di urbanizzazione primaria.
 Parcheggi pubblici: 50% della Superficie utile.
- S2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria. Verde pubblico: 50% della Superficie utile.

La monetizzazione degli spazi a parcheggio pubblico non è consentita oltre i 150 mq di superficie soggetta ad ampliamento o variazione di destinazione d'uso. Qualora il volume di progetto ecceda tale limite lo standard primario dovrà obbligatoriamente essere ricavato all'interno del lotto o dei lotti limitrofi con la medesima destinazione.

D) INSEDIAMENTI COMMERCIALI

SLP Superficie lorda commerciale (superficie utile lorda di pavimento): è la somma delle superfici di tutti i locali costituenti l'insediamento, comprese quelli destinati a magazzini, depositi, locali di preparazione e lavorazione del prodotto, uffici e servizi, al lordo dell'ingombro delle murature e delle scale interne di uso esclusivo; sono escluse solo quelle destinate a cabine di trasformazione, centrali tecnologiche



- e scale di sicurezza aperte ad autorimessa ed i muri perimetrali. Nel caso di insediamenti che si sviluppino su più piani vanno sommate tra loro le superfici di tutti i piani ove si svolge l'attività. Concorrono alla determinazione della superficie lorda gli spazi interrati o seminterrati.
- Superficie di vendita: è la superficie destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; è esclusa la superficie destinata a magazzini (anche all'interno delle varie unità ed attività), depositi, locali di lavorazione, cabine di trasformazione, vani per impianti tecnologici e servizi; non concorrono alla determinazione della superficie di vendita: portici, porticati, logge, poggioli, terrazze, gallerie, scale ed ascensori aperti al pubblico e ballatoi dai quali abbiano accesso le varie unità ed attività, cabine di trasformazione e simili, oltre ai locali effettivamente destinati agli impianti.
- AL Area libera: è la superficie scoperta del lotto, ovvero la sommatoria dell'area a parcheggio, della viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, dei percorsi pedonali, del verde, ivi compresa la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, multipiano o sopraelevati.
- PE Parcheggio effettivo: è la superficie individuata per la sosta dei veicoli, corrispondente agli spazi destinati allo stallo e relativi spazi funzionali alla manovra, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area non contempla quindi la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli e depositi di varia natura.

Gli insediamenti commerciali si suddividono in tre categorie, in base all'art. 16, L.R. 50/2012:

- EV Esercizi di Vicinato (esercizi di commercio al minuto);
- MS Medie Strutture di Vendita;
- GS Grandi Strutture di Vendita.

Gli interventi sul territorio relativi a EV, MS e GS con progetti che prevedono nuova edificazione, ampliamenti e/o ristrutturazioni, concentrazione e accorpamento di strutture esistenti, ovvero tutti gli interventi comportanti aumento delle superfici commerciali, compreso il cambio d'uso anche senza opere ad esso finalizzate in cui vengano previste attività commerciali aperte al pubblico, devono contenere l'individuazione di superfici per parcheggi in correlazione alla SLC, in ragione delle percentuali sotto riportate:

- Nelle Z.T.O. A devono essere reperiti parcheggi nella misura di almeno 0,2 mq/mq (20%) della SLC, in relazione al complesso delle strutture commerciali.
- Nelle altre zone nonché nelle aree soggette a ristrutturazione urbanistica devono essere reperiti parcheggi nella misura di almeno 0,5 mq/mq (50%) della SLC, in relazione al complesso delle strutture commerciali.

L'amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui sopra, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, ha facoltà di consentire che gli spazi a parcheggio pubblico siano monetizzati ai sensi della legislazione vigente quali opere di urbanizzazione primaria. La monetizzazione degli spazi a parcheggio pubblico non è comunque consentita oltre i 450 mc di volume soggetto ad ampliamento o variazione di destinazione d'uso. Qualora il volume di progetto ecceda tale limite lo standard primario dovrà obbligatoriamente essere ricavato all'interno del lotto o dei lotti limitrofi.

Al di fuori del centro urbano così come definito ai sensi dell'art. 3 della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto":

- a. per le GS del settore alimentare deve essere prevista area libera (AL) non inferiore a 2,50 mq/mq della SV di cui area destinata a parcheggio effettivo (PE) per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della SV ovvero non inferiore a 1 mq/mq della SLC; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti.
- b. per le GS del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio effettivo (PE) per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della SV ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della SLC; queste dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50% nel caso in cui vengano posti in vendita mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.
- c. per le MS, l'area libera (AL) non dovrà essere inferiore a 1,80 mq/mq di SV, di cui non meno di 0,70 mq/mq di SV e 0,50 mq/mq di SLC destinata a parcheggio effettivo (PE) per i clienti;

Per le GS, per quanto non sopra specificato, si rimanda al successivo Art. 32 delle presenti N.T.O.

Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.



Per quanto non contemplato si fa riferimento a eventuali regolamenti comunali in materia nonché al testo della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e del relativo Regolamento Regionale di "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale" di cui all'Allegato A della DGR n. 1047 del 18 giugno 2013.

E) INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Gli insediamenti per attività di carattere turistico-ricettivo sono normati dalla LR 11/2004 e dalla Legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI TURISMO".

Fermo restando quanto previsto dalla LR 33/2002 e successive modificazioni, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a quanto stabilito dalla LR 11/2004 e precisamente mg. 15 ogni 100 mc., oppure mg. 10 ogni 100 mg, nel caso di insediamenti all'aperto.

Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

F) INSEDIAMENTI MISTI

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Art. 21. DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a Strumento Urbanistico Attuativo per singole zone sono le seguenti:

A) INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- S1 Strade e marciapiedi come da progetto.
- \$1-\$2 Aree per servizi alla residenza (mg/abitanti):

ZTO	Α	B - C.1	C.2 - C.2.1 C.2.2
a - Istruzione	4,50	4,50	4,50
b - Interesse comune	4,50	4,50	4,50
c - Verde attrezzato	15,00	15,00	15,00
d - Parcheggio	6,00	6,00	6,00
TOTALE	30,00	30,00	30,00
Di cui per opere primarie \$1: - verde attrezzato - parcheggio			8,00 4,00
Di cui per opere secondarie \$2:	30,00	30,00	18,00

B) INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

- \$1 Aree per opere di urbanizzazione primaria.
 - Strade attrezzate: esistenti, di progetto o esistenti e di progetto.
 - Parcheggi pubblici pari al 10% della Superficie territoriale.
- S2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria.
 - Verde pubblico e attrezzature collettive di servizio inter-aziendale pari al 10% della Superficie territoriale.

C) INSEDIAMENTI DIREZIONALI

- S1 Aree per opere di urbanizzazione primaria. Strade attrezzate: esistenti, di progetto o esistenti e di progetto.
 - Parcheggi pubblici pari al 50% della Superficie utile.
- S2 Aree per opere di urbanizzazione secondaria.



Verde pubblico e attrezzature collettive di servizio inter-aziendale pari al 50% della Superficie utile fondiaria.

D) INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Valgono le stesse norme e definizioni di cui al precedente Art. 20 "Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto".

Le superfici per parcheggi di cui all'Art. 20 dovranno essere individuate in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.

E) INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Valgono le stesse norme e definizioni di cui al precedente Art. 20 "Dotazione di spazi pubblici nelle zone soggette a intervento edilizio diretto".

Le superfici per parcheggi di cui all'Art. 20 dovranno essere individuate in sede di Strumento Urbanistico Attuativo.

F) INSEDIAMENTI MISTI

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Art. 22. MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI

Le dotazioni di spazi pubblici sono assicurate mediante cessione di aree pubbliche o mediante vincolo di destinazione di aree ad uso pubblico, previa istituzione di vincolo notarile.

In via alternativa per gli insediamenti commerciali, nonché per i parcheggi, tali rapporti sono osservati, nei limiti del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private, purché compatibili ed accessibili.

È facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria; tale facoltà non può essere estesa alle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria.

In luogo alla corresponsione monetaria può essere convenuta la esecuzione di opere di allacciamento ai pubblici servizi, per un pari importo.

Art. 23. PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 7 agosto 1967 n. 765 e Legge 24 marzo 1989 n. 122, nel caso di intervento di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree contigue non facenti parte del lotto purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- residenza: 1 mq./10 mc. di volume e comunque un posto macchina per alloggio; per gli edifici posti in zona B e C.1, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici posti in zona A di centro storico la dotazione minima di parcheggi privati deve essere predisposta anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.
- attività produttive industriali, artigianali, commerciali: 10 mq./100 mq. di Superficie fondiaria.

Le quantità di parcheggio sopraindicate si intendono comprensive degli spazi di manovra che comunque potranno essere computati in misura non superiore alla superficie effettivamente destinata alla sosta delle auto.

Nella zona agricola, ove è consentito il ricavo di destinazioni commerciali, deve essere ricavato lo standard di parcheggio privato nella misura minima di 0,4 mq/mq della superficie lorda commerciale. Tale percentuale va riferita all'effettivo spazio a parcheggio (stalli) senza computare lo spazio di manovra.

Nella zona agricola gli edifici residenziali con volumetria superiore a 800 mc, composti da più unità abitative, dovranno ricavare i parcheggi in adiacenza o prossimità alla viabilità e al di fuori dell'eventuale recinzione del lotto.



PARTE SECONDA DISPOSIZIONI DI ZONA

TITOLO I INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE

Art. 24. ZONIZZAZIONE PER AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il P.I. recepisce la suddivisione del territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), definita dal PAT sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici e ambientali salienti, ai sensi degli Artt.13 e 31 L.r. 11/2004 smi.

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

ATO 1 - Ambito fluviale del Piave

ATO 2 - S. Andrea di Barbarana, Fagarè

ATO 3 - Rovarè

ATO 4 - Cavriè San Martino

ATO 5 - San Biagio di Callalta

ATO 6 - Spercenigo

ATO 7- Olmi

ATO 8 - Nerbon

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 17 Legge 765/67, D.M. 02.04.1968 nr 1444 e art. 17 L.R. 11/2004, il territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali omogenee sottospecificate nel prosieguo identificate con la sigla Z.T.O.:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A:

le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B:

le parti del territorio che totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dell'edificato esistente non sia inferiore del 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale non sia inferiore a 1,5 mc./mq.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C:

le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla Z.T.O. B. La zona C si divide in sottozona C1 quando il limite della superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 7,5% della Superficie fondiaria della zona e la densità edilizia non è inferiore a 0,50 mc./mq.; in sottozona C2 quando detti limiti non vengano raggiunti.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D:

le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi (industriali o ad essi assimilati, commerciali, direzionali e terziari) e turistico ricettivi.

- ZONA AGRICOLA:

le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F:

le parti di territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale.



TITOLO II ZONE PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI

Art. 25. ZONE RESIDENZIALI. DESTINAZIONE D'USO

Tali zone sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza come attività e servizi di interesse comune, attività terziarie commerciali, terziarie direzionali, artigianali di servizio e in ogni caso compatibili con la residenza.

Le attività commerciali ammesse, così come definite dall'Art. 20 delle presenti N.T.O., sono le seguenti:

- Esercizi di Vicinato EV in tutte le zone di tipo residenziale;
- Medie Strutture di vendita con superficie massima pari a 400 mg nelle sole ZTO B e C1.

Devono in ogni caso essere rispettate le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dal precedente Art. 20.

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- esercizi di commercio all'ingrosso;
- medie strutture di vendita aventi superfici di vendita superiori ai 400 mg;
- grandi strutture di vendita;
- depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrate agli esercizi commerciali ammessi e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
- attività industriali e attività artigianali di produzione;
- ospedali:
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, porcilaie scuderie, allevamenti animali;
- i locali di spettacolo e di pubblico ritrovo che determinino rumori molesti, particolarmente nelle ore notturne;
- ogni altra attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale risulti in contrasto con la finalità residenziale della zona.

Le condizioni di compatibilità igienica di tali insediamenti con la zona in cui sono collocati, deve essere comprovata da certificazione dell'Unità Sanitaria Locale, ai sensi dell'art. 3 lettera f) della L.R. 30 novembre 1982 n. 54.

Le attività complementari alla residenza, compreso il caso del cambio della destinazione d'uso riferita ad immobili esistenti possono essere esercitate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni.

Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengono esercitate attività che risultino escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Art. 26. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DI CENTRO STORICO

La ZTO A comprende le parti del territorio interessate da insediamenti enucleati di antica origine, entro i quali sono da tutelarsi i caratteri di pregio ambientale. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente devono essere valutati in relazione al valore tipologico, architettonico ed ambientale, nel rispetto dei volumi e dei profili altimetrici esistenti.

Destinazioni d'uso

Per tali zone valgono le norme delle destinazioni d'uso previste dall'art. 25.

Modalità di intervento

Le previsioni di P.I. si attuano a mezzo di Intervento Edilizio Diretto o Strumento Urbanistico Attuativo.

Tramite I.E.D., sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. È altresì ammessa la demolizione senza ricostruzione. Sugli edifici ai quali il P.I. attribuisce un grado di protezione nelle tavole di Piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal grado di protezione assegnato e dalla scheda relativa.

Qualora l'intervento preveda la modifica della sagoma del fabbricato l'altezza massima non potrà in ogni caso essere superiore all'altezza dell'edificio più alto della cortina edilizia di appartenenza.

Mediante S.U.A., oltre ai sopra citati interventi, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere e) e f) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. La nuova edificazione dovrà connettersi altimetricamente e planimetricamente con gli edifici esistenti in modo da non creare disaccordo.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18. Ogni nuova unità residenziale, anche se ricavata mediante ristrutturazione, dovrà essere dotata di un garage e di un posto auto con superfici da computarsi ai sensi della Legge 122/89; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

All'interno delle ZTO A sono stati individuati ambiti di particolare pregio ambientale e urbano all'interno dei quali gli interventi edilizi di ricostruzione o di nuova edificazione sono condizionati alla presentazione di uno S.U.A., un Piano particolareggiato o un Piano di Recupero interessante l'intero ambito.

Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli <u>Strumenti Urbanistici Attutivi</u> valgono i seguenti parametri:

If e It = non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico, ai sensi dell'art. 7 D.M. 1444/68;

 $H \max = 10,50 \text{ ml}$

I S.U.A., dotati di puntuali previsioni planivolumetriche, dovranno puntualmente definire:

- la tipologia edilizia delle nuove costruzioni,
- le distanze tra i fabbricati, consentendo la costruzione in aderenza ai sensi del Codice Civile o quando sia intercorsa una convenzione tra i proprietari confinanti.
- le distanze dalle strade, comunque in allineamento con le preesistenze; in assenza di allineamento esistente, entro 10 ml dalle strade, i nuovi edifici dovranno essere allineati con l'edificio contiguo esistente, con maggior distacco dalla strada stessa.

<u>Disposizioni particolari</u>

OLMI:

ZTO A.1: per la vecchia Chiesa di San Floriano situata all'interno del cimitero omonimo, si propone il risanamento conservativo, date la condizione di notevole degrado per abbandono e le originarie caratteristiche di pregio. L'obiettivo è il recupero del compendio chiesa-cimitero con previsione di dotare l'ambito di un ampio parcheggio, dei servizi essenziali e dei volumi tecnici per l'attualità delle funzioni cimiteriali.

SPERCENIGO:

ZTO A/4: gli obiettivi da perseguire sono il recupero del complesso monumentale di Villa Marzotto-Caotorta e il riordino delle due aree assoggettate a progettazione unitaria mediante il reperimento di spazi di uso pubblico al loro interno; in particolare, per quanto riguarda l'area a progettazione unitaria ad est, si persegue l'allontanamento delle funzioni non compatibili con il carattere residenziale della zona, a fronte



dell'incremento di mc 1000 rispetto al volume esistente.

ZTO A.5: per la zona A.5 di Spercenigo gli obiettivi da perseguire sono il riordino dell'assetto urbano della zona assoggettata a progettazione unitaria. Ogni aumento di volume è subordinato alla presentazione di uno strumento urbanistico attuativo. La demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti per accorpamento deve consentire il reperimento di uno spazio pubblico al centro dell'area.

ROVARE':

ZTO A.8: il recupero della zona A.8 del centro di Rovarè prevede la destinazione a spazio pubblico dell'area posta all'incrocio a margine di via XXV Aprile e via Grande ed il corpo di fabbrica esistente. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dall' attuale attività agroindustriale (vinificazione) a destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori. È pure ammessa la ricomposizione edilizia dei volumi isolati in aderenza con il corpo di fabbrica principale, senza aumento di volume. Ogni intervento edilizio è subordinato alla presentazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso a tutto l'ambito assoggettato a progettazione unitaria. Al contempo è obiettivo della progettazione attuativa reperire gli spazi per la pista pedonale e ciclabile che collega P.zza San Lorenzo al compendio di Villa Navagero Erizzo.

ZTO A.9: per la zona A.9 di Rovarè gli obiettivi da perseguire sono il ricavo di percorso porticato all'interno del fabbricato sul versante di piazza San Lorenzo. Nel caso in cui l'intervento riguardi l'intera zona, il S.U.A. potrà ammettere un ampliamento una tantum pari a mc. 1200 sul retro dei corpi di fabbrica a cortina quale compensazione della realizzazione di spazi di uso pubblico. In assenza di S.U.A., per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti in ciascuna scheda di cui all'allegato A alle presenti NTO.

ZTO A.12: per la zona A.12 di Rovarè gli obiettivi da perseguire sono l'allontanamento delle attività in contrasto con il contesto urbano ed il reperimento lungo via Cannaregio degli spazi pubblici da destinare a pista ciclabile e pedonale. La ricomposizione, con aumento di volume pari a mc. 1500, dell'assetto edilizio dell'intera zona, è subordinata alla approvazione preventiva di strumento urbanistico attuativo.

ZTO A.13: per la zona A.13 di Rovarè si perseguono il reperimento degli spazi pedonali e ciclabili, il riassetto urbano dell'intera zona di intervento, con aumento di volume pari a mc. 2000, il recupero degli edifici meritevoli di conservazione ed infine la realizzazione di una strada e parcheggi pubblici, con innesto da via Cannaregio. Ogni eventuale aumento di volume è condizionato al soddisfacimento degli obiettivi sovra citati, previa formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

S. ANDREA:

ZTO A.20: nel rispetto delle norme del PAI del Fiume Piave, per la zona A.20 del centro di Sant'Andrea di Barbarana gli obiettivi da perseguire sono il riassetto urbano dell'intera zona di degrado, con adeguamento del percorso carrabile, e l'allontanamento di destinazioni d'uso non compatibili con la residenza, la valorizzazione del percorso pubblico pedonale e ciclabile lungo il canale La Fossa da P.zza S. Pio X da prolungare fino a raggiungere le zone di completamento C.1 a nord.

ZTO A.24: nel rispetto delle norme del PAI del Fiume Piave, per la zona A.24 di Sant'Andrea di Barbarana ogni intervento edilizio, con recupero dei volumi esistenti, è subordinato a S.U.A., che dovrà prevedere un percorso pedonale in fregio a via Mazzini.

Art. 27. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B

La Z.T.O. B comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano carattere storico o pregio ambientale, per le quali si prevede il completamento a mezzo edificazione dei lotti liberi, e si consente l'ampliamento degli edifici esistenti.

<u>Destinazioni d'uso:</u>

Per tali zone valgono le norme delle destinazioni d'uso previste dall'Art. 25.

Modalità di intervento:

Le previsioni di P.I. si attuano a mezzo di Intervento Edilizio Diretto o Strumento Urbanistico Attuativo.

Tramite IED è ammessa la nuova costruzione in base all'indice fondiario residuo; sugli edifici esistenti sono ammessi gli interveti di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3, comma 1 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., compreso l'ampliamento nel rispetto degli indici di zona.



Sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.I., è ammesso anche l'ampliamento in deroga agli indici di zona, qualora già saturati, per una sola volta, del 20% del Volume residenziale per edificio, tramite ricorso all'istituto del credito edilizio.

La nuova edificazione deve essere del tipo isolato, in linea o a schiera, dovrà avvenire in allineamento lungo le strade, in particolare entro 10 ml dalle strade e dovrà essere allineata con l'edificio contiguo esistente, con maggior distacco dalla strada stessa; dovrà connettersi altimetricamente e planimetricamente con gli edifici esistenti in modo da non creare disaccordo.

Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo, in conformità comunque al Codice Civile e previo accordo tra confinanti, solo per adeguamento alla normativa igienico-sanitaria dell'altezza dei piani esistenti.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mg. 18.

Ogni nuova unità residenziale, anche se ricavata mediante ristrutturazione, dovrà essere dotata di un garage e di un posto auto con superfici da computarsi ai sensi della Legge 122/89; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Per gli <u>Interventi Edilizi Diretti</u> valgono i seguenti parametri:

If = 2.0 mc/mq

% Sc = 30 Sf min = 500 mq H max = 10,50 ml

Df = H del fabbricato più alto (con un minimo di 10,00 ml)

De = H del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 6,00)

Per gli <u>Strumenti Urbanistici Attutivi</u> valgono i seguenti parametri:

It = 2.5 mc/mq

% Sc = 30 H max = 10,50 ml

<u>Disposizioni particolari</u>

OLMI:

ZTO B.3: per la zona B.3 del centro di Olmi gli obiettivi da perseguire sono la riqualificazione delle aree scoperte e la realizzazione di un collegamento pedonale e ciclabile pubblico fino all'area pubblica destinata a parco, gioco e sport. Nel caso in cui l'intervento venga attuato tramite S.U.A., è ammesso l'aumento di volume pari a mc. 2.000.

In assenza di S.U.A., per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli previsti in ciascuna scheda di cui all'allegato A alle presenti NTO.

FAGARE':

ZTO B.13: per la ZTO B.13 in località Bocca Callalta è obiettivo primario la ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della disciplina del PAI del Fiume Piave.

Nel caso in cui l'intervento venga attuato tramite S.U.A., si dovrà prevedere una ristrutturazione urbanistica che comprenda l'allargamento dell'innesto stradale di via Loschi, mediante demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

In assenza di S.U.A., per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli previsti in ciascuna scheda di cui all'allegato A alle presenti NTO.

Art. 28. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.1: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

La ZTO C1 comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale su aggregati e centri residenziali già esistenti.

Le zone C1/LC sono destinate a complessi insediativi di tipo residenziale a regime convenzionato. In tali Z.T.O. valgono le ulteriori prescrizioni derivanti dagli strumenti attuativi vigenti, come approvati dall'organo comunale competente.

Destinazioni d'uso:

In tali zone per le destinazioni d'uso ammesse vale quanto previsto dall'art. Art. 25 con la specificazione che le attività complementari possono essere ammesse fino alla concorrenza del 35% del volume assentibile.



Modalità di intervento:

Le previsioni di P.I. si attuano a mezzo di Intervento Edilizio Diretto o Strumento Urbanistico Attuativo.

In tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.

La nuova edificazione deve essere del tipo isolato, in linea o a schiera, dovrà avvenire in allineamento lungo le strade, in particolare entro 10 ml dalle strade e dovrà essere allineata con l'edificio contiguo esistente, con maggior distacco dalla strada stessa. In caso di allineamenti indicati nelle tavole di P.I. è comunque consentita la costruzione in aderenza o in appoggio.

Nel caso di nuova edificazione in lotto intercluso il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla presentazione di elaborati grafici ed eventuali atti di servitù, rogati da notaio, comprovanti la reale possibilità di accesso e recesso dalla viabilità pubblica. Gli spazi di manovra o di piazzola di giro, purché funzionali, possono anche essere reperiti all'interno dell'area fondiaria privata.

Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del P.I., è ammesso anche l'ampliamento in deroga agli indici di zona, qualora già saturati, per una sola volta, del 20% del Volume residenziale per edificio, tramite ricorso all'istituto del credito edilizio.

Sono altresì ammessi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti che insistono su un lotto inferiore di 500 mq. nel rispetto degli altri parametri di zona.

Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo, in conformità comunque al Codice Civile e previo accordo tra confinanti, solo per adeguamento alla normativa igienico-sanitaria dell'altezza dei piani esistenti.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18.

Ogni nuova unità residenziale, anche se ricavata mediante ristrutturazione, dovrà essere dotata di un garage e di un posto auto con superfici da computarsi ai sensi della Legge 122/89; per le unità che superano i 70 mq. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Per gli Interventi Edilizi Diretti valgono i seguenti parametri:

If = 1.2 mc/mq

% Sc = 30 Sf min = 500 mq H max = 7,50 ml Df = 10,00 ml

De = H del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 10,00)

Per gli <u>Strumenti Urbanistici Attutivi</u> valgono i seguenti parametri:

St (min) = 5.000 mq It = 1,5 mc/mq Sc = 40% H max = 7,50 ml

L'ambito da assoggettare a S.U.A. è soggetto all'approvazione dell'organo comunale competente.

Gli strumenti Urbanistici Attuativi devono prevedere la tipologia edilizia e tutti i parametri urbanistici non fissati dal presente articolo.

All'interno dell'ambito devono essere reperiti gli spazi pubblici, da destinare a standard primari, e deve essere prevista la demolizione degli edifici non compatibili con il carattere residenziale della zona.

<u>Disposizioni particolari</u>

La seguente tabella riporta il repertorio dei lotti inedificati, all'interno dei quali è ammessa la nuova edificazione mediante I.E.D., nel rispetto della volumetria assegnata al singolo lotto o in conformità all'indice di zona indicato.



Repertorio lotti in edificati:

Località	Z.T.O.	n. lotto	Ambito (mq)	Volume (mc)
Olmi	C.1/30	11	700	800
Olmi	C.1/42	14	520	800
Olmi	C.1/LC1	66	1290	2500
Nerbon	C.1/117	52	1860	1500
		·		·
Cavriè	C.1/57	24	550	700
Cavriè	C.1/63	26	660	800
San Biagio di Callalta	C.1/67	27	600	800
		_	_	
Rovarè	C.1/88	49	500	700
Rovarè	C.1/127	51	500	700
Fagarè – Bocca Callalta	C.1/ 102	40	754	800
Fagarè – Bocca Callalta	C.1/130	62	1200	1669*

Il seguente elenco riporta le disposizioni particolari da rispettare negli interventi all'interno di alcune zone C1 di particolare valenza urbanistica o ambientale.

OI MI

ZTO C.1/LC1: in questa ZTO il repertorio lotti inedificati (lotto n. 66 nella tabella del presente articolo) individua una capacità edificatoria di 2.500 mc la cui realizzazione è in ogni caso subordinata ad uno strumento urbanistico attuativo da convenzionarsi con il Comune e al reperimento delle quantità minime di standard privati di cui all'Art. 23 delle presenti N.T.O.; il documento di convenzione deve obbligatoriamente definire:

- il riordino di via Firenze: in particolare deve essere predisposta la ripavimentazione e la sistemazione o realizzazione ex-novo dei marciapiedi;
- la realizzazione e successiva cessione al Comune degli ambiti all'interno della presente ZTO destinati a verde e a parcheggio come da cartografia P.I.;
- la produzione al Comune di un'adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno a realizzare auanto definito dalla convenzione stessa:

In ogni caso il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato all'esito favorevole del collaudo (o rilascio del certificato di regolare esecuzione) delle opere previste dalla convenzione, redatto da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale e fermo restando che l'onere di tale prestazione professionale rimane a carico del privato.

ZTO C.1/154: la nuova edificazione è subordinata alla presentazione di un PdC convenzionato nel quale sia prevista la cessione del sedime interessato dalla previsione di viabilità di progetto, per una fascia di 10 metri dall'asse, nonché all'attuazione della zona a parcheggio, entrambe ricomprese nell'ambito soggetto a progettazione unitaria.

SAN BIAGIO

ZTO C1/86: In sede attuativa dovrà essere realizzato un attraversamento pedonale (avente larghezza minima di ml 1,40), sul Fiume Vallio, pubblico o ad uso pubblico, anche in posizione diversa da quella indicata in Tav. 2 "Carta delle zone significative", con funzione di ulteriore collegamento tra il centro di San Biagio, l'ambito destinato a bacino di laminazione e la ZTO D3/7, destinate a creare un parco urbano per il centro di San Biagio

ZTO C1/137: In tale zona non è ammessa la nuova edificazione. Sono ammessi unicamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a),b),c) e d) del comma 1, art. 3 del DPR 380/2001 e l'ampliamento previsto per tutte le zone C1, previa acquisizione di credito edilizio.

SPERCENIGO

ZTO C.1/155: la nuova edificazione nell'ambito soggetto a progettazione unitaria è subordinata alla presentazione di un P.d.C. convenzionato che dovrà prevedere la realizzazione e la cessione della viabilità



pubblica, dell'area di manovra a "cul de sac", e l'attuazione dell'area a parcheggio.

SAN MARTINO:

ZTO C.1/45: gli interventi sull'edificato esistente che comportano incrementi del carico urbanistico dovranno ricomprendere l'intero ambito soggetto a progettazione unitaria indicato in cartografia in scala 1:2.000, con obiettivo primario il reperimento degli spazi da destinare a verde alberato, parcheggio, pista ciclabile e pedonale.

NERBON:

ZTO C.1/117: l'ambito è soggetto a progettazione unitaria con una densità edilizia territoriale massima pari a 1,00 mc/mq; ogni intervento dovrà contemplare la valorizzazione dei coni visuali verso il Molino Gritti. ZTO C.1/128: per la zona la densità edilizia territoriale massima è pari a 1,00 mc/mq.

FAGARÈ:

Z.TO C.1/95: è fatto divieto di aprire nuovi accessi lungo la S.S. 53 Postumia. In tale zona è ammessa, per gli interventi E.R.P., un'altezza massima di m. 9,50 (tre piani).

ZTO C.1/98: ogni nuovo intervento deve contemplare l'allargamento della sede stradale di Via Palmanova; la nuova edificazione a margine della viabilità esistente deve prevedere lungo la strada la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico avente profondità di ml 5,00 come indicato in cartografia.

ZTO C.1/120: ogni nuovo intervento deve prevedere l'allargamento della sede stradale di Via Palmanova.

ZTO C.1/121: lungo il lato sud dell'ambito è obbligatoria la realizzazione di un passaggio pedonale (avente larghezza minima di ml 1,40) con funzione di collegamento tra Via Palmanova e Via G. D'Annunzio.

S. ANDREA DI BARBARANA:

ZTO C.1/148: viste le attuali condizioni di degrado per lo stato di abbandono e le caratteristiche di pregio originarie, l'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo da elaborarsi nella forma di Piano di Recupero; tale strumento deve obbligatoriamente essere esteso a tutto l'ambito della zona territoriale omogenea e finalizzato alla riqualificazione dell'area mediante il recupero dell'originario rapporto tra edificato e spazi scoperti, nonché attraverso il reperimento al suo interno degli spazi pubblici.

Il SUA nel rispetto del grado di protezione da P.I. dovrà indicare criteri formali e compositivi per la conservazione degli edifici o parte di essi con valenza di pregio architettonico-ambientale o di valore e/o testimonianza archeologico-industriale. Gli interventi dovranno essere compatibili con quelli consentiti per la zona "P3 – interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità idraulica elevata" di cui alla deliberazione n. 3, in data 9 novembre 2012, del Comitato Istituzionale relativo al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Piave. E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, purché non comportino mutamento della destinazione d'uso, né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale, così come risultanti alla data di adozione del Progetto di PAI (7 ottobre 2004), e purché siano anche compatibili con la pericolosità del fenomeno.

Sono ammessi allineamenti in deroga alle distanze dalle strade e dai confini, salvo il diritto di terzi, in ogni caso vanno rispettati tutti ali altri parametri della zona.

Art. 29. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C.2: CENTRI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE ED E.R.P.

Le zone C.2 comprendono le aree in parte già edificate destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, collocate all'interno dei centri abitati o dislocati ai loro margini; possono comprendere anche aree libere per complessi a carattere intensivo e/o per l'edilizia residenziale pubblica.

Le zone C.2/PNC sono interessate da progettazione specifica vista la particolare situazione morfologica o il contesto territoriale in cui sono inserite. Tali zone sono normate da specifico comma del presente articolo delle N.T.O..

<u>Destinazioni d'uso</u>

Per tutte le zone C.2 valgono le norme relative alla destinazione d'uso previste dall'Art. 25, con la seguente specificazione: le attività complementari possono essere ammesse fino alla concorrenza del 25% del Volume assentibile dell'intera Z.T.O. e tali attività dovranno essere di norma concentrate in una o più unità edilizie.

Modalità di intervento

Le previsioni di PI si attuano sempre a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo.



In assenza dello S.U.A., sugli edifici esistenti, alla data di adozione del P.I., sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001; è ammesso altresì l'ampliamento in deroga agli indici di zona, qualora già saturati, per una sola volta, del 20% del Volume residenziale per edificio, tramite ricorso all'istituto del credito edilizio.

Nel caso d'interventi su edifici esistenti dotati di locali ad uso garage, non è consentita la riduzione della superficie ad autorimessa al di sotto della superficie minima di mq. 18.

Parametri urbanistici ed edilizi

Per gli interventi valgono i seguenti parametri:

Ιt 1,00 mc/ma It aree FRP $= 2,00 \, \text{mc/mg}$

% Sc 30% % Sc aree ERP = 35%

H max =10,50 ml (max 3 P ft + Ls o Li)

10,00 ml Df

H del fabbricato più alto moltiplicata per 0,80 (con un minimo di ml. 10,00) De

Gli strumenti Urbanistici Attuativi devono prevedere oltre alla Tipologia Edilizia, la Superficie fondiaria minima, tutti i parametri urbanistici non fissati dal presente articolo.

Ogni Unità Immobiliare deve disporre di almeno un posto auto scoperto di sua esclusiva pertinenza, con superfici da computarsi ai sensi della L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà inoltre disporre di almeno un'autorimessa singola o collettiva incorporata nel fabbricato; per le unità che superano i 70 mg. utili abitabili oppure superano le due camere dovranno essere previsti un garage e doppio posto auto.

Disposizioni particolari:

Il seguente elenco riporta le disposizioni particolari da rispettare negli interventi all'interno di alcune zone C2 di particolare valenza urbanistica o ambientale.

OI MI:

ZTO C.2/60: in questa zona le previsioni del P.I. si attuano attraverso S.U.A.; gli interventi ammessi sono subordinati al trasferimento dell'attività produttiva e alla demolizione dell'edificio esistente; il volume massimo assentibile è di 3.500 mc e in ogni caso il S.U.A. deve prevedere la realizzazione della "viabilità indicativa" individuata nella cartografia P.I. e ricavare gli standard di zona;

NERBON:

ZTO C.2/20: posta tra il Nerbon, via Verdi e via Agozzo, la nuova edificazione nella zona vincolata a progettazione unitaria è subordinata a strumento urbanistico attuativo con un indice edilizio non superiore a 1,00 mc/mq, ove si valorizzino i coni visuali da e verso il vecchio molino e pertinenza. Si suggerisce la contestuale pianificazione attuativa estesa a tutto il comparto della ZTO.

SAN BIAGIO capoluogo:

ZTO C.2/32: in questa zona le previsioni del P.I. si attuano attraverso S.U.A.; gli interventi ammessi sono subordinati al trasferimento delle attività artigianali insediate e alla demolizione dei relativi corpi di fabbrica; in sede progettuale dovrà essere rivalutato il cono visuale sulla "Vecchia Pieve"; il S.U.A. deve prevedere la realizzazione della "viabilità indicativa" individuata nella cartografia P.I.

ZTO C.2/34: questa zona ricade all'interno dell'area strategica "B" di cui al precedente Art. 19. Le previsioni del P.I. si attuano attraverso S.U.A.; gli interventi ammessi sono subordinati al trasferimento delle attività produttive e alla demolizione degli edifici esistenti; in ogni caso il S.U.A. deve prevedere la realizzazione della "viabilità indicativa" individuata nella cartografia P.I. con l'applicazione dei seguenti parametri edificatori:

lf 3 mc/mq

Distanza dalle strade sono possibili allineamenti fino a ml. 3,00 dalle strade

Altezza dei fabbricati ml. 12,50 (quattro piani fuori terra) Parcheggi pubblici 3 mq ogni 10 mc per la residenza

Parcheggi pubblici 15 mg ogni 100 mg di Superficie utile di pavimento per attività commerciali e direzionali

ZTO C.2/39: l'intera area è suddivisa in due Unità Minime di Intervento; le aree riservate a standard a verde sono localizzate lungo via Cucca e lungo il fiume Meolo; i parcheggi sono distribuiti lungo la strada di accesso.



ZTO C.2/PNCnr

Le modalità di intervento, le destinazioni d'uso ammesse e i parametri stereometrici ed urbanistici per ciascuna zona ricadente all'interno di un Progetto Norma sono disciplinate dalle Tavole Progetti Norma illustrati nel Regolamento Urbanistico allegato alle presenti N.T.O..

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati ad apposita convenzione con il Comune.

ZTO C.2/PNC1: il sedime della Circonvallazione di Olmi indicato nella scheda di cui al Regolamento Urbanistico è superato dalla previsione indicata in Tavola 2 "Carta delle Zone Significative" del Pl.

Piano di iniziativa pubblica

In questo ambito la trasformazione edilizia ed urbana è soggetta ad un Piano di iniziativa pubblica finalizzato al riordino complessivo del territorio, individuato con specifico perimetro, che comprende le ZTO C.2/31, C.2/57, C.2/58 e C.2/59 e che dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS:

- ZTO C.2/31: in questa ZTO allo strumento attuativo si applicano i parametri urbanistici di zona, il S.U.A. può prevedere anche il riassetto della viabilità pubblica in tal caso la progettazione unitaria deve coinvolgere anche la ZTO C.2/59, in ogni caso in questo ambito gli interventi edilizi ammessi sono subordinati al trasferimento dell'attività produttiva esistente;
- ZTO C.2/57: in questa ZTO lo strumento attuativo deve ridefinire il fronte lungo la statale Postumia e procedere al riordino della viabilità (via Trieste); il volume massimo assentibile in questa ZTO è pari a 16.000 mc in ogni caso la realizzazione di tale volumetria è subordinata al trasferimento dell'attività che insiste nella ZTO C.2/58 contrassegnata con apposito cartiglio "attività da trasferire";
- ZTO C.2/58: in questa ZTO lo strumento attuativo deve tracciare un disegno urbano coerente con il contesto territoriale prevedendo la progettazione unitaria con la ZTO C.2/57 e la parziale riconversione dell'area; la volumetria massima assentibile è prevista in misura massima pari a 7.500 mc e in ogni caso gli interventi ammessi sono subordinati al trasferimento dell'attuale discoteca;
- ZTO C.2/59 in questa ZTO allo strumento attuativo si applicano i parametri urbanistici di zona, il S.U.A. può prevedere anche il riassetto della viabilità pubblica in tal caso la progettazione unitaria deve coinvolgere anche la ZTO C.2/31.

Zone E.R.P

La seguente tabella riporta le Zone Territoriali Omogenee la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno Strumento urbanistico attuativo che dovrà individuare gli ambiti da riservare per l'edilizia residenziale pubblica (ERP).

In tali aree infatti una quota percentuale della capacità insediativa è da destinare ad interventi di edilizia residenziale agevolata, convenzionata o sovvenzionata, mentre la quota rimanente è riservata agli interventi di iniziativa privata.

Nell'ambito di tali Zone Territoriali Omogenee agli interventi di iniziativa privata si applicano gli stessi parametri urbanistici riservati alle aree ERP in modo da garantire un'urbanizzazione morfologicamente omogenea.

Località	Z.T.O.	St Z.T.O.	ERP	St ERP
	n.	mq	%	mq
Olmi	PNC1a e PNC1b*			
	PNC1d e PNC1e*			
	PNC1d*			
	C.2/12	24.139	50%	12.069
Spercenigo	C.2/24	38.181	60%	22.908

^{*} Superfici e quantità da destinare a E.R.P. sono disciplinate dalle tavole "Progetti Norma" illustrati nel Regolamento Urbanistico allegato alle presenti NTO.



TITOLO III ZONE PER FUNZIONI PRODUTTIVE

Art. 30. ZONE PRODUTTIVE

Tali zone sono destinate alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali, direzionali , del terziario e delle attività ricettive e agroindustriali, con l'esclusione tassativa degli allevamenti zootecnici e delle attività inquinanti.

Si distinguono per le destinazioni d'uso prevalenti:

ZTO - D.1/nr: Zone artigianali ed industriali

ZTO - D.2/nr: Zone commerciali per medie e grandi strutture di vendita

ZTO - D.3/nr : Zone per esercizi pubblici ed alberghieri

ZTO - D.4/nr : Zone agroindustriali ZTO - D.5/nr : Zone di riconversione

ZTO – D.\$1/nr: Zone per lo stoccaggio di oli minerali

Il PI prende atto del perimetro del centro urbano, della schedatura delle aree dismesse o degradate da riqualificare e localizza il parco commerciale esistente, in ottemperanza alla L.r. 50/2012 e al relativo regolamento di attuazione, come individuati nei seguenti allegati al PI:

- Allegato 1 "Individuazione del centro urbano";
- Allegato 2 "Ricognizione delle aree e delle strutture dismesse e degradate e localizzazione del parco commerciale esistente";
- Allegato 3 "Schedatura delle aree e delle strutture dismesse e degradate".

Art. 31. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.1: ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

Le Zone D.1 comprendono le aree destinate all'insediamento di attività ed impianti industriali e artigianali, anche di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio.

Queste zone, totalmente o parzialmente edificate, in applicazione delle disposizioni del PTCP di Treviso, sono state suddivise nel PAT in:

- a. aree produttive ampliabili, dove permane la vocazione produttiva, per le quali è possibile un ampliamento della zona produttiva in continuità all'area produttiva esistente;
- b. aree produttive non ampliabili, comprendono le parti del territorio di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI, in attuazione del PTCP, favorisce la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive di tipo artigianale e industriale, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

<u>Destinazioni d'uso</u>

Sono ammesse le destinazioni d'uso produttive, industriali, artigianali, direzionali e/o terziarie e di servizio alle imprese.

Nell'unica area produttiva ampliabile, in localià Nerbon lungo Via Agozzo (ZTO D.1/4), le destinazioni d'uso diverse da quella produttiva come le attività terziarie e direzionali a servizio della attività insediate, i locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere, le attività ludico-ricreative e gli esercizi di vicinato, sono ammesse nella misura massima del 30% della superficie coperta assentibile, rilevata al pianterreno, e nella misura massima del 30% del volume totale del manufatto, purché siano dotate di accesso indipendente e non arrechino pregiudizio alle attività produttive.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. magazzini, depositi artigianali ed industriali / depositi di attività terziarie o assimilate o di servizio;
- b. autoparchi scoperti e coperti per la sosta di automezzi pesanti;
- c. attività direzionali e/o terziarie e ad esse assimilate;
- d. attività commerciali all'ingrosso ed esercizi di vicinato destinati alla vendita di prodotti e componenti artigianali e tecnici del settore non alimentare fino al raggiungimento di una Sv massima pari a 1.000 ma per ciascuna zona territoriale omogenea;
- e. locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere, attività ludico-ricreative.



Sono comunque escluse, in tutte le ZTO D.1, le seguenti destinazioni:

- a. medie e grandi strutture di vendita;
- b. centri commerciali:
- c. turistico-ricettive;
- d. attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi, fatta eccezione per le sole attività di recupero;
- e. impianti di biogas;
- f. sale da gioco e sale VLT.

Nelle aree produttive non ampliabili, sono altresì consentite le seguenti destinazioni:

- a. agro-industriale;
- b. serre fisse nelle aree isolate.

E' ammessa, per ogni lotto, l'edificazione di una abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, da realizzarsi al primo piano fuoriterra con una cubatura di mc. 500, purché dotata di accesso indipendente e l'area scoperta di pertinenza dell'alloggio sia separata rispetto all'area scoperta di pertinenza dell'attività. Tale cubatura potrà essere aumentata fino ad un massimo di mc 1.000, mediante dimostrazione delle necessità legate all'attività produttiva in essere, anche in relazione alle sue caratteristiche dimensionali, previo parere della Giunta Comunale.

Modalità di intervento

Il PI si attua attraverso intervento edilizio diretto; sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per le aree già dotate di adeguate opere di urbanizzazione, è consentito l'intervento edilizio diretto di ampliamento e di nuova edificazione fino al raggiungimento degli indici di zona, previa verifica di sostenibilità dell'intervento e realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono invece subordinati alla redazione di un PUA, esteso all'intero ambito.

Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:

- Sf = superficie minimo di intervento pari a 1.500 mg;
- %Sc = 50 %
- SU = 70 %
- H = l'altezza massima non può superare ml. 9,00 e i due piani fuori terra, salvo documentate esigenze dovute a particolari processi di lavorazione che necessitino di ambienti di altezza maggiore o di un numero di piani superiori a due. Altezze superiori sono ammesse per strutture precarie relative ad impianti tecnologici e volumi tecnici;
- Ds = 7,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali; 30,00 ml. dalle strade statali; 60,00 ml dalle autostrade;
- Dc = 5,00 ml e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta.
- Df = 10,00 ml.
- gli spazi a verde e a parcheggio, inerenti le costruzioni, sono quantificati dall'Art. 21 e Art. 23 che precedono.

Sono da intendersi per volumi tecnici i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi, quali torri per ascensori, silos, camini, antenne, ecc., nonché altri manufatti quali strutture denominate "copri-scopri", tunnel di protezione per carco e scarico. I volumi di tali manufatti non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili entro il 10% della superficie coperta; vanno comunque rispettate le distanze dalle strade e dai confini disposte per la zona di appartenenza.

Gli spazi a verde e a parcheggio, inerenti le costruzioni, sono quantificati dagli artt. Art. 21 e Art. 23 che precedono; la ditta concessionaria si obbliga, mediante convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, alla formazione di filari alberati ad alto fusto ed essenze arbustive per una fascia della profondità di ml. 5,00 dalle recinzioni, lungo le strade comunali, provinciali e statali, con finalità di abbattimento dei livelli di rumore e di miglioramento dell'impatto visivo e ambientale.



Disposizioni particolari

Aree produttive ampliabili:

OLMI

ZTO D.1/4: gli interventi edilizi sono comunque condizionati al rispetto delle specifiche disposizioni del Piano Attuativo d'Iniziativa Pubblica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 02/12/2002.

E' consentito l'intervento edilizio diretto di ampliamento e/o di nuova edificazione fino al raggiungimento degli indici di zona, nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel Piano Attuativo di cui sopra, previa verifica di sostenibilità dell'intervento e realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

La nuova edificazione e l'ampliamento in variante alle disposizioni del Piano di iniziativa pubblica, sarà possibile subordinando l'intervento all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo, o di specifico Permesso di Costruire convenzionato, redatto secondo le prescrizioni e le destinazioni d'uso contenute nella tavola n. 10 della Variante P.R.G. approvata con DGRV 3276 del 09/09/1998.

In attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon.

Aree produttive non ampliabili:

OLMI

ZTO D.1/1: gli interventi edilizi sono comunque condizionati al rispetto delle specifiche disposizioni del Piano Attuativo d'Iniziativa Privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 08/04/2002.

E' consentito l'intervento edilizio diretto di ampliamento e/o di nuova edificazione fino al raggiungimento degli indici di zona, nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nel Piano Attuativo di cui sopra, previa verifica di sostenibilità dell'intervento e realizzazione di adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.

In considerazione del contesto ambientale in cui la zona ricade, la nuova edificazione e l'ampliamento in variante alle disposizioni del Piano di iniziativa privata, sarà possibile subordinando l'intervento all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo, o di specifico Permesso di Costruire convenzionato, in conformità alle previsioni di PAT.

In attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon.

ZTO D.1/2: in attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon.

ZTO D.1/3: in attesa della definizione del tracciato stradale, si richiamano i contenuti dell'art. 33 delle NT del PAT relativamente al collegamento infrastrutturale previsto tra le aree produttive/artigianali di Olmi e Nerbon.

ZTO D.1/5: l'area è collocata all'interno dell'area strategica "C" del PI. La porzione nord dell'area, di ma 3.260, è destinata a parcheggio di uso pubblico, previa istituzione di vincolo notarile; tale superficie non può essere computata ai sensi del soddisfacimento della dotazione minima di spazi pubblici prevista dall'Art. 20 delle presenti N.T.O. nelle zone per insediamenti industriali e artigianali D.1 e D.2, soggette a intervento edilizio diretto.

SAN BIAGIO

ZTO D.1/LD1: la zona è interessata da un PIP approvato. Dovrà essere completato l'impianto stradale esistente con particolare riguardo alla connessione fra Via Da Vinci e Via Boito, come da indicazione nelle tavole di PI.

ZTO D.1/LD2: la zona è interessata da un PIP approvato. Dovrà essere completato l'impianto stradale esistente con particolare riguardo alla connessione fra Via Da Vinci e Via Boito, come da indicazione nelle tavole di PI.

ZTO D.1/18: è prevista la realizzazione una tantum di 3.000 mq da destinare a magazzino per lo stoccaggio dei prodotti, condizionata alla sottoscrizione di una convenzione con il Comune che coinvolga la riqualificazione della D.5/9 posta a nord; il documento di convenzione deve prevedere obbligatoriamente:

- l'istituzione del vincolo del mantenimento della specifica destinazione d'uso del nuovo fabbricato;
- il divieto di svolgere attività di trasformazione di prodotti all'interno del nuovo volume;
- la ridefinizione dell'accesso carraio lungo la Strada Statale 53 da prevedersi con larghezza massima di 5,50 m per la ZTO D.5/9;



- la realizzazione di spazi a verde e a parcheggio lungo la strada Postumia (nel rispetto della cartografia P.I. "Carta delle zone Significative");
- la piantumazione di filari di alberi e la realizzazione di opere per la mitigazione visiva lungo il perimetro ovest e sud della ZTO, come da "Carta delle zone significative" della cartografia P.I;
- l'obbligatorietà per gli automezzi pesanti di accedere all'attività produttiva da via Madonna.

FAGARE'

ZTO D.1/24: nella zona è prescritto l'intervento a mezzo di strumento urbanistico attuativo in cui ogni ampliamento è subordinato all'adeguamento di via Callaltella e di via Prati al passaggio del traffico veicolare pesante; nel contesto va perseguito il riordino delle aree scoperte ed il reperimento degli spazi a verde attrezzato e a parcheggio. L'area proposta in ampliamento contrassegnata da perimetro tratteggiato e asterisco, è destinata obbligatoriamente alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione mancanti negli insediamenti produttivi esistenti, a soddisfacimento degli standards di urbanizzazione pregressi, in particolare verde e parcheggi.

D.1/26: l'area proposta in ampliamento contrassegnata da perimetro tratteggiato e asterisco, è destinata obbligatoriamente alla realizzazione dei servizi e delle opere di urbanizzazione mancanti negli insediamenti produttivi esistenti, a soddisfacimento degli standards di urbanizzazione pregressi, in particolare verde e parcheggi.

Art. 32. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.2: COMMERCIALI PER MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività commerciali di media e grande struttura di vendita nella forma di parco commerciale, già totalmente o parzialmente edificate.

Il PAT prevede la programmazione della grande distribuzione esclusivamente nell'ambito dell'Area Strategica di Intervento "C", ove è ricompresa l'unica grande struttura di vendita esistente, che a sua volta definisce il limite massimo di ampliamento del Parco Commerciale.

Modalità di intervento

Le previsioni di PI si attuano a mezzo di P.U.A. che dovrà interessare l'intero compendio del parco commerciale o come da proposta di ampliamento conseguente ad un accordo pubblico/privato ex articolo 6 della L.r. 11/2004; tale accordo potrà contenere parametri urbanistici riferiti alla zona D2/1 diversi da quelli definiti dal presente articolo.

Sono fatti salvi i P.U.A. e gli Accordi art. 6 L.r. 11/2004 approvati alla data di adozione della seconda variante al PI.

In attesa dell'approvazione del P.U.A. sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001e gli interventi di modifica della ripartizione interna e gli altri interventi di cui all'Art. 19, comma 2, della L.R. n. 50/2012.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammessa comprende attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita, attività commerciali all'ingrosso, oltre alle seguenti attività a servizio delle attività commerciali:

- a. impianti di stoccaggio merci, magazzini, depositi, attività di spedizione merci, corrieri, deposito automezzi;
- b. mostre commerciali, sale di esposizione;
- c. impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate, attività di manutenzione dei prodotti connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;
- d. uffici pubblici e privati a servizio delle attività commerciali e annonarie;

È ammessa, per ogni edificio, l'edificazione di una abitazione per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, da realizzarsi al primo piano fuoriterra con una cubatura di mc. 500, purché dotata di accesso indipendente e l'area scoperta di pertinenza dell'alloggio sia separata rispetto all'area scoperta di pertinenza dell'attività. Tale cubatura potrà essere aumentata fino ad un massimo di mc 1.000, mediante dimostrazione delle necessità legate all'attività produttiva in essere, anche in relazione alle sue caratteristiche dimensionali, previo parere della Giunta Comunale.

Le attività commerciali ammesse, così come definite dall'Art. 6 delle presenti N.T.O., sono le seguenti:

- Esercizi di Vicinato EV;
- Medie Strutture di vendita MS;
- Grandi Strutture di Vendita GS.



Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione é soggetta ai seguenti parametri urbanistici:

- %Sc = rapporto di copertura = 35%
- H = l'altezza massima non può superare ml. 10,50 e i due piani fuoriterra;
- Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta.
- Su = la superficie utile lorda di pavimento organizzata su più piani anche nei locali interrati non può superare il 70% della superficie fondiaria.
- Df = il distacco tra fabbricati non deve essere inferiore a ml. 10,00.
- Ds = la distanza dalle strade comunali non potrà essere inferiore a ml. 10,00, quella dalla Statale Postumia non inferiore a ml. 20,00. Minori distanze dalle strade sono ammesse nei limiti di cui all'ultimo comma dell'art. 23 L.R. 61/85.

Gli spazi pubblici e i parcheggi privati sono rispettivamente normati dall'Art. 21, Art. 23 e Art. 23 che precedono; ogni tipologia di attività insediata dovrà dimostrarne il soddisfacimento, rispettando le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dal precedente Art. 20.

Per quanto non esplicitato al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui alla L.r. 50/2012 e del relativo regolamento.

Regole per gli spazi aperti

Per il dimensionamento delle aree libere e delle superfici da destinare a parcheggio effettivo per i clienti valgono i limiti indicati al precedente Art. 20 delle presenti N.T.O. e quanto altro prescritto dall'art. 5 del Regolamento della L.R. 50/2012.

In particolare:

- le pavimentazioni esterne dovranno essere il più possibile permeabili nel rispetto dei criteri di cui all'art. 52 delle NTA del PAT:
- i percorsi veicolari, le aree di parcheggio e di sosta destinati ai clienti dovranno essere differenziati rispetto a quelli destinati agli approvvigionamenti;
- i percorsi pedonali dovranno essere sicuri, avendo cura di adoperare tutti gli accorgimenti necessari per il superamento delle barriere architettoniche, dotati di adeguato impianto di illuminazione e di elementi di arredo urbano, e potranno eventualmente essere coperti con strutture leggere, avendo cura di mitigare l'impatto visivo ed ambientale che tali opere producono;
- potranno dovranno essere impiegati elementi vegetali (siepi, aiuole, alberature ecc.) per ombreggiare i percorsi pedonali e i parcheggi.

Disposizioni particolari

OLMI:

ZTO D.2/1: tale zona corrisponde al parco commerciale esistente localizzato dal PI; fermo restando i parametri urbanistici di zona, le prescrizioni del S.U.A. approvato e gli accordi ex articolo 6 della L.r. 11/2004 sottoscritti, si stabilisce che per tale zona la superficie di vendita (SV) può essere al massimo uguale al 80% della superficie utile lorda.

Art. 33. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.3: ATTIVITÀ RICETTIVE

Tali zone sono destinate ad edifici per l'esercizio di attività ricettive, ricreative, per la ristorazione e per il tempo libero

Modalità di intervento

Le previsioni di P.I. si attuano a mezzo intervento edilizio diretto o mediante S.U.A. I tipi di intervento ammissibili sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono vietati gli ampliamenti e il cambio di destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione secondo i parametri edificatori sotto riportati



Parametri urbanistici ed edilizi

La nuova edificazione, a seguito di piano attuativo, dovrà rispettare i seguenti parametri:

Sf = il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3.000

Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta;

Ds = la distanza minima dalla strada deve essere:

- ml. 7,50 per le strade di larghezza fino a ml. 15,00
- ml. 10,00 per le strade di larghezza oltre i ml. 15,00;

Df = 10 ml;

H = non superiore a ml. 10,50 e a tre piani fuori terra;

%Sc = rapporto di copertura non superiore al 30%;

Su = la superficie lorda di pavimento, organizzata su più piani anche nei locali interrati, non potrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;

If = 1,50 mc./mq.

Gli spazi pubblici e di parcheggio privato sono disciplinati rispettivamente dall'Art. 21 e Art. 23 che precedono.

Disposizioni particolari:

ZTO D.3/3 – Olmi. La nuova edificazione è subordinata alla redazione di strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area. L'indice di edificabilità (If) previsto dal presente articolo è così modificato:

If $= 1,00 \, \text{mc/mq}$

Gli edifici dovranno essere realizzati al di fuori della fascia di rispetto individuata.

ZTO D.3/7 – San Biagio Capoluogo. Ogni nuova edificazione è condizionata a strumento urbanistico attuativo con i seguenti parametri edificatori:

%Sc = rapporto di copertura non superiore al 30%;

Da = distanza dai corsi d'acqua non inferiore a ml. 20,00;

Ds = distanza dalla strada non inferiore a ml. 30,00.

Gli interventi nella ZTO D.3/7 dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

Art. 34. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.4: AGROINDUSTRIALI

Tali zone sono destinate a magazzini ed impianti di deposito merci, ad attività di manutenzione dei prodotti di stoccaggio, a fiere e mercati.

Sono ammessi uffici pubblici e privati a servizio delle attività citate e abitazioni di custodia con un massimo di mg. 150 di superficie utile (Su).

Modalità di intervento

La zona è assoggettata a S.U.A. che dovrà dettagliare le attività specifiche ammesse.

Ut = indice di utilizzazione territoriale pari a 5.000 mq./Ha

%Sc = rapporto di copertura pari al 40%

Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta;

Ds = distanza dalle strade non inferiore a ml. 20,00;

Df = distanza tra i fabbricati non inferiore a ml.20,00.

H = 10,50 ml

Per la dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati si consultino rispettivamente gli Art. 21 e Art. 23.

Disposizioni particolari:

ZTO D.4/1 – San Martino. Ogni intervento che comporti l'aumento del numero di capi allevati è subordinato allo strumento urbanistico attuativo. È prescritto il trasferimento dell'attuale allevamento zootecnico industriale. La destinazione d'uso ammissibile sarà legata alla conduzione del fondo (strutture agricoloproduttive, depositi, magazzini, cantine, granai etc.) e attività non direttamente connesse con l'agricoltura (floricoltura, vivaistica, serre etc.).



Art. 35. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.5: PRODUTTIVA DI RICONVERSIONE

Tali zone sono caratterizzate dalla esistenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali, dismessi o in essere, talora in concomitanza con insediamenti residenziali, per i quali si riconosce la presenza di un degrado urbanistico e si prevede una graduale sostituzione con attività di tipo residenziale, commerciale, direzionale e proprie del terziario avanzato, come puntualmente specificate nell'allegato 3 "schedatura delle aree e strutture dismesse o degradate".

Modalità di intervento

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'approvazione di un S.U.A., volto al reperimento degli spazi a parcheggio e a verde secondo le quantità minime di legge; devono in ogni caso essere rispettate le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dal precedente Art. 20.

Qualora l'intervento ricomprenda una superficie coperta inferiore a 5.000 mq o una volumetria inferiore a 20.000 mc, si potrà intervenire anche mediante un PdC convenzionato che dovrà prefigurare la nuova organizzazione urbanistica dell'intera zona e individuare il disegno delle infrastrutture nonché le aree destinate agli standards. L'intervento attuato mediante PdC convenzionato, rappresentativo dell'organizzazione urbanistica dell'intera zona, dovrà essere condiviso dall'Amministrazione Comunale mediante apposita deliberazione ed adeguatamente pubblicizzato, a tutela delle proprietà appartenenti al comparto e non interessate dal titolo edilizio.

Gli interventi di riqualificazione, sostituzione edilizia e nuova costruzione, dovranno essere finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici ed alla loro integrazione ambientale e paesaggistica, nonché alla realizzazione di edifici ecocompatibili, con caratteristiche legate all'efficienza energetica ed all'impiego di risorse rinnovabili.

Gli interventi ammessi per le attività produttive in atto sono quelli di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i., sono inoltre consentiti limitati interventi distributivi e funzionali, con esclusione d'interventi di ristrutturazione o modifica delle parti strutturali. Nel caso di insediamento di nuove attività che comportino l'aumento del carico urbanistico, dovrà essere dimostrato il rispetto del relativo standard.

Qualora nella scheda non sia consentita la destinazione residenziale gli interventi ammessi per le residenze esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono:

- interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3, comma 1, del DPR 380/2001;
- aumenti di volume del 20% del volume residenziale per edificio, tramite ricorso all'istituto del credito edilizio.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate per ciascun area produttiva nell'allegato 3 "schedatura delle aree dismesse o degradate".

Qualora la scheda lo consenta, per ciascuna zona territoriale omogenea potrà essere realizzata un'unica media struttura di vendita fino a 1.500 mq. di Sv; in alternativa potranno essere ammessi esercizi di vicinato fino al raggiungimento di una Sv complessiva massima pari a 1.000 mq per ciascuna zona. Le quantità indicate sono da intendersi in aggiunta a quelle eventualmente già insediate nell'area alla data di approvazione del presente Piano e comunque fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 2.500 mq. di Sv per l'intera zona. E' vietata la costituzione di parchi commerciali, come definiti dalla legislazione regionale vigente.

Sono inoltre ammesse abitazioni nella misura di un alloggio con superficie utile non superiore a mq. 150 per la custodia e la sorveglianza di ogni attività insediabile.

Parametri urbanistici ed edilizi

II S.U.A. e i PdC convenzionati devono rispettare i sequenti parametri:

- Su = la superficie lorda di pavimento, organizzata su più piani anche nei locali interrati, non può superare il 70% della superficie fondiaria;
- %Sc = rapporto di copertura pari al 35%
- It = la densità territoriale è pari a 20.000 mc./Ha.
- H = l'altezza massima dei fabbricati deve essere pari a 10.50 ml.:
- Dc = la distanza minima dai confini è pari a ml. 5,00 e comunque non inferiore a 0,7 volte l'altezza della fronte che vi prospetta;



Df = 10 ml:

Ds = la distanza dalle strade comunali non potrà essere inferiore a ml. 10,00, quella dalla Statale Postumia non inferiore a ml. 20,00.

Per la dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati si consultino l'Art. 20, l'Art. 22 e l'Art. 23 che precedono.

Assogaettabilità a VAS

Gli interventi nelle ZTO D.5/1, D.5/2, D.5/3, D.5/5, D.5/8, D.5/14, D.5/15 dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS in quanto ricadenti nelle aree di riconversione e riqualificazione del PAT.

<u>Disposizioni particolari</u>

OLM

ZTO D.5/15: in questo ambito gli interventi dovranno interessare in modo unitario anche le ZTO Fc/8 e ZTO Fd/7 di Olmi.

NERBON

ZTO D.5/2: in sede attuativa devono essere realizzati i seguenti interventi di qualificazione dell'ambito:

- arretramento e sistemazione dell'accesso carraio;
- realizzazione e cessione del tratto di percorso ciclo-pedonale per tutto l'ambito di proprietà lungo via Roncade;
- piantumazione lungo tutto il perimetro adiacente alla zona agricola di un filare alberato composto da essenze autoctone, quando non presente, nel rispetto delle distanze imposte dal regolamento edilizio comunale vigente;
- mascheramento del muro perimetrale della proprietà.

ZTO D.5/3: in sede attuativa devono essere realizzati i seguenti interventi di qualificazione dell'ambito:

- arretramento e sistemazione dell'accesso carraio;
- realizzazione e cessione del tratto di percorso ciclo-pedonale per tutto l'ambito di proprietà;
- piantumazione lungo tutto il perimetro adiacente alla zona agricola di un filare alberato composto da essenze autoctone, quando non presente, nel rispetto delle distanze imposte dal regolamento edilizio comunale vigente.

ZTO D.5/4: l'intervento dovrà prevedere particolare attenzione all'accesso viario in relazione alle differenze di quota.

ZTO D.5/5: l'intervento dovrà prevedere particolare attenzione all'accesso viario in relazione alle differenze di quota.

SAN BIAGIO

ZTO D.5/6: è vietata l'apertura di nuovi accessi sulla strada n. 53 Postumia. Qualsiasi intervento di ristrutturazione o di ampliamento delle preesistenze è subordinato alla ristrutturazione degli accessi esistenti sulla S.S. 53, possibilmente mediante accorpamenti e corsie di raccordo con la strada medesima.

ZTO D.5/7: è vietata l'apertura di nuovi accessi sulla strada n. 53 Postumia. Qualsiasi intervento di ristrutturazione o di ampliamento delle preesistenze è subordinato alla ristrutturazione degli accessi esistenti sulla S.S. 53, possibilmente mediante accorpamenti e corsie di raccordo con la strada medesima. La porzione nord-est dell'area, di ma 740, è destinata a parcheggio di uso pubblico, previa istituzione di vincolo notarile; tale superficie non può essere computata ai sensi del soddisfacimento della dotazione minima di spazi pubblici.

ZTO D.5/8: è vietata l'apertura di nuovi accessi sulla strada n. 53 Postumia. Qualsiasi intervento di ristrutturazione o di ampliamento delle preesistenze è subordinato alla ristrutturazione degli accessi esistenti sulla S.S. 53, possibilmente mediante accorpamenti e corsie di raccordo con la strada medesima.

ZTO D.5/9 (ex porzione di D.1/18): è vietata l'apertura di nuovi accessi sulla strada n. 53 Postumia. Qualsiasi intervento di ristrutturazione o di ampliamento delle preesistenze è subordinato alla ristrutturazione degli accessi esistenti sulla S.S. 53, possibilmente mediante accorpamenti e corsie di raccordo con la strada medesima. In particolare si dovrà prevedere:

- la ridefinizione dell'accesso carraio lungo la Strada Statale 53 da prevedersi con larghezza massima di 5.50 m:



- la realizzazione di spazi a verde e a parcheggio lungo la strada Postumia (nel rispetto della cartografia P.I. "Carta delle zone Significative";
- l'obbligatorietà per gli automezzi pesanti di accedere all'attività produttiva da via Madonna;
- la messa in sicurezza dell'impianto esistente.

ZTO D.5/11: in tale ambito è consentito l'intervento mediante PdC convenzionato. In sede attuativa dovrà essere realizzato un attraversamento pedonale (avente larghezza minima di ml 1,40), sul Fiume Vallio, pubblico o ad uso pubblico, anche in posizione diversa da quella indicata in Tav. 2 "Carta delle zone significative", con funzione di ulteriore collegamento tra il centro di San Biagio, l'ambito destinato a bacino di laminazione e la ZTO D3/7, destinate a creare un parco urbano per il centro di San Biagio.

FAGARÈ'

ZTO D.5/12: l'intervento dovrà prevedere particolare attenzione all'accesso viario privilegiando le soluzioni che garantiscano maggiore sicurezza per l'ambito.

ZTO D.5/13: nella zona è prescritto il recupero edilizio del compendio produttivo archeologico-industriale, a mezzo di piano attuativo; nel contesto vanno perseguiti il riordino delle aree scoperte ed il reperimento degli spazi a verde e a parcheggio secondo i minimi di legge. Non è ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento dei corpi di fabbrica esistenti (PTRC della Regione Veneto). Vale inoltre quanto specificato all'Art. 19 delle presenti NTO per l'area strategica "A".

Art. 36. ATTIVITÀ' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA E ATTIVITA' DA BLOCCARE

Il P.I. disciplina gli interventi edilizi sulle attività esistenti di tipo industriale, artigianale e commerciale ubicate in zona impropria, che non risultano compatibili con il sito e delle quali si favorisce il congelamento e/o il trasferimento.

Per le attività in zona impropria esistenti alla data di adozione del P.I. è ammesso l'intervento edilizio diretto di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Sono altresì consentiti gli interventi volti all'adeguamento degli impianti dal punto di vista igienico-sanitario e della sicurezza sui luoghi di lavoro.

E' sempre consentita la demolizione senza ricostruzione dei manufatti dismessi; l'eventuale richiesta di accesso all'istituto del credito edilizio è disciplinata dall'Art. 78 della presenti norme ed è subordinata all'acquisizione del parere favorevole del competente organo comunale.

Gli interventi per il trasferimento dell'attività sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione o alla sottoscrizione di un accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costiuiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito alla chiusura o al trasferimento dell'attività.

I manufatti edilizi, dismessi a seguito del trasferimento o della cessazione dell'attività, non possono essere riutilizzati per l'insediamento di altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse per la zona nella quale risultano inserite e nei limiti delle specifiche prescrizioni di zona.

Nel caso di cessazione dell'esercizio o di trasferimento di impianti di stoccaggio carburante è fatto obbligo lo smantellamento e la rimozione dell'impianto, le verifiche sullo stato di inquinamento del suolo e delle acque conseguente ad eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dalle pertinenze, nonché la conseguente realizzazione di interventi di bonifica e ripristino dei luoghi. L'onere derivante da tali opere è a carico del privato e da effettuarsi nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente.

Art. 37. ATTIVITÀ' DA TRASFERIRE

Per gli insediamenti produttivi, commerciali e ricettivi, individuati con apposito cartiglio "attività produttiva da trasferire" sono possibili gli interventi previsti dalla zona di appartenenza, comunque finalizzati al trasferimento delle attività improprie.

Tali interventi per il trasferimento sono subordinati alla stipula di un'apposita convenzione. In assenza sono



possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria (MO).

Sono sempre consentiti gli interventi volti all'adeguamento degli impianti dal punto di vista igienico-sanitario e della sicurezza sul luogo di lavoro.

I manufatti esistenti, qualora legittimi, sono soggetti a credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'Art. 78 delle presenti norme, da attuarsi mediante la rilocalizzazione delle volumetrie esistenti secondo le modalità previste da queste norme e dal PI.

I manufatti edilizi, dismessi a seguito del trasferimento o della cessazione dell'attività, non possono essere riutilizzati per l'insediamento di altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse per la zona nella quale risultano inserite e nei limiti delle specifiche prescrizioni di zona.

Nel caso di cessazione dell'esercizio o di trasferimento di impianti di stoccaggio carburante è fatto obbligo lo smantellamento e la rimozione dell'impianto, le verifiche sullo stato di inquinamento del suolo e delle acque conseguente ad eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dalle pertinenze, nonché la conseguente realizzazione di interventi di bonifica e ripristino dei luoghi. L'onere derivante da tali opere è a carico del privato e da effettuarsi nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente.

Per l'attività di tipo vitivinicolo ricompresa in zona C1/69, ritenuta compatibile con il contesto residenziale circostante è ammessa anche la MS, fatto salvo il principio generale volto al trasferimento della stessa.

Art. 38. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.S.: PRODUTTIVE SPECIALI ZTO D.S1/PND: IMPIANTI DI STOCCAGGIO DI CARBURANTE

Tali zone sono destinate esclusivamente agli impianti di stoccaggio di oli minerali.

Modalità di intervento

E' ammesso, nelle modalità definite dal presente articolo, solo il trasferimento degli impianti localizzati all'interno del territorio comunale che sono già in esercizio alla data di adozione del presente P.I. e sono identificati con cartiglio "attività da trasferire".

Il trasferimento degli impianti di cui al comma precedente deve avvenire esclusivamente all'interno delle ZTO D.S1 e deve attuarsi attraverso S.U.A.. Per ogni ZTO D.S1 sono ammessi al massimo due Strumenti Urbanistici Attuativi.

Parametri urbanistici ed edilizi

Ogni Strumento Urbanistico Attuativo individuato all'interno di tali Z.T.O. deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- St = la superficie territoriale massima del S.U.A. è 6.500 mg;
- Sc = la superficie coperta massima destinata a deposito per oli lubrificanti e automezzi è pari a 500 mq con altezza massima pari a 5,00 m sottotrave;
- V = il volume massimo destinato a uffici è pari a 350 mc con altezza massima pari a 4,00 m;
- Su = la superficie lorda di pavimento non può in ogni caso superare la superficie coperta (Sc);
- Dc = la distanza minima dai confini è pari a 20,00 m;
- Ds = la distanza minima dal confine stradale è pari a 20,00 m;

Devono essere rispettate le quantità minime di standard previste dall'Art. 21, Art. 22 e Art. 23 delle presenti N.T.O., fermo restando che ai fini della dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati gli impianti di stoccaggio di carburante sono assimilabili alle attività di carattere industriale.

Al fine di ridurre i rischi derivanti dalla pericolosità intrinseca delle sostanze e l'impatto visivo, i serbatoi e le varie strutture di stoccaggio, devono essere progettati, costruiti ed installati, nel rispetto delle norme vigenti in materia. Gli impianti non devono superare i 1.000 mc di capacità e i relativi serbatoi devono posizionarsi ad una distanza minima di 100 m dagli edifici residenziali compresi all'interno del territorio comunale.



Prescrizioni

Devono essere realizzate opere di qualificazione ambientale e mitigazione acustica quali:

- a. piantumazione di filari di alberi lungo il perimetro dell'ambito interessato dall'esercizio dell'impianto;
- b. realizzazione di terrapieni erbosi e/o piantumati.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'esito favorevole del collaudo (o del certificato di regolare esecuzione) delle opere di cui al comma precedente e al soddisfacimento della dotazione di standard urbanistici.

La tipologia delle recinzioni ammessa è quella prevista per le aree produttive; dato il particolare contesto ambientale in cui tali impianti si inseriscono, sono in ogni caso escluse le murature e deve essere predisposta idonea piantumazione a mascheramento e a protezione delle aree circostanti.

E' fatto obbligo la realizzazione di idonea viabilità di collegamento con le strade pubbliche.

Qualora ogni impianto di stoccaggio interessato da obbligo di trasferimento (Art. 36 e Art. 37) abbia cessato l'esercizio o realizzato il trasferimento dello stesso, le aree all'interno delle ZTO D.S1 non interessate da S.U.A. sono da ritenersi a tutti gli effetti ZTO agricole non integre soggette alle norme dell'Art. 52.

Tali zone agricole non integre devono rispettare inoltre le prescrizioni previste dall'Art. 62 delle presenti N.T.O. qualora ricadenti all'interno della fascia di rispetto funzionale prevista dalla normativa vigente in materia.

La cessazione o il trasferimento dell'attività comportano lo smantellamento e la rimozione dell'impianto, le verifiche sullo stato di inquinamento del suolo e delle acque conseguente ad eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dalle pertinenze, nonché la realizzazione di interventi di bonifica e ripristino dei luoghi. Tali opere sono a carico del privato e da effettuarsi nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente.

Non sono ammessi impianti stradali di distribuzione di carburante.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo delle N.T.O. valgono le normative vigenti in materia ed eventuali regolamenti comunali.

I possibili interventi sono illustrati dalle Tavole "Progetti Norma" all'interno del Regolamento Urbanistico.

I Progetti Norma PND hanno valore di "progetto descrittivo" (non prescrittivo) e vanno intesi come esemplificazione di una possibile strategia di intervento, così come ammessa dalle presenti N.T.O..



TITOLO IV TERRITORIO AGRICOLO

Art. 39. TERRITORIO AGRICOLO

L'edificazione nel territorio agricolo è regolamentata dall'art. 44 della Legge Regionale n. 11/2004, così come integrate dalle presenti Norme.

In tutto il territorio agricolo l'eventuale applicazione dell'art. 44 è condizionata alla preliminare attuazione degli interventi sull'edificato disposti dalle vigenti norme di piano nonché dai gradi di protezione di cui alle apposite schede normative.

In ambito rurale sono ammessi solo gli interventi edificatori relazionati alla conduzione del fondo rustico, nonché il cambio di destinazione d'uso, cioè:

- a) abitazione degli agricoltori o comunque imprenditori agricoli o interessati alla coltivazione del fondo;
- b) attrezzature ed impianti a servizio diretto della produzione (depositi, ricoveri ed officine per macchine, allevamenti, impianti per la lavorazione dei prodotti agricoli, etc.);
- c) attrezzature ed impianti per lo stallaggio, l'allevamento di bestiame, il magazzinaggio, le concimaie, i silos, le serre, etc.;
- d) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e forestali, canali e opere di difesa idraulica e simili;
- e) impianti delle reti tecnologiche, quali cabine elettriche, cabine per il gas, acquedotti e simili;
- f) serre fisse e serre mobili;
- h) il cambio di destinazione d'uso degli edifici è ammesso nei casi e con le modalità previste al successivo Art. 56.

Non è consentito:

- la realizzazione di impianti agroindustriali nocivi di prima e seconda classe di cui al D.M. 12.02.1971, le discariche non controllate e le attività di cava non autorizzate;
- il tombamento di fossati, ad esclusione dei tratti strettamente necessari al ricavo di accessi e dei casi particolari legati a situazioni di sicurezza.

Art. 40. TERRITORIO AGRICOLO: OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel territorio agricolo l'edificazione è condizionata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto della domanda di permesso di costruire. Qualora non presenti, l'intervento di nuova edificazione dovrà provvedere al ricavo delle opere privilegiando la realizzazione di infrastrutture a basso impatto ambientale.

La nuova edificazione e/o il riaccorpamento degli edifici legittimi esistenti, dovranno essere collocati in aree già interessate da impegni edilizi preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscono la massima tutela dell'integrità dell'ambiente e del territorio agricolo.

Art. 41. TERRITORIO AGRICOLO: FABBRICATI RESIDENZIALI

La tipologia edilizia dei fabbricati residenziali dovrà essere aderente alle tipologie tradizionali emergenti nel territorio agricolo, così come codificate nel "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale - capitolo 4", allegato al presente PI.

Le nuove residenze realizzate ai sensi dell'art. 44 della LR 11/2004, non dovranno compromettere l'assetto fondiario e dovranno sottrarre all'attività produttiva agricola la minor superficie possibile.

Norme tipologiche:

- sviluppo preferibilmente su due piani fuori terra;
- forma rettangolare e compatta, evitando riseghe non giustificate dall'organicità del manufatto, orientato con la fronte principale verso Sud o Ovest;
- coperture a falda con pendenza minima non inferiore al 35% e massima non superiore al 40%;
- manto di copertura con tegole in laterizio sia curve a canale e a coppo;



- cornici di gronda con sporgenza massima di 50 cm; questo limite potrà essere superato solo per allineare le cornici di gronda a quelle di edifici esistenti in adiacenza. È ammessa la realizzazione di tettuccio esterno limitatamente agli ingressi con sporto massimo di ml. 1,50;
- imposte di porta e finestre del tipo tradizionale in legno o similare, come gli oscuri e le finestre;
- le canne fumarie dovranno essere intonacate e prolungate fino a terra;
- i portici e le logge devono essere ricavati entro l'inviluppo del solido principale; possono essere ricavati anche al di fuori dell'inviluppo del solido principale, purché rispettino le tipologie tradizionali del "teson":
- è ammessa la realizzazione di locali interrati e seminterrati, purché rientrino nel sedime del volume fuori terra, senza alcun tipo di rampa esterna di accesso.
- non sono ammessi in alcun caso:
 - poggioli e terrazze con sporgenze superiori a cm. 50;
 - collegamento diretto tra locali ad uso residenziale e locali ad uso rurale;
 - nuove scale esterne.

Parametri costruttivi:

- Altezza dei fabbricati: il corpo di fabbrica non potrà superare i ml. 7,00 in ogni caso non si possono superare i due piani fuori terra; sono esclusi i piani sfalsati.
- Distanza dalle strade: secondo il Nuovo codice della Strada D.L. 30.01.92 n. 285 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 16.12.92 n. 495.
- Distanza da strade vicinali: minimo ml. 10,00;
- Distacco tra i fabbricati residenziali: minimo ml. 10,00; sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra. Distanze inferiori sono consentite per edifici appartenenti allo stesso fondo, e solo tra pareti non finestrate.
- Lunghezza delle fronti: non può superare i ml. 30,00 e comunque nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra.
- Distanza dai confini: minimo ml. 5.00;
- Distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifica: 15,00 ml., salvo rispetti maggiori nei casi previsti al successivo art. 81 o da leggi statali e regionali.

I portici e le logge fino a ml. 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie dei fabbricati della tradizione tipiche della zona rurale, non vengono computati ai fini volumetrici, fino ad un massimo del 30% della superficie coperta residenziale.

Ogni Unità Immobiliare, anche se interessata da ristrutturazione e/o cambio d'uso dell'esistente, deve disporre di almeno un'autorimessa singola o collettiva incorporata nel fabbricato, di cui all'art. 88 del Regolamento Edilizio, con superfici da computarsi ai sensi della L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 42. TERRITORIO AGRICOLO: STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE

La costruzione di strutture agricolo-produttive è consentita solamente all'Imprenditore agricolo la cui qualifica deve essere certificata dall'AVEPA e comunque in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.

Norme tipologiche:

- altezza massima ml. 7,00 al limite massimo, misurato dalla quota di campagna all'estradosso del colmo di copertura, fatte salve particolari esigenze produttive; negli interventi di ampliamento l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con esso;
- pianta a forma rettangolare, evitando riseghe non giustificate dall'organicità del fabbricato;
- coperture a due falde; per edifici in adiacenza le falde potranno essere due o tre; in ogni caso le coperture dovranno avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40%;
- manto di copertura di norma in coppi; sono ammesse deroghe giustificate da apposita relazione e previa valutazione dell'ufficio competente;
- grondaie a sezione semicircolare o eventualmente a sezione simile a quelle dell'edificio contermine;
- cornici di gronda: sui prospetti principali sporgenti al massimo di 80 cm. (compresa la grondaia); sui prospetti laterali sporgenti al massimo di 40 cm;



- strutture edilizie di tamponamento con finiture esterne ad intonaco di tipo civile o simile, salvo particolari esigenze valutabili caso per caso dalla Commissione Edilizia.;
- serramenti in legno, in ferro profilato e verniciato, in alluminio verniciato, in PVC colorato.

Va inoltre rispettato quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Capitolo 4. Sono ammesse caratteristiche tipologiche diverse da quelle suindicate, sulla base di motivate indicazioni del piano aziendale approvato.

Parametri costruttivi:

- distanza e distacco dai fabbricati di qualsiasi destinazione: minimo ml. 10,00 o in aderenza;
- distanza dai fabbricati di altra proprietà pari a ml. 20,00;
- distanza dalle strade: secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404, anche se non codificate, e secondo il Nuovo codice della Strada in quanto applicabile;
- distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifica pari a ml. 15,00, ferme restando le disposizioni di cui al successivo 79.

Di norma non è consentita la costruzione di strutture agricolo-produttive in aderenza alle abitazioni, fatti salvi particolari casi che dovranno essere documentati e valutati dall'Amministrazione Comunale e dalla Commissione Edilizia.

Per i fabbricati esistenti la porzione di struttura agricolo-produttiva va mantenuta in aderenza a quella residenziale anche nei casi di demolizione e ricostruzione, purché non vi siano particolari problemi di ordine igienico-sanitario documentati e non vi sia collegamento diretto con la porzione abitativa come prescritto dall'Art. 41 delle presenti Norme.

Gli impianti di acquicoltura dovranno rispettare i seguenti parametri:

- la superficie fondiaria minima deve essere pari a mq. 2.000;
- la superficie coperta non deve essere superiore al 50% comprensiva degli impegni edilizi e delle vasche di produzione anche scoperte;
- la distanza minima dai confini deve essere di ml. 10.00;
- la distanza minima dagli edifici residenziali deve essere pari a ml. 15,00.

Art. 43. VINCOLO DELLE SUPERFICI FONDIARIE

I vincoli di non edificazione sul fondo di pertinenza sono quelli definiti dall'art. 45 della L.R.11/2004, anche se non formalmente istituiti. L'ampiezza del "fondo di pertinenza" è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 7 della L.R. 11/2004. All'atto della richiesta del titolo abilitativo, il proponenete dovrà allegare un estratto catastale in scala 1:2000 con evidenziate le aree interessate dal vincolo.

Nel territorio agricolo tutti i fabbricati esistenti, anche se classificati non più funzionali alle esigenze del fondo, generano un vincolo di non edificazione sul relativo fondo rustico asservito e/o che li ha generati, e vengono computati ai fini degli indici di cui alla L.R. 11/2004, così come integrati dalle presenti norme.

Il fondo rustico mantiene il vincolo di non edificazione anche se i fabbricati di cui costituisce pertinenza sono classificati come non più funzionali alle esigenze del fondo stesso.

Art. 44. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

Gli allevamenti zootecnici, per i quali valgono le norme del D.Lgs. n. 152/20016 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal D. M. 07/04/2006, sono disciplinati dal PI e dall'Atto di Indirizzo di cui alla D.G.R. n. 856/2012 e s.m.i., e si distinguono in:

<u>A) Piccoli allevamenti di tipo familiare</u>: insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con un massimo di 5 t. di peso vivo complessivo.

Per la costruzione di nuovi allevamenti a carattere familiare, ammessi ai sensi dell'art. 44 comma 5ter della L.r. n°11/2004, si applicano i seguenti parametri:

- Superficie coperta massima: mq 9;
- Altezza Max: ml 2,50;



- Distanza dai Confini:ml 5.00:
- Distanza dalle strade: ml 10,00;
- Distanza da limiti della zona agricola: ml 20,00;
- Distanza da residenza di proprietà: ml 10,00;
- Distanza da abitazioni di terzi: ml 20,00.

Le soluzioni progettuali proposte, descritte in una relazione tecnica, dovranno necessariamente considerare i seguenti aspetti:

- assenza di altri corpi edili accessori esistenti in grado di svolgere tale funzione;
- accorgimenti per l'integrazione e mitigazione ambientale con particolare riguardo ai mascheramenti vegetali;
- verifica della congruità funzionale e tecnica anche con riferimento alle disposizioni igienico-sanitarie ed ambientali in merito allo stoccaggio e alla distribuzione degli effluenti zootecnici.

<u>B) Allevamenti in connessione funzionale</u>: sono strutture agricolo – produttive destinate ad allevamento, aventi un nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola della quale fanno parte.

Alla costruzione di nuovi allevamenti zootecnici e/o all'ampliamento di quelli esistenti si applicano i seguenti parametri:

- distanza minima di ml 15 dai confini di proprietà (distanza derogabile producendo l'assenso dei proprietari);
- distanza minima di ml 50 da fabbricati residenziali di terzi (distanza derogabile a ml 30 producendo l'assenso del confinante):
- distanza minima di ml 50 dai limiti della zona agricola (distanza derogabile producendo l'assenso dei proprietari).

Tali interventi dovranno essere eseguiti con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni di alberature, localizzazione degli edifici, ecc.) atti a limitare l'impatto sul territorio.

A tale scopo dovrà essere redatta una relazione tecnica che ne accerti la fattibilità, a firma di un tecnico abilitato di settore, con la descrizione della nuova modalità di conduzione (specie allevata e consistenza media annua in termini numerici e di peso vivo distinto anche per tipologia di animali allevati, modalità di stabulazione, gestione e produzione dei reflui) necessaria per la verifica del rispetto delle distanze sopra riportate.

C) Allevamenti zootecnici intensivi: complesso di strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola; le distanze minime dai confini di proprietà, quelle dalle residenze civili, sparse o concentrate, e dai limiti della zona agricola, sono contenute nella D.G.R. n. 856/2012 e s.m.i..

Gli interventi di riattivazione o di ampliamento degli allevamenti sono subordinati all'assolvimento delle eventuali specifiche prescrizioni indicate nella relazione agronomica allegata al PI e saranno condizionati dalla valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale, anche in relazione all'incidenza sulla VAS del PAT.

Nella Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale sono individuati gli allevamenti presenti sul territorio: questi sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo. La rappresentazione grafica della fascia contenuta negli elaborati di piano si riferisce a quella di massima estensione rispetto all'unità residenziale isolata.

Le distanze definite dalla DGR 856/2012 e smi sono reciproche, pertanto vanno rispettate in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

Ai sensi della richiamata DGR 856/2012 in deroga a quanto previsto al precedente comma, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

Per "insediamenti esistenti" sono da intendersi quelli riconosciuti come tali dallo strumento urbanistico vigente, a prescindere dalla loro destinazione urbanistica residenziale o produttiva; sono pertanto da ritenersi escluse



da tale definizione le zone destinate a nuovi insediamenti e ad espansioni degli insediamenti esistenti. Rientrano, invece, tra gli insediamenti esistenti, i centri e i nuclei storici, le zone di completamento, i nuclei di edificazione diffusa.

Il rilascio del Permesso di Costruire per le nuove strutture agricolo-produttive è espressamente condizionato all'utilizzo prioritario delle preesistenze a destinazione agricola e al loro recupero tipologico.

Art. 45. CONCIMAIE

Le concimaie non a servizio di allevamento intensivo dovranno essere poste a distanza non inferiore a ml. 30,00 dalle abitazioni e collocate sottovento rispetto ad esse. Distanze inferiori da edifici non residenziali della stessa proprietà sono consentite solo per documentate esigenze funzionali.

Inoltre possono essere collegate direttamente agli allevamenti produttivi.

Art. 46. SERRE

Ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004, 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 seguito definite, con riferimento alla DGR 172/2010.

Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.

Le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture e le serre mobili possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente articolo.

Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra.

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 6, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente.

Le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e alla vendita di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, sono quelle stabilite dagli allegati tecnici alle D.G.R. n. 172/2010. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate, le serre fisse devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d'uso del relativo volume/superficie.

In ogni caso è prescritta:

- verifica di compatibilità idraulica in relazione alla superficie impermeabilizzata, di cui all'art. 13;
- distanza minima dai confini 5,00 ml;

Ai limiti dell'area interessata dall'installazione di una serra è sempre necessaria la messa a dimora di siepi, filari o barriere a verde di mascheramento.

Art. 47. PERTINENZE

Nelle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale è consentito:

- installare costruzioni accessorie in rapporto funzionale con l'edificio principale, con le prescrizioni e le indicazioni contenute nell'art. 39 del Regolamento Edilizio;
- realizzare piscine;
- realizzare spazi si sosta e di parcheggio.

Con riguardo alla superficie pertinenziale del fabbricato, si ritiene di considerare lo spazio strettamente necessario alla funzionalità dell'edificio stesso; tale superficie non patrà mai superare i 1.000 mq.

Art. 48. RECINZIONI IN TERRITORIO AGRICOLO

Nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze agricole dovranno essere coerenti alla tipologia della



sottozona specifica.

In particolare si distinguono:

- Recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici: devono essere realizzate esclusivamente in rete metallica di altezza totale massima di m. 1,50 con pali in ferro o legno infissi direttamente nel terreno o in blocchetti in calcestruzzo o altro che dovranno essere completamente interrati. Per tutto lo sviluppo della recinzione, alla stessa, dovrà essere accostata un siepe di essenza autoctona.
 - Eventuali zoccoli potranno essere realizzati solo ed esclusivamente sul fronte stradale, utilizzando pietra naturale, cotto e/o muratura intonacata e comunque per un'altezza massima di 30 cm. Non sono consentiti muretti e zoccoli in calcestruzzo a vista.
 - Sono consentite porzioni di recinzioni in muratura solo se realizzate secondo i criteri tipici delle zone agricole (pietra naturale, sassi, cotto ecc.) e nel rispetto del territorio rurale.
 - In corrispondenza degli accessi potranno essere ricavati strutture in legno o in muratura di pietra naturale o cotto (pilastri) e cancelli in legno o ferro.
 - L'area di pertinenza degli edifici è da intendersi quella strettamente necessaria alla fruizione degli stessi, la superficie residua rientra nella fattispecie di fondo agricolo.
- Recinzioni dei fondi agricoli: devono avere un'altezza massima di ml. 1,20 e devono essere realizzate con pali in legno infissi direttamente sul terreno e filo di ferro (massimo 4 fili) oppure con staccionate di legno o pali e rete esclusivamente per i tratti fronte strada e devono essere mimetizzate con essenze arboree di tipo autoctono.

Art. 49. PIANO AGRICOLO AZIENDALE

Il piano aziendale di cui al comma 2 dell'art. 44 della L.R. 11/2004, redatto da un tecnico abilitato, è approvato dall'AVEPA e contiene in particolare:

- a) la certificazione dei requisiti dell'imprenditore di cui al succitato comma 2;
- b) la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
- c) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

Il piano agricolo aziendale dovrà inoltre contenere la seguente documentazione:

- Planimetria catastale dell'intera proprietà contenente superfici e colture in atto alla data della presentazione;
- Carta geopedologica ed agronomica indicante le caratteristiche geofisiche e chimiche del terreno, con particolare riferimento alla pendenza;
- Carta delle attitudini colturali;
- Piano di spesa di investimento relativamente alla nuova organizzazione produttiva del fondo;
- La qualifica del richiedente e la relativa documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda:
- La consistenza occupazionale dell'azienda;
- I progetti di massima delle opere necessarie alla attuazione del programma di sviluppo;
- Estratto catastale in scala 1:2000 con evidenziate le aree interessate dal vincolo di non edificazione.

Ad integrazione alla documentazione di cui sopra, possono essere prodotti all'occorrenza anche gli elaborati contemplati nel Regolamento comunitario CEE n. 797/1985.

Art. 50. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO IN SOTTOZONE

Il P.I., in ottemperanza al PTCP di Treviso, suddivide le zone agricole del territorio comunale nelle seguenti sottozone:

- <u>Nuclei di edificazione diffusa</u>: aree che, caratterizzate da preesistenza edilizia storica o recente, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.
- Zone agricole non integre: aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario.



- <u>Zone agricole integre</u>: sono le aree di interesse agroambientale con buona presenza di siepi e le aree ad elevata integrità fondiaria individuate in tavola 2 del PAT.

L'obbiettivo perseguito è la tutela delle parti del territorio a vocazione produttiva, la salvaguardia dell'integrità delle aziende agricole e dell'ambiente rurale e la permanenza degli addetti all'agricoltura. La ripartizione in sottozone è quindi conseguenza della valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche

geopedologiche e agronomiche dei suoli e della loro attitudine colturale.

Gli interventi edilizi dovranno ridurre al minimo il consumo di Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) e dovranno prevedre adeguate opere di compensazione e mitigazione ambientale, privilegiando tecniche costruttive eco-sostenibili, capaci di uniformare le nuove costruzioni alle tipologie edilizie dell'architettura rurale.

Art. 51. NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

La cartografia di P.I. individua gli aggregati edilizi di edificazione diffusa in ambito rurale, nuclei rurali storici o consolidati, sorti spontaneamente nel tempo, per i quali favorire l'assestamento, promuovendo il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente, anche tramite l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio.

All'interno dei nuclei rurali, è ammesso l'incremento della volumetria residenziale totale in misura massima pari al 25% di quella esistente alla data di entrata in vigore del PAT e comunque entro il massimale indicato in ciascuna scheda di cui all'allegato C al PI - "Nuclei di Edificazione Diffusa".

Destinazioni d'uso:

Nei nuclei di edificazione diffusa sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito elencate:

- case di abitazione e per attività agrituristiche;
- strutture agricolo produttive purché non destinate ad allevamento zootecnico;
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, ecc.

Sono altresì ammesse fino alla concorrenza del 35% del volume esistente o assentibile le destinazioni d'uso di seguito elencate:

- direzionale;
- esercizi di vicinato;
- strutture ricettive extralberghiere;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Modalità di intervento:

All'interno dei nuclei rurali, sull'edificato esistente sono sempre ammessi gli interventi contemplati per ciascuna fattispecie, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti NTO.

Il cambio d'uso è ammesso tramite intervento edilizio diretto fino a un massimo di 800 mc, il volume eccedente manterrà la destinazione esistente e non potrà essere dotato di collegamenti diretti con la parte oggetto di cambio d'uso. Il cambio d'uso oltre il limite degli 800 mc. fino alla volumetria complessiva massima di 1.600 mc., è assentibile mediante Permesso di Costruire Convenzionato, riguardante l'intero organismo edilizio, ed è subordinato a:

- parere favorevole della Commissione Edilizia;
- dimostrazione del corretto inserimento nel contesto agreste preesistente mediante la produzione dei seguenti elaborati:
 - relazione descrittiva delle strutture edilizie esistenti e dei segni ordinatori del territorio circostante (canali, siepi, alberate);
 - idonea documentazione fotografica dell'ambito dai 4 punti cardinali;
 - dimostrazione e verifica che sull'area di intervento non insiste un vincolo di non edificabilità, mediante analisi storica della struttura parcellare esistente;
 - modellazione tridimensionale o fotoinserimento della sagoma dell'intervento proposto nel contesto rurale;
 - definizione delle opere di mitigazione necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento;
 - verifica di sostenibilità;
 - corresponsione del relativo beneficio pubblico.



La volumetria oggetto di cambio d'uso non incide sul massimale di volumetria residenziale indicato puntualmente nell'allegato C al PI.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi mediante intervento edilizio diretto all'interno dei lotti individuati nella scheda, per una volumetria massima assentibile di 800 mc., incrementabile unicamente tramite acquisizione di credito edilizio, secondo le quantità indicate nel sottostante "Repertorio lotti inedificati".

Nelle restanti aree libere sono ammessi interventi di nuova costruzione unicamente previa acquisizione di credito edilizio derivante prioritariamente da interventi di demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado collocati in territorio agricolo, nel rispetto del massimale volumetrico indicato nell'allegato C.

Le aree destinate a parcheggio verranno realizzate preferibilmente in fascia di rispetto stradale e comunque in prossimità della viabilità di accesso, al fine di limitare il consumo di suolo.

Nei lotti di margine, verso la aree agricole, andrà realizzata una dotazione di verde localizzata con funzione di integrazione/continuità con lo spazio agricolo.

Lungo il perimetro dei nuclei andranno realizzate siepi e/o alberature a mascheramento di manufatti di varia natura.

Repertorio lotti inedificati:

Località	Nucleo	n. lotto	Ambito (mq)	Volume totale (mc)	Volume da Pl (mc)	Incremento con credito edilizio (mc)
Spercenigo	7	1	660	660	660	0
Cavriè	9	3	800	800	800	0
Cavriè	10	4	1.840	1.200	800	400
Cavriè	10	5	2.064	1.200	800	400
Cavriè	10	6	1.728	1.200	800	400
S. Biagio di Callalta	8	7	1.638	1.200	800	400
S. Biagio di Callalta	8	8	990	990	800	190
Fagarè	13	9	860	860	800	60
<u>. </u>			•	•		
sommano				8.110	6.260	1.850

<u>Parametri edilizi ed urbanistici:</u>

Tutti gli interventi sopraccitati, sia di ampliamento che di nuova costruzione, dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- la distanza dai confini e dalle strade non deve essere inferiore a ml. 5.00:
- la distanza e il distacco tra pareti finestrate di lotti contigui deve essere di ml. 10,00;
- l'altezza massima degli edifici deve essere di ml. 7,00;
- rapporto massimo di copertura pari al 20 %.

Art. 52. ZONA AGRICOLA NON INTEGRA

Nella zona agricola non integra sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.

Sono sempre consentiti, purchè eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino al un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, utilizzando le strutture esistenti nel rispetto delle disposizioni contenute ai precedenti artt. 47 e 48.

Esclusivamente all'imprenditore agricolo sono consentiti i seguenti interventi realizzati in funzione dell'attività agricola, sulla base di un piano aziendale, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive:



- ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato, e comunque non oltre i 1.200 mc complessivi;
- ampliamento delle case di abitazione fino a mc. 1200 comprensivi dell'esistente, per usi agrituristici, anche in aderenza alla parte rustica presente;
- nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino a 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato e comunque non oltre i 1.200 mc complessivi;
- strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.

Sono altresì ammessi gli interventi di realizzazione di strutture agricolo-produttive a servizio del fondo, allevamenti zootecnici, impianti di acquacoltura e altri insediamenti produttivi agricoli, ad esclusione degli impianti produttivi di tipo agroindustriale, previa presentazione degli elaborati previsti per la zona agricola integra.

Modalità di intervento:

- la nuova edificazione dovrà inserirsi in armonia con l'impianto urbanistico delle preesistenze e dovrà costituire con esse un unico aggregato abitativo inscrivibile in un cerchio di raggio massimo di ml. 50.00:
- nel caso il fondo sia compreso parte nell'area agricola integra e parte dell'area agricola non integra, le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno essere previsti nell'area agricola non integra.

Art. 53. ZONA AGRICOLA INTEGRA

Le zone agricole integre sono ambiti riconosciuti di pregio, a carattere integro, non occupate in tutto o in parte da preesistenze edificatorie, per le quali il P.I. non ammette l'incremento delle consistenze edilizie a carattere residenziale o produttivo esistenti. I contenuti di cui al presente articolo si applicano anche agli ambiti identificati come "Area fluviale del fiume Piave".

Sono sempre consentiti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti con le modalità previste per la zona non integra, ma data la valenza ambientale dell'ambito non è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti in corpo staccato; l'ampliamento sarà possibile solo in aderenza ad una preesistenza, oppure tramite il cambio di destinazione d'uso di un edificio non più funzionale.

In queste zone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, se non quelli esclusivamente in funzione dell'attività agricola, ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 11/2004, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo.

Nella zona integra ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o cambio d'uso che comporti l'incremento del carico urbanistico, sono subordinati a:

- parere favorevole della Commissione Edilizia;
- dimostrazione del corretto inserimento nel contesto agreste preesistente mediante la produzione dei seguenti elaborati:
- relazione descrittiva delle strutture edilizie esistenti e dei segni ordinatori del territorio circostante (canali, siepi, alberate);
- idonea documentazione fotografica dell'ambito dai 4 punti cardinali;
- dimostrazione e verifica che sull'area di intervento non insiste un vincolo di non edificabilità, mediante analisi storica della struttura parcellare esistente;
- modellazione tridimensionale o fotoinserimento della sagoma dell'intervento proposto nel contesto rurale;
- definizione delle opere di mitigazione necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento;
- verifica di sostenibilità.

Non sono ammessi:

- insediamenti di tipo agroindustriale;
- nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
- serre a tunnel.



Modalità di intervento:

La nuova edificazione dovrà inserirsi in armonia con l'impianto urbanistico delle preesistenze e dovrà costituire con esse un unico aggregato abitativo inscrivibile in un cerchio di raggio massimo di ml. 50,00;

L'ampliamento potrà realizzarsi solo in aderenza ad una preesistenza, oppure tramite il cambio di destinazione d'uso di un edificio non più funzionale;

Nel caso il fondo sia compreso parte nell'area agricola integra e parte dell'area agricola non integra, le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno essere previsti nell'area agricola non integra.

Verifica di sostenibilità

La verifica di sostenibilità ambientale è volta alla individuazione degli effetti generati dagli interventi sul sistema ambientale, e propone soluzioni costruttive che permettano loro di integrarsi con l'ambiente circostante, garantendone la compatibilità con gli obiettivi della V.A.S. e del rapporto ambientale del PAT.

Tale valutazione dovrà essere contenuta in una relazione asseverata che dovrà definire gli effetti generati dall'intervento sulla base degli indicatori riportati nella tabella sottostante e dimostrare la qualità e l'efficacia delle opere di mitigazione previste, necessarie a garantire il conseguimento della sostenibilità dell'intervento.

In sede di istruttoria, l'Amministrazione comunale potrà dare le prescrizioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento, mediante il perseguimento degli obiettivi di Piano.

Indicatore	Unità di misura	Stato di fatto	Stato di progetto
Qualità ambientale esterna			
Sottrazione di suolo agricolo	Superficie mq.		
Superficie impermeabilizzata	Superficie mq.		
Riutilizzo di strutture esistent	•		
(demolizione/ricostruzione)	pavimento		
Consumo di risorse			
Prestazione energetica	kWh/m2 anno		
Energia termica per ACS	Dotazione di impianti		
Energia fermica per 7.03	e strumentazioni per		
	la produzione da		
	fonti rinnovabili.		
Energia elettrica	Dotazione di impianti		
	e strumentazioni per		
	la produzione da		
	fonti rinnovabili.		
Materiali da fonti rinnovabili	% di materiale bio su		
	totale utilizzo		
Materiali riciclabili e	, ,		
smontabili	disassemblabile		
Carichi ambientali			
Consumo di acqua	Volume annuo mc.		
Abitanti serviti da fognaturo pubblica	n. abitanti		
Abitanti serviti da depuratore	n.abitanti		
privato			
Overth's a second side a			
Qualità paesaggistica	Sviluppo ml		
Tracciati ciclo - pedonali Permeabilità corrido	Sviluppo ml. i Sviluppo (ml.) di		
ecologici ecologici	sponda libero da		
	manufatti e		
	recinzioni (profondità		
	m.4)		
Aree di interesse naturalistico	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
della rete ecologica	formazioni presenti		



	comunale (boschetti, siepi, filari, alberi isolati)		
	Aree a verde pubblico	Superficie mq.	
	Aree a verde privato	Superficie mq.	
	Rispetto della matrice storico		
paesaggistica			

Art. 54. AMBITI PNE: PROGETTI NORMA

Tali ambiti sono individuati nelle cartografia del P.I. dalla numerazione AGR/PNEnr e sono destinate principalmente alla tutela e riqualificazione del territorio.

Le modalità di intervento, le destinazioni d'uso ammesse e i parametri stereometrici ed urbanistici per ciascuna zona ricadente all'interno di un Progetto Norma sono disciplinate dalle tavole "Progetti Norma" illustrati nell'Allegato del Regolamento Urbanistico delle presenti N.T.O..

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati ad apposita convenzione con il Comune (ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004) quando precisato dalle norme specifiche di PN.

Art. 55. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN TERRITORIO AGRICOLO

Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, nonché quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle specifiche disposizioni di zona e di quanto contenuto nel "Prontuario per la Qualità Architettonica e Ambientale".

Per gli edifici con grado di protezione e per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, si rimanda alle disposizioni di P.I..

Per gli edifici tipologicamente rilevanti, ancorché non schedati ed ai quali non è stato attribuito un grado di protezione, non è ammessa l'alterazione tipologica delle facciate e l'eventuale apertura o chiusura dei fori dovrà armonizzarsi con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale.

Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, oppure localizzati all'interno di fasce di rispetto, ovvero per motivi statici o igienici. In tali casi è ammessa la ricostruzione del volume demolito in area agricola adiacente, esterna alle fasce di rispetto, prossima all'area di sedime originaria, ed in ogni caso connessa in senso funzionale con questa.

Sono ammessi modesti e parziali spostamenti del nuovo sedime, espressamente autorizzati, solo in relazione alla salvaguardia della pubblica incolumità.

L'ampliamento residenziale, se assentibile in base alla normativa di zona, potrà essere concesso esclusivamente usufruendo della parte rustica del fabbricato, secondo le seguenti modalità in sintonia con le tipologie proprie della zona agricola:

- a. esiste una struttura agricolo-produttiva in aderenza alla residenza: l'ampliamento deve usufruire delle strutture edilizie esistenti, senza alterarne l'inviluppo volumetrico;
- b. esiste una struttura agricolo-produttiva non aderente alla residenza, ma facente parte con essa di un unico aggregato abitativo: l'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alle preesistenze residenziali;
- c. non esiste alcuna struttura agricolo-produttiva: l'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alla preesistenza abitativa.

Per i casi di cui ai punti a) e b) che precedono, prima del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere demolite le volumetrie dell'annesso rustico eccedenti, non utilizzate per l'ampliamento residenziale, sempreché le medesime non siano più funzionali alle esigenze del fondo.

Tali demolizioni dovranno essere individuate nei grafici di progetto e dovranno comunque essere tali da non pregiudicare la staticità della parte restante. Le demolizioni non si applicano ai fabbricati di particolare pregio ambientale, codificati o non nelle schede di indagine. Sempre nei casi a) e b) sono ammessi ampliamenti che non utilizzano la parte rustica a condizione che il richiedente alleghi alla domanda di permesso di costruire il Piano Aziendale approvato dall'AVEPA, attestante che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo.

Di norma non è ammessa la demolizione delle cornici di gronda originarie, non è permessa l'alterazione della



pendenza delle falde di copertura ed il manto di copertura dovrà essere in materiale laterizio; tutti gli infissi esterni dovranno essere di materiale e forma tradizionale, nel rispetto dell'eventuale grado di protezione assegnato.

Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, sia degli edifici che del territorio, anche se non individuati nelle tavole di progetto o nelle schede di rilevamento.

Tra gli elementi puntuali e significativi sono da considerare:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, le carrarecce, i percorsi campestri, etc.
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazione e di scolo;
- le colture o lavorazioni di antica tradizione;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio;
- le alberature isolate in aperta campagna;
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi, etc.

È altresì vietato procedere a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazione di corsi d'acqua o di scoli, abbattimento di macchie e filari alberati fatta eccezione alle opere funzionali per l'attività agricola e alla difesa del suolo.

Art. 56. INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

In tutte le zone agricole gli interventi sulle costruzioni esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo rustico sono disciplinati dallo strumento urbanistico e dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano all'interno dei nuclei di edificazione diffusa di cui al precedente art. 51.

Fatte salve le indicazioni contenute all'Art. 41, gli interventi sugli edifici dismessi sono regolati in base alle norme generali di cui al presente articolo.

Le strutture agricolo-produttive sono riconosciute come "non più funzionali al fondo" unicamente a seguito della presentazione di una specifica relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato, che ne certifichi l'effettiva non funzionalità al fondo.

Il recupero e il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo sono condizionati da:

- verifica della legittimità urbanistica ed edilizia delle strutture, da comprovarsi da parte del richiedente all'atto della richiesta del permesso di costruire;
- rispetto delle distanze dagli allevamenti circostanti; diversamente i volumi potranno esser destinati solo come locali accessori alla residenza o ad altre destinazioni;
- sottoscrizione dell'atto di vincolo di non edificazione esteso al fondo relativo alla struttura agricoloproduttiva dichiarata come "non più funzionale";
- dimostrazione che gli immobili sono allacciati ai principali sottoservizi a rete e sono dotati di un adeguato accesso carrabile; in caso contrario, il proprietario dovrà sottoscrivere l'impegno di sostenere i costi di allacciamento.

La carenza di uno o più dei soprarichiesti requisiti, comporta l'impossibilità di variare la destinazione d'uso delle strutture agricole-produttive.

Destinazioni d'uso

Le destinazione d'uso ammesse, fatte salve le specifiche disposizioni per gli ambiti a tutela ambientale e per le aree nucleo ed i corridoi ecologici, sono le seguenti:

- residenziale;
- attrezzature pubbliche e servizi sociali, ad esclusione dei luoghi di culto.



Sono altresì ammesse fino alla concorrenza del 35% del volume esistente o assentibile le destinazioni d'uso di seguito elencate:

- direzionale;
- strutture ricettive extralberahiere.

Per gli edifici ricadenti nei parchi rurali di interesse comunale è ammesso il cambio d'uso alla sola destinazione a servizi o ricettivo extralberghiero.

Destinazione	ZONE AGRICOLE E STEPPING ZONE	PARCHI DI INTERESSE COMUNALE	AMBITI A TUTELA AMBIENTALE, AREE NUCLEO E CORRIDOI ECOLOGICI
Residenziale	SI	NO	NO
Ricettivo extralberghiero	SI	SI	NO
Direzionale	SI	NO	NO
Servizi	SI	SI	NO

Il cambio d'uso deve essere attuato nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, valorizzando gli elementi architettonici che contraddistinguono i fabbricati medesimi, previo ricavo del relativo standard, ai sensi dell'art. 19 del NTO di PI.

Modalità di intervento:

È concesso il ricavo di più alloggi di superficie lorda non inferiore a 90 mq. Ogni Unità Immobiliare, anche se interessata da ristrutturazione e/o cambio d'uso dell'esistente, deve disporre di almeno un'autorimessa singola o collettiva incorporata nel fabbricato, di cui all'art. 88 del Regolamento Edilizio, con superfici da computarsi ai sensi della L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Il cambio d'uso è ammesso tramite intervento edilizio diretto fino a una volumetria massima di 800 mc, comprensiva dell'esistente, secondo le modalità dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/2004, il volume eccedente manterrà la destinazione ad annesso rustico e non potrà essere dotato di collegamenti diretti con la parte residenziale.

Il cambio d'uso oltre il limite degli 800 mc. fino alla volumetria complessiva massima di 1.600 mc., è assentibile mediante Permesso di Costruire Convenzionato, riguardante l'intero organismo edilizio, ed è subordinato a:

- parere favorevole della Commissione Edilizia;
- dimostrazione del corretto inserimento nel contesto agreste preesistente mediante la produzione dei seguenti elaborati:
 - relazione descrittiva delle strutture edilizie esistenti e dei segni ordinatori del territorio circostante (canali, siepi, alberate);
 - idonea documentazione fotografica dell'ambito dai 4 punti cardinali;
 - dimostrazione e verifica che sull'area di intervento non insiste un vincolo di non edificabilità, mediante analisi storica della struttura parcellare esistente;
 - modellazione tridimensionale o fotoinserimento della sagoma dell'intervento proposto nel contesto rurale:
 - definizione delle opere di mitigazione necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento;
 - verifica di sostenibilità;
 - corresponsione del relativo beneficio pubblico.

Nell'azienda agricola beneficiaria della conversione d'uso degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, e quindi gravato da vincolo di non edificazione, non sarà consentita l'edificazione di nuove strutture agricolo-produttive o allevamenti agricoli; nell'area dell'azienda pertanto, sui mappali gravati dal vincolo di non edificazione a seguito del cambio d'uso, non potrà essere richiesta la realizzazione di nuove strutture agricolo-produttive.



TITOLO V ZONE PER LE FUNZIONI PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO

Art. 57. ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE E IMPIANTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE COLLETTIVO: F.a, F.b, F.c ed F.d

Le zone di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di attrezzature, infrastrutture ed impianti pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo.

Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere dalla parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione Comunale può convenirne l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.

Il P.I., ove non diversamente specificato, si attua a mezzo interventi edilizi diretti.

Per quanto riguarda i tipi d'intervento, ove non diversamente specificato, essi sono eseguibili tutti indistintamente.

Repertorio codici delle opere di urbanizzazione e dei servizi ed		
IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE		
- Aree per l'istruzione -		
00	servizio non specificato	
01	asilo nido	
02	scuola materna	
03	scuola elementare	
04	scuola dell'obbligo	
05	scuola superiore o specializzata	
06	università	
07	scuola professionale	
08		
	se istituti privati	
- Aree per attre	ezzature di interesse comune -	
ISTITUZIONI RELIGIOSE		
09	chiese	
10	centri religiosi e dipendenze	
11	conventi	
12		
13	cappelle e sacrestie	
ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE		
14	museo	
15	biblioteca	
16	centro culturale	
17	centro sociale	
18	sale riunioni, mostre ecc	
19		
20		



ISTITUZIONI PER	LO SVAGO, SPETTACOLO ECC	
21	cinema	
22	teatro	
23	auditorium, sala manifestazioni	
24	sala da ballo, discoteca	
25		
26		
istituzioni assi	STENZIALI	
27	case per anziani	
28		
29		
istituzioni san	ITARIE	
30	farmacia	
31	servizio sanitario di quartiere	
32	centro sanitario poli-ambulatoriale	
33	casa di cura	
34	ospedale	
35	ambulatorio medico	
36		
SERVIZI AMMINI	STRATIVI	
37	municipio	
38	delegazione comunale	
39	uffici pubblici in genere	
40	banche, borse, sportelli bancari	
41		
42		
SERVIZI PUBBLIC	CA SICUREZZA	
43	carabinieri	
44	pubblica sicurezza	
45	vigili del fuoco	
46	caserme	
47	carceri	
48	guardia di finanza	
49	guardia forestale	
50		
51		
SERVIZI TELECOMUNICAZIONI		
52	ufficio postale	
53	telefono pubblico	
54	impianti telefonici	
55	radio e televisione	
56		
57		
SERVIZI COMMI	ERCIALI	
58	centro vendita o supermarket	



59	mercato	
60	esposizioni e fiere	
61		
62		
	CNOLOGICI	
63	impianti idrici	
64	impianti gas	
65	impianti ENEL	
66	mattatoi	
67	impianti depurazione	
68	impianti incenerimento	
69	impianti trattamento rifiuti	
70	pubbliche discariche	
71	c.e.r.d.	
72		
ATTREZZAT	URE DI INTERSCAMBIO	
73	stazione ferroviaria	
74	stazione autolinee extraurbane	
75	stazione rifornimento e servizio	
76	porto	
77	porto turistico	
78	auto-porto	
79	aeroporto	
80	piazza	
81	opere di arredo urbano	
- Aree attr	ezzature parco e per il gioco e lo sport -	
82	area gioco bambini	
83	giardino pubblico di quartiere	
84	impianti sportivi di base	
85	impianti sportivi agonistici	
86	parco urbano	
87	campi da golf	
88	campi da tennis	
89	piscine	
90	galoppatoi	
91	percorsi attrezzati	
92	parchi extraurbani	
93	palestre e/o palazzetti dello sport	
94	aree boscate pubbliche	
- Aree per	parcheggi -	
95	area a parcheggio	
96	autorimesse	
97	autosilo	
	•	



98	
99	cimiteri

Art. 58. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.a: AREE PER L'ISTRUZIONE

Le funzioni specifiche sono definite dal combinato disposto dell'art. 4, Il comma, lett. a) e b) della Legge 847/1964 e dell'articolo 3, Il comma lettera a) del D.M. 2.4.1968 n. 1444; in rapporto ad esse si applicano i seguenti parametri:

- l'intensità di utilizzo dell'area, nonché le funzioni accessorie all'edificio scolastico risultano definite dal D.M. 18.12.75 "Norme tecniche relative alla edilizia scolastica";
- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti massimi:
 - l'altezza dei fabbricati (H) non dovrà essere superiore a ml. 10,50;
 - la distanza dai confini (Dc) non deve essere inferiore a ml.10,00;
 - la distanza dalle strade (Ds) non deve essere inferiore a ml. 10,00.

Art. 59. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.b: AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le funzioni specifiche sono quelle definite dal combinato disposto dell'art. 4, II comma, lettere c), d), e), g) della Legge 847/1964 e dell'art. 3 II comma, lettera b) del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e sono specificate con apposita simbologia nelle tavole del P.I..

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- l'indice massimo di copertura (%Sc) non dovrà superare il 40% della superficie fondiaria (Sf);
- l'altezza massima (H) dovrà essere pari a ml. 12,00;
- la distanza minima dai confini (Dc) deve essere pari alla metà dell'altezza con un minimo di ml. 5,00;
- la distanza minima dalla strada dovrà essere pari a ml. 10,00;
- almeno il 30% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde e parcheggio.

La zona Fb/18 ricomprende servizi di carattere privato.

Art. 60. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.C: AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

Le funzioni specifiche sono quelle definite dal combinato disposto dell'art. 4, Il comma, lett. f), h) della L. 847/1964 e dell'art. 3 Il comma, lett. c) del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e sono specificate con apposita simbologia nelle tavole del P.I..

In queste zone devono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti alle destinazioni indicate con specifica simbologia nella cartografia di P.I., salvo indicazioni specifiche contenute nelle disposizioni particolari di zona.

Gli edifici e le attrezzature devono osservare le prescrizioni e le normative di legge che le riguardano.

Vanno osservati comunque i seguenti parametri urbanistici:

- l'indice massimo di copertura (%Sc) non dovrà superare il 20% della superficie fondiaria (Sf);
- la distanza minima dal confine (Dc) non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- la distanza minima dalla strada (Ds) non dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere sistemato a verde pubblico.

La dotazione di parcheggi pubblici non dovrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria, in aggiunta a quelli di pertinenza dell'attività insediata.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione e ampliamento per aggiornamento funzionale senza variazioni di destinazione d'uso.

Per le abitazioni esistenti al momento dell'adozione del P.I. è ammesso un ampliamento non superiore al 25%



del volume esistente, con un massimo consentito di 150 mc. per adeguamento igienico-sanitario.

<u>Disposizioni particolari</u>

OLMI

ZTO F.c/8. In questo ambito l'intervento di trasformazione urbanistica è subordinato all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) che interessa in modo unitario anche le ZTO D.5/5 e ZTO F.d/7 di Olmi. Il SUA, finalizzato al miglioramento dell'accessibilità nonché alla riorganizzazione degli spazi urbani, deve prevedere il riordino della viabilità anche attraverso la realizzazione di una bretella di collegamento tra via Milano e via Eraclea.

In tale zona sono ammesse destinazioni deputate al gioco e allo sport (palestra, piscina, centro benessere) e alcune destinazioni ricettive accessorie (da intendersi esclusivamente quali bar, ristorante e pizzeria). L'area a servizi, in proprietà privata, dovrà essere disciplinata da una convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Tale convenzione regola l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo e deve stabilire obbligatoriamente:

- la realizzazione e cessione della bretella di collegamento tra via Milano e via Eraclea capace di convogliare nell'area già vincolata ad uso pubblico e indicata con il cartiglio F.d/7 di Olmi;
- la realizzazione e cessione di un percorso ciclo-pedonale lungo via Milano;
- la realizzazione e/o il completamento, finalizzati alla cessione, delle aree destinate ad uso pubblico nel rispetto dei parametri urbanistici imposti dall'Art. 60 delle presenti N.T.O., prevedendo comunque un minimo di verde pubblico pari a 800 mq; per quanto riguarda la pavimentazione dei parcheggi pubblici si prescrive l'utilizzo di materiali di tipo permeabile;
- la realizzazione e/o il completamento, finalizzati alla cessione, delle aree già vincolate ad uso pubblico;
- la ripavimentazione, con relativa segnaletica stradale orizzontale e verticale, dell'intera viabilità di via Milano, di via Eraclea e della bretella di collegamento;
- la realizzazione lungo la viabilità di cui al punto precedente di una rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche munita di collettore fognario principale, pozzetti di ispezione e di caditoie di raccolta, nonché la realizzazione delle reti tecnologiche di servizio alle attività insediabili;
- la realizzazione dell'illuminazione pubblica lungo via Milano, via Eraclea e la bretella di collegamento nonché all'interno degli spazi ceduti e/o vincolati ad uso pubblico ricadenti all'interno del SUA;
- le modalità di rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità, che deve essere comunque subordinato all'esito favorevole del collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere stabilite nei punti precedenti, redatto da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'onere di tale prestazione professionale è a carico del privato;
- la produzione al Comune di un'adeguata polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno a realizzare quanto stabilito nei punti precedenti;
- le modalità di utilizzo e gestione delle strutture ricettive accessorie, che dovranno comunque configurarsi come attività complementari alla struttura sportiva (ad esempio prevedendo accessi unificati) e non come unità autonome.

E' concesso il solo aumento di superficie coperta una tantum pari a 150 mq al fine di permettere il collegamento tra i due corpi di fabbrica principali esistenti.

In questa ZTO la superficie utile lorda massima è pari a 6.620 mq. La superficie di vendita (SV) massima consentita è pari a 400 mq ed è legata alle attività ricettive accessorie ammesse.

Il numero massimo di piani viene fissato nella misura di 2 fuori terra per una altezza massima di 9,00 m e non sono ammesse sopraelevazioni agli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano.

La dotazione di spazi pubblici e di parcheggi privati deve rispettare i limiti minimi ai sensi dell'Art. 21, Art. 23 e Art. 60 delle presenti N.T.O., in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

E' concesso il reperimento di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici all'esterno della presente ZTO purché ricadenti all'interno del S.U.A. E' ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici in misura massima del 10%.

ZTO F.c/9. In tale zona le previsioni del P.I. si attuano attraverso Strumento Urbanistico Attuativo. In assenza di piano ambientale vigente è comunque consentita la realizzazione di attrezzature sportive e delle volumetrie necessarie per gli edifici al servizio di tali attrezzature.

L'intervento dovrà essere esteso a tutta l'area soggetta a S.U.A che dovrà rispettare i seguenti parametri:

V (Volumetria massima ammissibile) = 1.500 mc

H (Altezza massima) = 3,00 m (1 piano)

Contestualmente all'intervento deve essere realizzato il parcheggio pubblico previsto dalla Variante P.R.G.



approvata con DGR 3276 del 9/9/98 entro il perimetro di zona soggetta a piano attuativo così come individuato nelle tavole 9 e 12 del PRG previgente.

SAN BIAGIO

ZTO F.c/20. In sede attuativa dovrà essere realizzato un attraversamento pedonale (avente larghezza minima di ml 1,40), sul Fiume Vallio, pubblico o ad uso pubblico, anche in posizione diversa da quella indicata in Tav. 2 "Carta delle zone significative", con funzione di ulteriore collegamento tra il centro di San Biagio, l'ambito destinato a bacino di laminazione e la ZTO D3/7, destinate a creare un parco urbano per il centro di San Biagio.

Art. 61. ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F.d: AREE PER PARCHEGGI

In queste zone sono previste le destinazioni di cui al II comma lettera d) art. 3 D.M. 2.4.1968 n. 1444.

I parcheggi sono di norma da ricavarsi a unico livello corrispondente al piano di campagna.

Il parcheggio a piano di campagna dovrà comunque sempre essere adeguatamente attrezzato con pavimentazione idonea, canalizzazione delle acque piovane, illuminazione, e arredato di norma con alberatura di alto fusto a fronda ombrosa con preferenza per le essenze locali.

Art. 62. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Agli effetti della seguente norma sono valide le definizioni e i parametri definiti dalla L.R. 23/2003, art. 3 commi I e II e art. 16 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi sul territorio relativi agli impianti di distribuzione stradale dei carburanti sono normati dal presente articolo in virtù delle competenze conferite ai comuni dal D.Lgs. 32/1998 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti sono ammessi solo ed esclusivamente all'interno delle pertinenze stradali di servizio ai sensi del DPR 16 dicembre 1992 n 495, del DPR 16 settembre 1996 n 610 nonché del relativo regolamento di esecuzione e delle successive modificazioni ed integrazioni.

Sono considerate pertinenze stradali di servizio, oltre alle aree sulle quali sono installati gli impianti di distribuzione dei carburanti, anche le strutture per l'attività di assistenza meccanica e/o lavaggio degli autoveicoli e i servizi igienici relativi all'attività.

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti, in esercizio alla data di adozione del P.I., devono comunque porre in essere le misure di adeguamento urbanistico e funzionale previste dalla normativa vigente in materia e da eventuali regolamenti comunali.

Per gli impianti stradali di distribuzione carburanti ricadenti all'interno di ambiti con "vincolo ambientale paesaggistico" non sono ammessi interventi di potenziamento, con l'esclusione dell'inserimento di pompe relative a nuovi carburanti di minor impatto ambientale rispetto agli esistenti.

In tutto il territorio comunale non sono ammessi nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, tuttavia è consentito il trasferimento degli impianti già in esercizio sul territorio comunale di San Biagio di Callalta alla data di adozione del presente Piano degli Interventi con le modalità definite dai commi successivi del presente articolo.

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti già in esercizio alla data di adozione del presente Piano individuati con apposito cartiglio "attività produttiva da trasferire"sono soggetti alle prescrizioni dell'Art. 37 delle presenti N.T.O..

Per tali impianti e nei casi precisati dalla L.R. 23/2003 art. 17 e successive modificazioni ed integrazioni, il comune può ordinare la cessazione dell'attività o il trasferimento della stessa nelle modalità e nella tempistica prevista dalla normativa citata nel presente comma.

Il trasferimento delle attività, di cui ai precedenti commi 7 e 8, deve avvenire all'interno delle fasce di rispetto stradale comprese nelle zone agricole, con esclusione dei nuclei di edificazione diffusa, osservando una distanza di almeno 100 metri dai centri abitati e comunque mai all'interno delle fasce di rispetto fluviale, di elettrodotto o in presenza di coni visuali o di vincolo ambientale paesaggistico. Il comune si riserva la possibilità di negare il permesso di costruire alle richieste che ricadono in ambiti di pregio ambientale e paesaggistico non individuati dalla cartografia di P.I..



Norme Tecniche Operative – Parte II - Titolo V

Per il distributore di carburante in località Olmi, adiacente all'area strategica "D", devono essere predisposte opere di qualificazione dell'ambito in considerazione del contesto territoriale.

Il verificarsi di almeno uno dei seguenti eventi:

- a) cessazione dell'attività;
- b) trasferimento dell'attività;
- c) revoca del permesso di costruire da parte dell'autorità competente;

comporta lo smantellamento e la rimozione dell'impianto, la realizzazione di interventi di ripristino dei luoghi e di sistemazione della strada e delle sue pertinenze, nonché verifiche sullo stato di inquinamento del suolo, da idrocarburi, conseguente ad eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dai piazzali di rifornimento. Tali opere sono a carico del privato e da effettuarsi nei tempi e nei modi previsti dalla DGR 4433/99 allegato I Titolo I capo 14 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo delle N.T.O. valgono le normative vigenti in materia ed eventuali regolamenti comunali.

Art. 63. PIRUEA

Nelle aree indicate in tav. 2 "carta delle zone significative" con dicitura "Piruea/n." sono vigenti le norme dei rispettivi Programmi Integrati così come approvate nelle rispettive sedi.



TITOLO VI VINCOLI, TUTELE E FASCE DI RISPETTO

Art. 64. GENERALITA'

Il P.I. riporta e disciplina, nella Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, gli ambiti soggetti a vincoli derivanti da specifiche leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata come segue:

Vincoli

- Vincolo Monumentale e ambiti di pertinenza (D.Lgs 42/2004);
- Vincolo Sismico zona 3 (O.P.C.M. nº 3274/2003);
- Vincolo Paesaggistico corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art. 142, lettera c);
- Vincolo Paesaggistico zone boscate (D.Lgs 42/2004 art. 142, lettera g).

Rete Natura 2000

- Siti di Interesse Comunitario (SIC);
- Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Pianificazione di livello superiore

- Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 PTRC);
- Piano d'Area "Medio Corso del Piave";
- Aree a pericolosità idraulica e Idrogeologica in riferimento al P.A.I.;
- Centri Storici.

Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto

- Depuratori / Fasce di rispetto;
- Cimiteri / Fasce di rispetto;
- Allevamenti zootecnici intensivi;
- Metanodotti:
- Elettrodotti / Fasce di rispetto;
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- Ferrovia / Fasce di rispetto;
- Viabilità / Fasce di rispetto;
- Idrografia / Fasce di rispetto e di tutela.

<u>Tutele</u>

- fascia di rispetto monumentale;
- coni visuali;
- ambiti di tutela della percezione paesaggistica;
- risorgive.

Nel comune di San Biagio di Callalta non vi sono zone gravate da usi civici ai sensi della normativa vigente in materia.

Per i contenuti dei vincoli e delle tutele il P.I. rimanda alle specifiche normative di riferimento.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nella cartografia del P.I. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella Tav. 1 del P.I. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative diposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

Il PI consente la delocalizzazione di costruzioni esistenti e legittime in contrasto con le fasce di rispetto presenti sul territorio, anche facendo ricorso al rilascio del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e dell'Art. 78 delle presenti norme.



Art. 65. VINCOLI PAESAGGISTICI

Il P.I. individua come elementi soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, i seguenti corsi d'acqua:

- Fiume Piave;
- Fiumicello Mignagola;
- Fiumicello Musestre;
- Canale Musestrello Superiore;
- Canale Zero:
- Fiumicello Vallio:
- Fiumicello Meolo;
- Fiumicello Nerbon.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite delle sponde. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

Il P.I. individua le aree boscate esistenti nell'alveo del Fiume Piave, soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 142 lett. g.

Il P.I. recepisce quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando qualsiasi riduzione della superficie forestale, salvo casi autorizzati dalla Giunta Regionale e relative misure di compensazione.

Sono consentiti gli interventi ammessi dalle norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico.

Fino all'approvazione del Piano paesaggistico regionale previsto dal D.Lgs. 42/2004, per i beni di cui al presente articolo, hanno efficacia le disposizioni di cui al Titolo III del decreto stesso.

Le disposizioni previste dal comma 1 dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- b) limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 come zone diverse da quelle indicate alla lettera a) e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 66. RETE NATURA 2000

Il P.I. indica le aree "Aree di conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche" in applicazione della direttiva 92/43CEE (direttiva HABITAT) e di "Conservazione di tutte le specie di uccelli selvatici" in applicazione delle Direttive 2009/147/CE (direttiva UCCELLI), e 92/43/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, alle DGR n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 e s.m.i.:

Siti di Interesse Comunitario (SIC)

1T3240030 - S.I.C. "Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrisia"

IT3240033 - S.I.C. "Fiumi Vallio e Meolo".

Zone di Protezione Speciale (ZPS)

IT3240023 - Z.P.S. "Grave del Piave".

Al fine di semplificarne l'iter autorizzativo, progetti ed interventi in area residenziale valutati come non significativamente incidenti potranno richiamare, in fase di attuazione dei medesimi progetti ed interventi, la fattispecie di esclusione dalla procedura per la Valutazione di Incidenza di cui al punto 2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400 del 29/08/2017, relativa a piani, progetti o interventi che, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, non significativamente incidenti sulla rete Natura 2000, purché siano stati correttamente identificati e valutati nella Valutazione di Incidenza del P.A. T. o del P.I..

I SIC sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea Habitat 92/43/CEE,



recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. 1400 del 29/08/2017. I PI, e in generale gli interventi interni all'ambito del SIC, o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. 1400 del 29/08/2017. In tali interventi vanno salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

Le ZPS sono individuate ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna presenti, è soggetto alla direttiva europea 79/409/CEE "Uccelli", recepita con D.P.R. 357/1997 e alla D.G.R. 1400 del 29/08/2017. I PI, e in generale gli interventi interni all'ambito delle ZPS, o esterni agli stessi, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui agli Artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii..

Nelle aree SIC/ZPS è prescritta la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi ed i corsi d'acqua e l'utilizzo di specie autoctone per le opere di mitigazione ambientale degli impatti.

Art. 67. PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Il P.I. riporta le aree a rischio idraulico così come individuate dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione (PAI-4 bacini) e corrispondenti misure di salvaguardia (PAI) adottato dal Comitato Istituzionale del 09.11.2012 e pubblicato sulla G.U. n.280 del 30.11.2012 e classificate in funzione della pericolosità idraulica secondo la seguente articolazione:

aree P1: pericolosità idraulica moderata;

aree P2: pericolosità idraulica media;

aree P3: pericolosità idraulica elevata;

aree P4: pericolosità idraulica molto elevata;

area F: area fluviale.

Il P.I. inserisce inoltre le aree individuate dal PTCP: aree P1, quali aree storicamente soggette a piene, e aree P0, assimilandole alle aree a pericolosità P1.

Per gli edifici esistenti e legittimi nelle aree P3, P4 e F (area fluviale) alla data di adozione del presente piano, viene consentito il ricorso all'istituto del credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e del successivo Art. 78, per il loro trasferimento in zone idonee, tramite ricorso ad un P.d.C. Convenzionato, che individui il sedime di atterraggio del credito e i fattori di conversione per il trasferimento in altra ATO.

Su tali aree si applica la disciplina del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico con riferimento alla specifica classe di pericolosità idraulica. Sulle stesse valgono le "Misure di salvaguardia" allegate al PAI. In particolare, nelle aree P4 e nelle aree fluviali, sono da ritenersi ammissibili unicamente gli interventi di cui rispettivamente agli artt. 9, 13, 14 e 15 delle norme citate.

Nelle aree classificate P2, P3, P4, qualsiasi intervento edilizio comportante scavi e/o emungimento di acque sotterranee è sottoposto a verifica di compatibilità con la gestione della risorse e le condizioni di pericolosità.

Per gli edifici esistenti e legittimi alla data di entrata in vigore del P.A.T., posti all'interno dell'Ambito fluviale del Piave, così come definito dall'ATO 1, il P.I. consente ampliamenti esclusivamente finalizzati all'adeguamento igienico sanitario del fabbricato esistente qualora sia dimostrato che suddetto fabbricato risulti stabilmente abitato da almeno 5 anni all'entrata in vigore del P.A.T..

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti di cui al precedente comma non potranno comportare mutamento della destinazione d'uso, né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale, e comunque non eccedere il limite di 150 mc.

Gli stessi dovranno essere realizzati al di sopra della quota di sicurezza idraulica, e non comportare incremento di unità abitative o del carico insediativo.

Art. 68. AMBITI E FASCE DI RISPETTO

<u>Disciplina generale</u>

Tali ambiti non si configurano né come zona territoriale omogenea, né come sottozona, ma appartengono alla rispettiva Z.T.O. in cui ricadono; le superfici comprese in dette zone possono essere computate ai fini della



edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse, nonché ai fini del calcolo della estensione del fondo rustico.

Gli ambiti e le fasce di rispetto si adeguano automaticamente alle modifiche delle fonti che originano il vincolo di rispetto.

Le fasce di rispetto, indicate con apposita grafia nelle tavole di P.I., sono le seguenti:

- fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto ferroviaria destinate al rispetto delle strutture per la viabilità (strade e ferrovie);
- fascia di rispetto fluviale destinata alla tutela idrogeologica dei corsi d'acqua; al loro interno non è consentita la nuova edificazione;
- fascia di tutela fluviale destinata alla tutela naturalistica dei corsi d'acqua; al loro interno l'edificazione è soggetta a particolari limitazioni di sagoma e a specifiche indicazioni morfologiche, in coerenza con le indicazioni del prontuario;
- zona di rispetto cimiteriale destinata alla protezione igienico-sanitaria delle aree cimiteriali;
- fascia di rispetto monumentale destinata alla salvaguardia dell'assetto degli ambiti degli eventi monumentali;
- fascia di rispetto funzionale destinata al distacco tra aree a destinazione funzionale diversa e tra loro non compatibili e al distacco dagli edifici e/o dalle strutture con sostanze pericolose.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. ricadenti all'interno di una fascia di rispetto di cui al presente articolo possono essere oggetto di intervento in base agli indici stabiliti per le varie zone.

Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

- pericolo per la circolazione;
- impedimento per la esecuzione della manutenzione delle opere spondali;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto alla data di adozione del presente Piano, viene prevista la possibilità di generare un credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 e dell'Art. 78 delle presenti N.T.O., per il loro trasferimento in zone idonee.

Negli ambiti e nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono applicate le specifiche disposizioni di cui all'Art. 18 delle presenti N.T.O. che individua le prescrizioni per singolo edificio di pregio storico, architettonico o ambientale.

All'interno degli ambiti e fasce di rispetto di cui al presente articolo, con l'esclusione degli impianti ammessi dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 285 del 30.04.1992) dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 495 del 16.12.1992) e successive modificazioni e integrazioni, non è consentita la nuova edificazione, fatte salve specifiche indicazioni di seguito riportate.

Gli interventi, anche ai fini della coltivazione agraria, che modifichino lo stato e l'assetto idrogeologico o forestale dei luoghi, così come l'abbattimento o la piantumazione delle essenze di alto fusto, sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco che si esprime tenendo conto della compatibilità con la natura del rispetto da osservare.

Sono fatte salve le approvazioni ed i nulla-osta quando dovuti, nonché le prescrizioni sovraordinate.

<u>Fascia di rispetto da strade e ferrovia</u>

Il P.I. indica la viabilità del territorio comunale che genera le fasce di rispetto stradali individuate ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione e attuazione DPR 495/92 e del DPR n. 9/2002); predette aree saranno da destinare prevalentemente alla riorganizzazione dei fronti stradali, alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento delle strade esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di parcheggi pubblici o privati.

Ai sensi dell'art. 1 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1444, ed in quanto applicabili degli artt. 16, 17, 18 e 19 del Nuovo Codice della Strada D.L. 30 aprile 1992 n. 285 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n. 495, le distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori:

- dalle zone esistenti e già urbanizzate previste dal vigente P.I.;
- dal perimetro di centri abitati definito in applicazione dell'art. 18 della L. 765/68 ed in quanto applicabile del Nuovo Codice della Strada D.L. 30.04.1992 n. 285;
- dalle zone insediative previste dal presente P.I.



Le distanze da osservarsi in corrispondenza degli incroci sono quelle derivanti dalla pubblicazione dell'esposto di cui all'art. 5 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1444 ed in quanto applicabile del Nuovo codice della Strada D.L. 30.04.92 n. 285.

All'interno delle fasce di rispetto stradale si applica la disciplina di cui agli artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, fatto salvo il parere dell'ente competente, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, così come definiti alle lettere a), b), c), e d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, 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.

All'interno delle fasce di rispetto stradali sono anche consentite:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, isole di fermata per i mezzi pubblici nonché l'attivazione di parcheggi a raso pubblici o privati se compatibili con le destinazioni di zona;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.) e cartelli pubblicitari se compatibili con il contesto paesaggistico;
- la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi;
- è ammessa la trasformazione in credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'Art. 78 delle presenti N.T.O., della capacità edificatoria corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione, ovvero il loro trasferimento al di fuori della fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 41, comma 4ter della L.r. 11/2004.

Ai sensi degli artt. 49 e seguenti del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753, la distanza minima di qualsiasi manufatto dalla linea ferroviaria Treviso-Portogruaro è fissata in ml. 30, misurata con le modalità del sopra citato art. 49, fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o in sopravvenienti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 60 della medesima legge.

Le fasce di rispetto risultanti dall'applicazione del presente articolo sono indicate nella cartografia di Piano, risultando comunque prevalenti le disposizioni qui definite rispetto alle indicazioni grafiche colà riportate. Per quanto attiene le nuove infrastrutture, comprese quelle derivanti dall'ammodernamento dell'esistente, le distanze di cui al presente articolo si applicheranno con riferimento alla ubicazione reale dell'opera eseguita.

Fascia di rispetto idraulica

Il P.I. indica in Tav. 1.1 "Carta dei VIncoli" le fasce di rispetto di fiumi e canali; si tratta dei corsi d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica Piave e del Genio Civile. Per tali aree si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904, R.D. 523/1904, R.D. 215/1933, L. 183/1989, D.Lgs. 152/06 e L.R. 12/2009. Il P.I. riconosce i seguenti corsi d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica Piave e del Genio Civile:

CORSI D'ACQUA EMISSARI (di competenza del Genio Civile)

- Fiume Piave

CORSI D'ACQUA PRINCIPALI (di competenza del Consorzio di Bonifica Piave)

- Canale Fossa
- Canale Zero
- Fiume Meolo
- Fiume Mignagola
- Fiume Musestre
- Fiume Nerbon
- Fiume Vallio
- Fiume Zenson

CORSI D'ACQUA SECONDARI (di competenza del Consorzio di Bonifica Piave)

- Adduttore Spinosola
- Canale Antica
- Canale Danesin
- Canale Fossalon della Pietra



- Canale Fossalon ovest
- Canale Fosso Ciconda
- Canale Fosso Maredana
- Canale Lovo
- Canale Meoletto
- Canale Musestrelle
- Canale Musestrello Superiore
- Canale Preda
- Canale Scaricatore del Mulino Dario
- Canale Scolmatore Canale Fossa
- Canale Scolo Riul
- Canale Scolo Riuletto
- Canale Spinosola
- Canale Zensonato
- Rio Bocchetto
- Rio Peresel
- Rio Podisso
- Ruio Ruscello delle Fontane
- Valliol di S. Biagio

CORSI D'ACQUA TERZIARI (di competenza del Consorzio di Bonifica Piave)

- Canale Fossa Bruna Ramo Nord

Lungo entrambi i lati dei corsi d'acqua e dei canali di bonifica vanno mantenute, con continuità, fasce di rispetto della larghezza:

- fino a metri 10 per i corsi d'acqua emissari e principali;
- fino a metri 4 per i corsi d'acqua secondari;
- di metri 2 per gli altri, in funzione dell'importanza, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine, riservate alle operazioni di manutenzione e di gestione del corso d'acqua e al deposito delle erbe derivanti dalla rasatura delle sponde del materiale di espurgo.

Ai sensi dell'art. 134 del R.D. 368/1904, sono oggetto di concessione/autorizzazione, rilasciate in conformità al Regolamento consorziale delle concessioni ed autorizzazioni precarie ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro una fascia compressa tra:

- tra metri 4 e 10, per i canali principali;
- tra metri 2 e 4, per i canali secondari;

misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.

Nelle zone agricole site lungo i corsi d'acqua oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (fiumi Piave, Nerbon, Musestre, Vallio, Musestrello, Meolo, Zero e Mignagola), le nuove costruzioni dovranno distare almeno ml 50 dal ciglio del corso d'acqua o dall'unghia esterna dell'argine principale ove esista arginatura, come da individuazione cartografica in Tav. 1.1 "Carta dei Vincoli" e Tav. 1.2 "Carta della zonizzazione".

Nelle altre zone, inoltre, ancorché la fascia di cui al paragrafo precedente non sia graficamente individuata, si applica comunque una distanza minima inderogabile di 15 m. dal ciglio del corso d'acqua o dall'unghia esterna dell'argine principale ove arginato. Oltre tale limite vanno localizzate di norma le aree a verde a soddisfacimento dello standard di legge ed eventualmente utilizzate per l'arredo urbano.

Gli interventi negli ambiti soggetti a fascia di rispetto idraulica relativa a tutti i corsi d'acqua pubblici dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario. E' in ogni caso il Consorzio di Bonifica territorialmente competente al rilascio del parere, o il Genio Civile (qualora la gestione non sia affidata al Consorzio) a precisare la distanza minima per i fabbricati, piantumazioni e altre opere.

Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli storico testimoniali e/o schedati, localizzati all'interno della fascia di rispetto idraulico di ml 10 di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione, con recupero integrale del volume, in area adiacente ma esterna alla fascia di rispetto



stessa. Sono ammessi gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Fascia di tutela idraulica

In conformità all'art. 41 della L.R. 11/2004, sono zone di tutela le aree poste entro una fascia di ml 100 di ampiezza dal limite demaniale di fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili che attraversano il territorio comunale.

In queste fasce è consentita l'edificazione nel rispetto delle tipologie indicate nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Fascia di rispetto cimiteriale

Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono possibili solo interventi previsti dal testo unico delle leggi sanitarie RD 1265/1934, come modificato dall'articolo 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002 e dal regolamento di polizia mortuaria D.P.R. 285/1990 e successive integrazioni e modificazioni. All'interno di dette fasce non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Sugli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro così come definiti alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico.

Fascia di rispetto dai metanodotti

All'interno della fascia di rispetto dai 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).

Fascia di rispetto monumentale

Nelle fasce di rispetto monumentale:

- sugli edifici esistenti, sono possibili i soli interventi previsti dai gradi di protezione ed in assenza di grado di protezione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- nelle aree scoperte devono essere mantenute tutte le essenze arboree ed arbustive di pregio esistenti e/o costituenti insiemi vegetazionali e significativi;
- previa specifica autorizzazione da parte dell'ente competente alla tutela del vincolo, è ammessa, ai soli fini di una generale ricomposizione ambientale, l'installazione di strutture complementari tipiche del paesaggio costruito seicentesco-settecentesco, quali verande/serra "giardino d'inverno" con elementi costruttivi in ferro e/o acciaio e vetrate sia parietali che di copertura, con funzione dedicata al ricovero durante il periodo invernale di piante in vaso e/o attrezzi da giardino.

Fascia di rispetto monumentale-archeologica

Nella fascia di tutela monumentale di tipo archeologico, contraddistinta dal numero "1" in Tav. 2 "Carta delle zone significative", corrispondente alla fascia di tutela del presunto sedime della Via Claudia Augusta Altinate sono vietati interventi che prevedano operazioni di scavo o rimodellamento del terreno a quote con profondità maggiore di 60 cm dal piano di campagna. Opere di scavo a profondità maggiore dovranno avvenire sotto sorveglianza della competente Soprintendenza.

Art. 69. FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI

Per le fasce di rispetto degli elettrodotti si applicano le disposizioni del Decreto 29 maggio 2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 5 luglio 2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog, il D.P.C.M. 8 luglio 2003, della LR. 30 giugno 1993, n°. 27, della L.R. 22 ottobre 1999, n°. 48, della DGR 1526/2000, della DGR 3407/2000 e delle norme contenute nei commi seguenti del presente articolo.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutti gli interventi relativi a edifici per attività che prevedono tempi di permanenza delle persone superiori alle quattro ore giornaliere.

Per gli edifici che prevedono tempi di permanenza inferiori sono ammessi gli interventi previsti dalle singole norme di zona.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, così come definita dalla normativa sopracitata, non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.



Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire.

Le misurazioni dei campi elettrico e magnetico saranno effettuate seguendo i parametri dettati dalle normative vigenti.

Per gli edifici residenziali esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 6, L.R. 30.06.1993, n. 27, così come modificato dalla L.R. 09.01.2003, n. 1; eventuali successive modifiche legislative sono da intendersi automaticamente recepite dalle presenti norme.

Per gli altri edifici in cui non sono rispettati i limiti massimi di esposizione, sono consentiti, se conformi alle presenti norme di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione nonché la dotazione e l'adeguamento dei servizi igienici e di tutela della salute nei luoghi di lavoro.

Rimangono salve le concessioni edilizie e/o permessi a costruire rilasciati.

All'interno dei piani attuativi approvati rimangono salve le norme vigenti alla data della loro approvazione, fino alla scadenza della validità dei piani medesimi.

Per gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle attività non compatibili con quelle compatibili, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di zona. Il P.I. prevedere, per gli edifici esistenti e legittimi alla data di adozione del presente Piano, nella fascia di rispetto individuata come sopra, la formazione di credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 e dell'Art. 78 delle presenti N.T.O..

La rappresentazione grafica delle fasce di rispetto degli elettrodotti è indicativa. L'ampiezza della fascia di rispetto e le distanze minime degli edifici (esistenti o di progetto) dagli elettrodotti, ai fini del rispetto dei limiti massimi di esposizione, verranno determinate in base alle disposizioni legislative in materia vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire, a cui si fa riferimento anche per quanto non contemplato dal presente articolo.

Per quanto non contemplato si fa riferimento alle normative vigenti in materia.

Art. 70. IMPIANTI RADIOELETTRICI

Vengono recepiti i contenuti del regolamento, delle N.T.A. e della Tavola 1 – Localizzazione aree del Piano di localizzazione degli impianti radioelettrici, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 28.07.2009. I contenuti del suddetto Piano devono ritenersi integrativi e modificativi delle presenti Norme Tecniche Operative del P.I..

Il P.I. prevede, per gli edifici esistenti e legittimi alla data di adozione del presente Piano, rispetto nelle aree interessate da campi elettromagnetici superiori ai limiti di cui al DPCM 8/7/2003, la formazione di credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 e dell'Art. 78 delle presenti N.T.O..

All'interno delle aree interessate da campi elettromagnetici superiori ai limiti di cui al DPCM 8/7/2003, non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Sugli edifici esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro così come definiti alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Art. 71. CENTRI STORICI

Il P.I. individua il perimetro dei centri storici individuato nell'Atlante Regionale dei Centri Storici del Veneto, definiti di livello 3 di "di medio interesse" ai sensi dell'43 del PTCP:

- Centro Storico di Cavriè;
- Centro Storico di Fagarè;
- Centro Storico di Rovarè;
- Centro Storico di Sant'Andrea di Barbarana;
- Centro Storico di Spercenigo.

Il PI individua gli immobili privi di una connotazione tipologica e di qualità architettonica da assoggettare ad interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche la demolizione e la conseguente sostituzione edilizia.

Il Piano individua le azioni atte a valorizzare le continuità di percorso, pubblico o privato, lungo le sedi viarie, i percorsi pedonali o pedonalizzabili, a consentire la ricostruzione di continuità lungo le quali aprire l'accesso pubblico ad attività economiche ed a residenze compatibili con le strutture storiche, valorizzando altresì, ove



necessario, l'identità dei siti riferibili alla memoria collettiva, storica e non, pubblica e privata (piazze, sagrati, giardini...).

Il PI individua le parti del Centro Storico che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione e dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto al processo storico della loro conformazione e, di contro, le parti nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.

Art. 72. CONTESTI FIGURATIVI

Il P.I. recepisce i contesti figurativi individuati dal PTCP ai sensi dell'art. 22 c. 1 lett. j) della L.R. 11/2004, già riportati dal Piano di Assetto del Territorio e relativi ai resti di Villa da Lezze detta "il Castello", dell'Ossario di Fagare', Villa Cian Marinello e il solo contesto figurativo del mulino Marchesin ora Pagnossin sito nel Comune di Breda di Piave.

In questi ambiti sono possibili, ancorché ammessi dalle rispettive zone di Piano, solamente interventi edilizi all'interno delle ZTO C1LC/21, C1LC/22, C1/145, D1/24 o di ambiti interessati da accordi in essere ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 di cui all'Art. 81 delle presenti NTO ovvero di preesistenze insediative ed aggregati rurali esistenti, volti alla riqualificazione e valorizzazione dell'ambito ed alla permeabilità sotto il profilo ambientale.

Non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni, fatto salvo quanto specificato al precedente comma.

All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro. Eventuali ampliamenti sono consentiti esclusivamente per necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico ovvero di adeguamento igienico-sanitario.

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso mantenere gli elementi costitutivi del paesaggio, valorizzare i percorsi, salvaguardare gli assi prospettici e la percezione da diversi punti visuali degli elementi di pregio, favorendone in tal modo la valorizzazione. Con tale finalità, in prossimità di elementi di criticità sotto il profilo paesaggistico, potranno essere realizzate delle schermature arboree.

Dovranno inoltre essere mantenuti gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario, evitando smembramenti e/o separazioni tra edifici ed il contesto paesaggistico.

L'eventuale capacità edificatoria prevista dalla zona di Piano, e non ancora attuata, ricadente all'interno delle aree di cui al presente articolo, potrà essere oggetto di credito edilizio ai sensi dell'art. Art. 78 delle presenti norme. Potranno altresì essere oggetto di credito edilizio eventuali elementi detrattori, presenti all'interno dei contesti figurativi, la cui volumetria potrà essere trasferita, in tutto o in parte, in altra zona, purché congrua.

E' vietata la demolizione degli immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta del manufatto cui afferiscono, risultino storicamente e funzionalmente ad esso connessi.

Art. 73. Omissis

Art. 74. RISORGIVE

Il PI recepisce in Tav. 1.1 "Carta dei Vincoli" quali invarianti di natura geologica le risorgive individuate sul territorio comunale dal PAT.

Per le risorgive è fatto obbligo perseguire il mantenimento della situazione di equilibrio idrogeologico evitando il depauperamento della falda.

Nell'area occupata dalle risorgive attive (risorgenza e ripe) ed entro una fascia di 50 metri è vietato qualsiasi intervento, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale della risorsa, dell'indice di funzionalità fluviale o comunque alla sua manutenzione, dovendo in ogni caso essere salvaguardato il pubblico accesso alla risorsa. A tal fine, entro la fascia di 50 metri dalla risorgiva sono in ogni caso consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, nonché all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattica; l'accessibilità dovrà comunque garantire il controllo e la regolazione della pressione antropica sull'ecosistema.

Salvo quanto disposto dal precedente comma, nell'area immediatamente adiacente alla risorgiva, e per una



fascia di 150 metri, computati a partire dal ciglio superiore delle ripe, qualsiasi intervento edilizio deve attestare con specifica relazione la mancanza di effetti pregiudizievoli sullo stato ottimale o l'indice di funzionalità della risorsa.

Art. 75. CONI VISUALI e TUTELA DELLA PERCEZIONE PAESAGGISTICA

Il P.I. individua in tav. 1.2 "carta della zonizzazione" con apposita grafia i "Coni Visuali" con il fine di salvaguardare le aree con rilevanti valenze paesaggistiche.

Per i "coni visuali" individuati viene determinata una fascia di rispetto di 20 mt. dall'asse del cono per una profondità di 100 ml, entro la quale viene prescritta l'assoluta in edificabilità, nonché viene preclusa la possibilità di installare cartelli pubblicitari e ogni altra struttura deturpante l'ambiente o di impedimento alla vista.

Il PI individua inoltre con apposita grafia in tav. 1.2 "carta della zonizzazione" e tav. 2 "zone significative" gli ambiti di "tutela della percezione paesaggistica" individuati dal PAT ai fini della salvaguardia della visuale verso la campagna.

In attesa di uno studio paesaggistico specifico, negli ambiti ricadenti all'interno delle zone agricole è preclusa la nuova edificazione e l'installazione di cartelli pubblicitari e ogni altra struttura deturpante l'ambiente o di impedimento alla vista, per una profondità non minore di ml 100 dal ciglio stradale, ove presente. Sono ammesse deroghe per i soli interventi di riordino edilizio, previa presentazione di relazione paesaggistica la quale dovrà avere i medesimi contenuti della relazione richiesta per i beni di cui al D. Lgs. 42/2004.

Per gli edifici e/o gli impianti esistenti negli ambiti dei "coni visuali" o degli ambiti di "tutela della percezione paesaggistica" sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia, nonché l'installazione di impianti tecnologici a servizio dell'esistente.

Per gli edifici oggetto di scheda sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima, nel rispetto del cono visuale.

Art. 76. AMBITI A TUTELA SPECIALE

PARCHI RURALI DI INTERESSE COMUNALE

Il PI individua nella Tav. 1.2 - Carta della Zonizzazione gli ambiti nei quali realizzare i parchi rurali di interesse comunale, soggetti alla redazione di apposito Piano Ambientale:

- Parco del Piave indicato con la lettera "A" in cartografia;
- Parco del Nerbon indicato con la lettera "B" in cartografia;
- Ambiti di tutela ambientale indicato con la lettera "C" in cartografia.

Il PI, con successiva variante, provvederà a precisare i perimetri e a definire, per ciascuno dei due ambiti, apposita normativa in attuazione di quanto prevista dall'art. 38 delle NTA del PAT.

A) Parco del Piave

Il PTRC individua, nelle aree comprese all'interno dell'argine principale del fiume Piave, l'ambito del "parco del Piave", una sottozona agricola di interesse paesaggistico, naturalistico ed ambientale, tale da considerarsi zona protetta, da assoggettarsi alle Norme di Attuazione del medesimo PTRC. (Titolo VII ed allegate norme specifiche di tutela; Elenco degli ambiti per l'istituzione di parchi e riserve e regionali naturali e archeologici e di aree di tutela paesaggistica, sub. 41: Ambito per l'istituzione del Parco Naturale Regionale del Medio Corso del Piave).

In tale ambito è ammessa l'attività agricola nel rispetto assoluto della flora esistente, anche a cespuglio. Gli interventi di nuova costruzione sono in ogni caso vietati; viceversa sarà primario obiettivo il recupero delle preesistenze con caratteristiche di valore ambientale.

La viabilità meccanica rimarrà quella esistente alla data di adozione delle presenti Norme; viceversa quelle pedonale e/o ciclabile potranno essere organizzate mediante idoneo piano di settore, nel rispetto del P.T.R.C. citato

Di seguito è riportato un estratto dal Titolo VII (sub. 41) delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (L.R. 30.04.90, n.40; Provvedimenti del Consiglio Regionale 13.12.91 n. 250, 28.05.92 n. 382 e allegati) recante le Norme specifiche di tutela per il Medio corso del Piave.

MEDIO CORSO DEL PIAVE – Norme specifiche di tutela



- 1) È vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.
- 3) È vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.
- 5) È vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse.
- 7) Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo.
- 8) Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.
- 9) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.
- 10) È vietata l'introduzione delle specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
- 12) È vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.
- 13) È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti ad opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.
- 14) Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, o con materiali della produzione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici.
- 18) Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.
- 19) L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito non può essere superiore allo 0.001 mq/mc (e comunque non oltre i 1300 m di altitudine) salvo quanto specificato nei punti successivi.
- 21) Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
- 23) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento delle strutture agricolo-produttive e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
- 27) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 35) Sono consentite le utilizzazioni per la pavimentazione del pioppo.
- 38) È consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.
- 39) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge n°1497/1939 come integrata dalla legge n°431/1935 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'esclusione di quelli indicanti i pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammessi sono definiti con deliberazione della Giunta regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.
- 40) Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche, limitatamente al completamento dei nuclei esistenti, relativamente alle previsioni residenziali e per i servizi, nonché per l'applicazione della L.R. n°24/85 e della L.R. n°11/87.
- * Sono fatti salvi, limitatamente al completamento dei nuclei abitati esistenti, i contenuti degli strumenti urbanistici vigenti relativamente alle previsioni residenziali, produttive e dei servizi.

B) Parco del Nerbon

Il Piano Ambientale, redatto sull'ambito definito dalla specifica variante al PI, potrà disciplinare gli interventi edilizi nonché le possibili puntuali destinazioni d'uso ammesse, in coerenza con gli obiettivi di recupero e salvaguardia del territorio.

In assenza del previsto Piano Ambientale:

- sono vietati gli interventi di nuova costruzione.
- per gli edifici esistenti è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la



ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; il cambio d'uso è ammesso per le sole destinazioni a servizi e/o a ricettivo extralberghiero;

- si applicano altresì le misure temporanee di salvaguardia di cui all'art. 6 della L.r. 40/1984.

C) AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE

Questi ambiti sono appositamente individuati nella cartografia di P.I. quali ambiti di particolare interesse ambientale, legati alla specificità naturalistica, idrogeologica e forestale dei luoghi.

Il PI individua nella Tav. 1.2 - Carta della Zonizzazione un ambito di particolare interesse ambientale, legato a particolari aspetti idrogeologici nella località di Spercenigo, identificato in cartografia con la lettera "C".

Il Piano Ambientale potrà disciplinare gli interventi edilizi nonché le possibili puntuali destinazioni d'uso ammesse, in coerenza con gli obiettivi di recupero e salvaguardia del territorio.

In assenza del previsto Piano Ambientale:

- sono in ogni caso vietati gli interventi di nuova costruzione.
- per gli edifici esistenti è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 77. TUTELA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

Il P.I., in conformità alle indicazioni contenute nel P.T.C.P. di Treviso, individua e tutela gli ambiti e gli elementi della Rete Ecologica, all'interno dei quali dovranno essere conservate le aree boschive esistenti e gli habitat cartografati, e si dovranno preferire le opere di bioingegneria forestale e di ingegneria naturalistica.

Il P.I. assume gli obiettivi contenuti all'art. 36 e seguenti delle N.T.A. del P.T.C.P. di Treviso così da contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale.

Le componenti strutturali della rete ecologica individuate e perimetrate dal P.I. sono:

- 1. le aree nucleo: aree centrali, entro le quali mantenere nel tempo le specie-guida delle popolazioni (sono comprese le zone SIC-ZPS, IBA, biotopi, aree naturali protette ai sensi della L.394/1991);
- 2. le aree di connessione, che comprendono:
 - le aree di completamento delle aree nucleo;
 - le buffer zone: fasce-tampone di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi;
- 3. i corridoi secondari, costituiti da fasce più o meno estese che connettono trasversalmente i rami della rete principale, ed alla quale è demandata la funzione prioritaria del miglioramento della qualità ambientale dei sistemi di pianura;
- 4. i varchi, che corrispondono alle strettoie esistenti nella rete, ed alle aree in cui sono in atto processi dinamici di occlusione;
- 5. le stepping zone: isole ad elevata naturalità, tra le quali il P.I. in conformità al P.T.C.P. individua anche i parchi delle Ville che integrano la catena di continuità;
- 6. ambiti di potenziale completamento della rete ecologica: fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsi dal D. Lgs. n. 42/2004.

Nell'ambito delle zone di tutela naturalistica, l'attuazione di nuove sedi infrastrutturali di livello statale, regionale o provinciale e/o la riqualificazione delle esistenti è comunque ammessa e, se non soggetta a VIA, è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione in conformità alla vigente normativa statale e regionale in materia.

<u>Prescrizioni di tutela per aree nucleo, aree di completamento delle aree nucleo, corridoi ecologici, stepping zone:</u>

Nelle aree nucleo e nelle aree di completamento delle aree nucleo come individuate dal P.I., in conformità al P.T.C.P., 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 dei corridoi ecologici e delle stepping 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.



All'interno di tali aree è fatto divieto, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo, di:

illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;

- a) formare nuovi sentieri;
- b) realizzare nuove edificazioni sparse a distanza superiore a 25 metri dagli edifici esistenti.

All'interno delle aree nucleo, dei corridoi ecologici e delle stepping zone è vietato in ogni caso realizzare interventi che comportino significativa sottrazione di Superficie Agricola Utilizzata.

All'interno delle aree nucleo l'attività agricola è indirizzata al mantenimento della biodiversità complessiva.

Gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti ed interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza, e comunque soggetti a misure compensative a compenso d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area.

Non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere. Sono incentivate le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio.

Prescrizioni di tutela delle fasce tampone e delle aree di potenziale completamento della rete ecologica:

Nelle fasce tampone e nelle aree di potenziale completamento della rete ecologica i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a valutazione di incidenza (VINCA) in prossimità di aree SIC e ZPS ai sensi della normativa statale e regionale in materia; nelle aree distanti da quest'ultime ma prossime a corridoi ecologici e/o altre aree a valenza naturalistica dovrà essere redatta un analisi che dimostri comunque la compatibilità dell'opera con i luoghi. La necessità della procedura VINCA è valutata comunque dal responsabile del procedimento.

Non sono consentite coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

Nelle aree interessate da varchi non sono ammesse nuove edificazioni o interventi e trasformazioni che comunque possano diminuire la permeabilità.



PARTE TERZA DISPOSIZIONI PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 78. CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Il <u>Credito Edilizio</u>, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004, consiste in una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

I crediti edilizi sono annotati nel "registro comunale elettronico dei crediti edilizi" allegato al P.I., ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004, e conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili.

Possono determinare un credito edilizio i sequenti interventi di trasformazione:

- a. interventi di riconversione e/o riqualificazione, anche mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
- b. demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c. riordino della zona agricola;
- d. tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e. demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f. cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
- g. trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele e più in generale realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, ambientale e riordino della zona agricola;
- h. rilocalizzazione della capacità edificatoria;
- i. ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio anche sotto il profilo idraulico e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal P.I. e dalle successive varianti;
- j. interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

MODALITÀ DI INTERVENTO

L'utilizzo del Credito Edilizio è consentito nei seguenti ambiti:

- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
- in ambiti edificabili privati ai quali il P.I. attribuisca indici di edificabilità differenziati o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- nei nuclei di edificazione diffusa;
- nelle aree di riconversione e riqualificazione.

Il Credito Edilizio potrà essere cumulato alla capacità edificatoria di specifiche zone omogenee per le quali saranno esplicitamente individuati due distinti indici di edificabilità: uno proprio dell'area e uno corrispondente ad un incremento conseguibile esclusivamente mediante l'impiego di credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.

Il Credito Edilizio potrà inoltre andare a completare o incrementare la densità di aree edificate consolidate secondo i criteri e gli indici edilizi precisati dal PI, il quale può assegnare incrementi volumetrici, fatto salvo il rispetto del dimensionamento complessivo determinato dal PAT, attuabili unicamente mediante l'impiego di crediti edilizi.

Il Credito Edilizio può essere utilizzato dall'avente titolo, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

Il trasferimento del Credito Edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed è associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere obbligatoriamente speso in termini edificatori nell'area di trasferimento con specifica pratica edilizia e nel termine che lo ha originato.

Il trasferimento del Credito Edilizio da una zona territoriale omogenea ad un altra è soggetto ai seguenti criteri



di coerenza di trasferibilità e di destinazione:

- a. Il Credito Edilizio di origine residenziale può essere utilizzato esclusivamente all'interno di una zona insediativa in cui è ammessa la destinazione residenziale e non può essere convertito ad altre destinazioni d'uso. Gli interventi su aree o fabbricati residenziali non possono in ogni caso dare origine ad un credito edilizio di carattere produttivo.
- b. Il Credito Edilizio generato a seguito di interventi di demolizione e/o riordino in zona agricola può essere utilizzato esclusivamente all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, con le modalità di cui all'Art. 51 delle presenti NTO.
- c. Il Credito Edilizio di tipo produttivo può essere utilizzato esclusivamente in una zona territoriale omogenea di tipo produttivo oppure può essere convertito a tipologia residenziale con i seguenti criteri di riconversione:
 - 50% da destinazione d'uso produttiva o direzionale;
 - 80% da destinazione d'uso turistico-ricettiva o commerciale.
- d. Il Credito Edilizio non può essere allocato all'interno delle ZTO A.

Il Credito Edilizio derivante da manufatti in fascia di rispetto può essere allocato nelle aree di atterraggio individuate dal Piano purché non in contrasto con l'ambiente ed eventualmente soggetti a VINCA.

Per gli edifici di valore storico-ambientale di cui all'Art. 18 delle presenti norme, è ammesso il trasferimento dei volumi non compatibili con la natura del vincolo, secondo le modalità di cui al presente articolo; viene prescritta, in ogni caso, la conservazione del fabbricato oggetto della tutela.

Ogni singola operazione di Credito Edilizio viene regolata attraverso convenzione; il credito potrà divenire commerciabile solamente a seguito della trascrizione dello stesso nel registro comunale elettronico dei crediti edilizi, di cui al successivo articolo, previa demolizione del bene incongruo.

Il recupero del Credito Edilizio dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati. Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. I crediti edilizi sono riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistico/edilizia dello stato ante o della cessione al Comune dell'immobile oggetto di vincolo, tutela, trasformazione, trasferimento.

Le aree libere derivanti dalla demolizione del manufatto incongruo compensato da Credito Edilizio saranno trasferite, senza oneri, al patrimonio comunale salvo diversi accordi con i soggetti proprietari.

MODALITÀ DI CALCOLO

Il Credito Edilizio di partenza viene calcolato sulla base del valore del lotto oggetto di generazione del credito edilizio. Per la quantificazione del valore del lotto viene fatto riferimento alla Tabella di determinazione dei valori IMU vigente per l'anno corrente.

Al valore del lotto sopra espresso viene applicato un coefficiente legato alla cubatura esistente ed un ulteriore coefficiente di vetustà del fabbricato.

Pertanto il credito edilizio di partenza espresso in € viene dato dalla seguente formula:

Cep = Vlp * Cc * Cv * Ci

dove:

Cep è il Credito Edilizio di Partenza espresso in €

Vlp è il valore del lotto di partenza, sulla base della DGC n. 6 del 12 aprile 2009, espresso in €

Cc è il coefficiente di cubatura

Cc = 1,0 nel caso di volumetrie realizzate entro i limiti dell'indice di zona

Cc = 1,2 nel caso di volumetrie eccedenti i limiti dell'indice di zona

Cv è il coefficiente di vetustà

Cv = 1,0 nel caso di fabbricati con più di 10 anni di età

Cv = 1,2 nel caso di fabbricati con meno di 10 anni di età

L'età del fabbricato viene conteggiata a partire dalla data di adozione del P.I. con riferimento alla data di abitabilità/agibilità del fabbricato.



Ci è il coefficiente di incentivazione pari a

Ci = 1,3 nel caso di interventi realizzati nel primo anno di acquisizione del credito

Ci = 1,2 nel caso di interventi realizzati nel secondo anno di acquisizione del credito

Ci = 1,1 nel caso di interventi realizzati nel terzo anno di acquisizione del credito

Ci = 1,0 nel caso di interventi realizzati nel quarto o quinto anno di acquisizione del credito

I coefficienti correttivi vengono definiti in prima istanza così come sopra riportato e comunque soggetti a possibili modifiche tramite Deliberazione della Giunta Comunale.

Il Credito Edilizio di atterraggio viene definito dal rapporto tra il Credito Edilizio di partenza ed il valore IMU dell'area di atterraggio del credito, sulla base della Deliberazione di Giunta Comunale dell'anno di riferimento.

Pertanto il volume del Credito Edilizio di atterraggio viene dato dalla seguente formula:

Cea = (Cep / Vla)*le

dove:

Cea è il credito edilizio di atterraggio espresso in mc

Cep è il credito edilizio di partenza espresso in €

Vla è il valore del lotto di atterraggio sulla base valori IMU vigente per l'anno corrente espresso in € le è l'indice di edificabilità espresso in mc/mq dell'area di atterraggio

La <u>Compensazione Urbanistica</u>, ai sensi dell'art.37 della LR 11/2004, è l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

La Compensazione Urbanistica conseguente alla cessione di aree o edifici per la realizzazione di opere ed interventi pubblici, viene determinata attraverso l'attribuzione di equivalente valore in nuove aree edificabili.

Se esistono atti notarili, perizie di stima giurate o atti del Comune di determinazione del valore di esproprio per aree ERP e/o per aree a servizi e impianti di interesse comune per la realizzazione di edilizia pubblica, relativi ad aree edificabili con indicazione di valori superiori ai valori minimi indicati nella tabella di cui sopra, il contribuente - ai fini IMU - dovrà far riferimento al valore dell'atto notarile, perizia giurata o atto del Comune di determinazione del valore di esproprio per aree ERP e/o per aree a servizi e impianti di interesse comune per la realizzazione di edilizia pubblica.

Art. 79. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 17, comma 5, lett. e) della L.R. n. 11/2004 è istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), pubblico e liberamente consultabile.

Il registro è costituito da un foglio di calcolo, tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale – edilizia privata. Ogni credito edilizio, per essere iscritto nel registro, dovrà essere attestato da apposita determina del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

L'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi avviene su istanza del/i soggetto/i avente/i titolo al Comune di Treviso.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi è composto dai seguenti contenuti minimi:

- i dati anagrafici del/i titolare/i del credito;
- la quantificazione volumetrica del credito con l'eventuale attribuzione pro quota nel caso di più soggetti proprietari;
- gli estremi della pratica urbanistica e/o edilizia in base alla quale il credito è stato generato;
- l'identificativo catastale del bene immobile "originario" qualora il credito edilizio abbia origine dal patrimonio esistente (ad esempio demolizione di opere incongrue, cessione di aree all'Amministrazione Comunale);
- il riferimento all'articolo delle presenti N.T.O. in forza del quale il credito è stato generato;



l'eventuale cessione a terzi del credito, ove vengano indicati i dati anagrafici del soggetto beneficiario
e gli estremi di trascrizione dell'atto di cessione.

Nel caso di impiego dei Crediti edilizi già concessi e riportati nel Registro in apposita scheda, viene indicato nella medesima l'identificativo catastale delle aree e/o dei fabbricati presso cui il credito viene impiegato e la conseguente cancellazione parziale o totale del credito.

A richiesta - e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese – potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni circa la titolarità e l'impiego dei crediti.

Art. 80. PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Sono soggetti a perequazione tutti gli interventi di nuova trasformazione, i quali comportano la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo previa stipula di un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004; la perequazione si può concretizzare attraverso le seguenti forme:

- cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione, al netto delle aree a standard primario.
- realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo.

La quota percentuale di perequazione viene definita sulla base del valore, la vocazione ed il pregio dell'area perequata, nonché dalle condizioni di diritto maturate nei limiti del PAT; la quota di incremento di valore ceduta in perequazione viene valutata secondo i criteri di compatibilità urbanistica e congruità economica.

Per i nuovi interventi di tipo diretto e di limitata entità il P.I. definisce i seguenti criteri e modalità di applicazione della Perequazione o della sua esclusione e l'eventuale non obbligatorietà di redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

- a. per gli interventi edilizi ricadenti in zona propria nel caso in cui venga superato l'indice di edificabilità stabilito dal Piano regolatore vigente, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 15% dell'aumento di valore della superficie trasformabile;
- b. per gli interventi edilizi ricadenti in zona impropria, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 40% dell'aumento di valore della superficie trasformabile;
- c. per gli interventi edilizi relativi ad attività ad alta innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale si richiederà al soggetto proponente una quota perequativa pari al 30%;

Per gli interventi soggetti a SUA, il P.I. definisce i seguenti criteri e modalità di applicazione della Perequazione:

- a. per gli interventi legati ad operazioni di riconversione e riqualificazione dell'esistente, si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 15% dell'aumento di valore della superficie oggetto di intervento;
- b. per gli interventi edilizi relativi ad attività ad alta innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 30%;
- c. per tutti gli altri interventi non ricompresi nelle precedenti lettere a. e b. si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 40% dell'aumento di valore della superficie trasformabile.

Il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal P.I., nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche.

Per l'attribuzione dei valori economici si farà riferimento ai valori immobiliari dei terreni edificabili utilizzati dall'Ufficio Tributi di cui alla Tabella di determinazione dei valori IMU vigente per l'anno corrente, eventualmente integrati, nella definizione dei singoli accordi, da valori di mercato attuali debitamente documentati da atti pubblici e riferiti a beni immobili aventi eguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quelli oggetto di trattazione. Il valore economico della perequazione sarà quindi definito dall'equa ripartizione tra il soggetto pubblico e quello privato del plusvalore complessivo generato dall'intervento. Una diversa quantificazione della quota perequativa, volta a considerare le tempistiche di intervento ovvero la possibile incidenza di fattori variabili quali l'elasticità della domanda rispetto al progetto, potrà essere eventualmente presa in considerazione salva preventiva approvazione da parte dei competenti organi



comunali.

La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di:

- standard;
- opere pubbliche;
- edilizia residenziale pubblica;
- zona di atterraggio di crediti edilizi altrove maturati;
- la monetizzazione dei suddetti interventi per un equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

Il P.I. individua gli obbiettivi perseguiti dall'intervento, l'ambito di attuazione (il quale potrà comprendere anche porzioni di territorio non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale) i parametri urbanistici, lo strumento attuativo da attuarsi e la definizione o meno di un comparto urbanistico o di un atto di programmazione negoziata o, infine, ove riguardi solamente Enti Pubblici, di un Accordo di Programma.

Il P.I. può definire modalità differenti di attuazione della perequazione urbanistica laddove queste siano frutto di accordi ex Art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 o assumano i contenuti di cui all'Art. 16 della L. 179/1992 (Programmi Integrati d'intervento).

Le aree o le eventuali opere previste in perequazione, sono da considerarsi affini alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 81. ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO (ART.6 - L.R.11/04)

La stipula e la realizzazione degli accordi di cui al presente articolo sono disciplinati dall'art. 6 della LR 11/2004.

Il ricorso allo strumento in oggetto è subordinato all'attuazione di opportune forme di pubblicità, al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte - necessariamente condivise - di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal documento preliminare, dal PAT e dal programma triennale dei lavori pubblici.

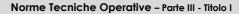
Tali accordi, una volta divenuti efficaci all'approvazione del P.I., determineranno l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno, garantito da fidejussione, per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi.

Eventuali accordi successivi alla redazione del presente P.I. potranno essere accolti dal Consiglio Comunale anche mediante l'istituzione di apposita variante al PAT.

In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del P.I..

Il P.I. recepisce nelle proprie previsioni le seguenti proposte di accordo:

- D.C.C. n. 42 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 134 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 sig. Vendramin Valerio legale rappresentante della ditta "C.E.V. S.p.A.";
- D.C.C. n. 7 del 23.03.2015 "Approvazione dell'Accordo di Pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 sig.ri Boscato, De Vidi, Malleo e ditta Imm. Caesar S.a.S.";
- D.C.C. n. 43 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 118 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 sig. Mazzariol Francesco legale rappresentante della ditta "Bar Trattoria al Platano s.a.s. di Mazzariol Francesco & C.";
- D.C.C. n. 44 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 141 del 13.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 ditta "Feletto Stefano, Feletto Tamara e Rosolen Maria Stefania";
- D.C.C. n. 45 del 20.11.2014 e D.G.C. n.119 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 sig.ra Vendrame Olinda legale rappresentante della ditta "Immobiliare Linda s.a.s.";
- D.C.C. n. 46 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 136 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004- ditta "Mestriner Renzo e Roberto";





- D.C.C. n. 47 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 120 del 30.05.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 ditta "Toppan Otello";
- D.C.C. n. 48 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 135 del 07.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 sig. Giuriato Luca legale rappresentante della ditta "Ellerre s.n.c. di Giuriato R. e C.";
- D.C.C. n. 50 del 20.11.2014 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 sig. Rachello Roberto legale rappresentante della ditta "Iper Gara s.r.l.";
- D.C.C. n. 49 del 20.11.2014 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 sig. Marcassa Claudio legale rappresentante della ditta "G.M.F. Marcassa s.n.c. dei f.lli Marcassa";
- D.C.C. n. 51 del 20.11.2014 e D.G.C. n. 142 del 13.06.2016 "Approvazione dell'accordo di pianificazione pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 sig. Mosole Remo legale rappresentante della ditta "Cala Sinzias S.p.A."



TITOLO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 82. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Urbanistici Attuativi approvati, nonché di quelli adottati, o approvati in prima lettura dal Consiglio Comunale, anteriormente alla data di adozione delle presenti norme mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei periodi sotto definiti:

- periodo fissato nella relativa convenzione (e comunque non oltre anni 5 dalla data di adozione del P.I.), se trattasi di piani di iniziativa privata;
- periodo fissato nel decreto di approvazione (e comunque non oltre anni 5), se trattasi di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata.

I Piani Urbanistici Attuativi cui si applica la disposizione del comma precedente sono così individuati:

- Piani per l'Edilizia Economica Popolare;
- Piani di Iniziativa Privata.

Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, i suddetti piani attuativi potranno essere assoggettati:

- a varianti di assetto planivolumetrico, che non incidano sul dimensionamento in quanto a volumi edificabili, superfici coperte e spazi pubblici, nel rispetto della normativa vigente alla data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, purché non siano in contrasto con le presenti norme in materia di organizzazione della rete stradale interna;
- a varianti sostanziali che costituiscano adeguamento alle indicazioni delle presenti norme, e in particolare a quelle che incidano sul dimensionamento del Piano Attuativo in quanto a volumi edificabili e spazi pubblici, nel rispetto della normativa di zona stabilita dal presente P.I.; in tale caso si dovrà procedere alla variazione delle relative convenzioni;
- le normative dei P.diL. sopraelencati possono essere derogate limitatamente all'indice di copertura fino al limite del 30%.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della seconda variante al P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, con l'esclusione degli strumenti attuativi revisionati o introdotti con successive varianti al P.I..

Art. 83. PERMESSI DI COSTRUIRE GIÀ RII ASCIATI

I permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione delle presenti norme mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza ordinaria.

Dei permessi di costruire sono ammesse le varianti progettuali o che intervengono in corso d'opera, le quali rientrino nei limiti volumetrici consentiti dalle norme vigenti alla data dell'atto originario che abilitava l'intervento.

Le istanze di permesso di costruire soggette a vincolo paesistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 presentate ed approvate dalla Commissione edilizia prima dell'adozione delle presenti norme seguono la normativa del PRG vigente alla data della loro approvazione.

Sono sempre ammesse le varianti ai permessi di costruire che costituiscano adeguamento alle indicazioni delle presenti norme.



TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI

Art. 84. ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI

Al P.I. adottato e fino alla sua definitiva approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art. 29 della LR.11/2004.

Il PI e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la loro pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune. L'entrata in vigore del PI determina l'abrogazione delle previsioni del PRG vigente.

Art. 85. DECADENZA PREVISIONI DEL PI

Ai sensi dell'art. 18, comma 7 della L.r. 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della 2^ variante al PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 della L.r. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.