

# COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso

Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi

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

# NTO - Norme Tecniche Operative

PI adozione con DCC n.46 del 08.11.2016 approvazione con DCC n.06 del 21.03.2017 entrata in vigore il 20.04.2017

### PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto  
Matteo Gobbo

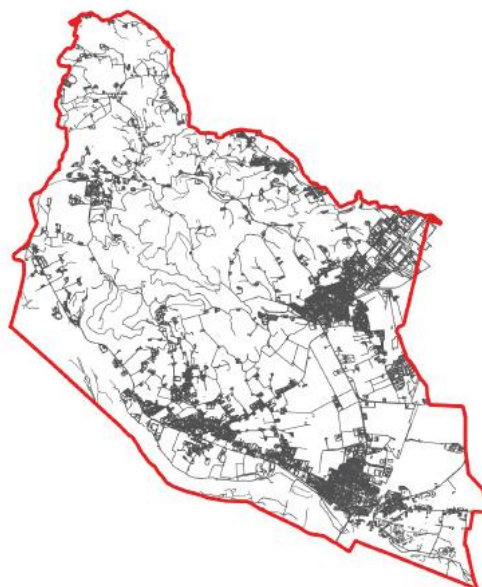
SINDACO  
Vincenza Scarpa

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Enrico Maretto

SERVIZIO URBANISTICA  
Eddy Dall'Anese  
Paola Ceschin

SEGRETARIO  
Martina Pol

Aprile 2017



## COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE  
PI - Piano degli Interventi

**NTO - NORME TECNICHE OPERATIVE**

### SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA</b> .....	4
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	4
Articolo 1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PI .....	4
Articolo 2 - ELABORATI DEL PI .....	4
Articolo 3 - CARATTERI ED EFFICACIA DELLE DISCIPLINE DEL PI .....	5
Articolo 4 - RAPPORTI CON IL PAT E CON I PIANI DI SETTORE .....	6
Articolo 5 - LIMITI E FLESSIBILITÀ DEL PI .....	7
<b>TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E GRANDEZZE URBANISTICHE - INDICI E PARAMETRI DI MISURAZIONE</b> .....	8
Articolo 6 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-AMBIENTALI E METODI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI .....	8
Articolo 7 - INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI.....	12
<b>TITOLO TERZO - ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO</b> .....	13
Articolo 8 - ZONE VINCOLATE, FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA .....	13
Articolo 9 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO - PAI DEL FIUME PIAVE .....	13
Articolo 10 - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA IDRAULICA (L. 267/1998, L. 365/2000).....	14
Articolo 11 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE E FASCE DI RISPETTO (L. 319/1976 - DGR 3733/1992)...	14
Articolo 12 - VINCOLO SISMICO - ZONA 2 (OPCM 3519/2006) .....	14
Articolo 13 - VIABILITÀ VEICOLARE E FASCE DI RISPETTO (DLgs n. 285/1992 e DPR n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968).....	15
Articolo 14 - FERROVIA E FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO (D.M. 753/1980) .....	16
Articolo 15 - ELETTRDOTTO E FASCE DI RISPETTO (DM 29/05/2008) .....	16
Articolo 16 - METANODOTTI, OLEODOTTI E FASCE DI RISPETTO (DM 24/11/1984) .....	17
Articolo 17 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO .....	17
<b>TITOLO QUARTO - MODI, TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO - DESTINAZIONI D'USO</b> .....	18
<b>CAPO I - MODI DI INTERVENTO</b> .....	18
Articolo 18 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI .....	18
Articolo 19 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) .....	18
Articolo 20 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU) .....	19
Articolo 21 - PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO (CU) .....	20
Articolo 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	20
Articolo 23 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE .....	21
Articolo 24 - PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E PERTINENZIALI - DOTAZIONI MINIME .....	21
Articolo 25 - APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO.....	23
<b>CAPO II - CATEGORIE DI INTERVENTO</b> .....	23

Articolo 26 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO .....	23
Articolo 27 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....	24
<b>CAPO III - ATTIVITA' COMMERCIALI</b> .....	27
Articolo 28 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI.....	27
<b>PARTE SECONDA</b> .....	29
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO</b> .....	29
<b>CAPO I - RETE ECOLOGICA</b> .....	29
Articolo 29 - RETE ECOLOGICA LOCALE.....	29
Articolo 30 - AREE NUCLEO.....	29
Articolo 31 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO.....	30
Articolo 32 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONES).....	30
Articolo 33 - ISOLE AD ELEVATA NATURALITA' (STEPPING ZONES).....	31
Articolo 34 - AREE BOSCADE.....	31
<b>CAPO II - AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO</b> .....	31
Articolo 35 - SIEPI E FILARI ALBERATI.....	31
Articolo 36 - CONI VISUALI, PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE .....	31
Articolo 37 - AREE A VERDE PRIVATO (VP) - AREE PERTINENZIALI VINCOLATE (APV) .....	32
<b>TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI</b> ....	33
<b>CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO</b> .....	33
Articolo 38 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE.....	33
Articolo 39 - AZIONI STRATEGICHE .....	33
<b>CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b> .....	34
Articolo 40 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	34
Articolo 41 - ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO.....	35
Articolo 42 - ZTO A1 - ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE .....	39
Articolo 43 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI RISTRUTTURAZIONE.....	39
Articolo 44 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO .....	40
Articolo 45 - ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI.....	40
<b>CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - IMPIANTI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA</b> ..	41
Articolo 46 - ZTO D - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	41
Articolo 47 - ZTO Dc - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI E COMMERCIALI.....	43
Articolo 48 - ZTO Dpl - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER LAVORAZIONI LAPIDEE .....	44
Articolo 49 - ZTO Dt - ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI .....	44
Articolo 50 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....	45
<b>CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO</b> .....	45
Articolo 51 - TERRITORIO AGRICOLO DESTINATO ALLA FUNZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA.....	45
Articolo 52 - E/css e E/pd - AMBITI AGRICOLI DI PREGIO.....	50
Articolo 53 - E/gp - AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO DELLA GOLENA DEL PIAVE.....	53
Articolo 54 - Ep - TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO CARATTERIZZATO DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO.....	53
Articolo 55 - Er - TERRITORIO AGRICOLO CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI TESSUTO INSEDIATIVO DIFFUSO CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .....	54
Articolo 56 - Es - TERRITORIO AGRICOLO DA RIQUALIFICARE E RICONVERTIRE, CON PRESENZA DI DEGRADO, ELEMENTI IMPROPRI E DETRATTORI .....	55

Articolo 57 - ANNESSI RUSTICI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO	55
<b>CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>56</b>
Articolo 58 - ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	56
Articolo 59 - ZTO Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE	56
Articolo 60 - ZTO Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	57
Articolo 61 - ZTO Fc - AREE A VERDE, ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	57
Articolo 62 - ZTO Fd - AREE A PARCHEGGIO	57
Articolo 63 - ZTO Fe - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	58
<b>TITOLO TERZO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE</b>	<b>59</b>
Articolo 64 - INFRASTRUTTURE VIARIE	59
Articolo 65 - PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, STRADE PANORAMICHE, MOBILITA' SOSTENIBILE	60
Articolo 66 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE	61
<b>PARTE TERZA</b>	<b>63</b>
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI OPERATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI</b>	<b>63</b>
<b>CAPO I - INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI</b>	<b>63</b>
Articolo 67 - SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI	63
Articolo 68 - PEREQUAZIONE URBANISTICA - CONTRIBUTO PEREQUATIVO	63
Articolo 69 - CREDITO EDILIZIO	64
Articolo 70 - COMPENSAZIONE URBANISTICA	65
Articolo 71 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004	66
<b>CAPO II - MONITORAGGIO DEL PI</b>	<b>66</b>
Articolo 72 - MONITORAGGIO DEL PI	66
<b>CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>66</b>
Articolo 73 - EDIFICI IN CONFLITTO	66
Articolo 74 - POMPEIANE, CASSETTE, RECINZIONI E OPERE PROVVISORIALI	67
Articolo 75 - RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI	68
Articolo 76 - MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA' - CARTELLI PUBBLICITARI	68
<b>TITOLO SECONDO - POTERI DI DEROGA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>69</b>
Articolo 77 - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PI	69
Articolo 78 - MISURE DI SALVAGUARDIA	69
Articolo 79 - NORME ABROGATE	69
Articolo 80 - SANZIONI	70
Articolo 81 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE	70

## PARTE PRIMA

### TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

2. Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

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

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. n. 11/2004;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di emergenza, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

4. Le presenti norme disciplinano gli interventi diretti a:

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

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

#### Articolo 2 - ELABORATI DEL PI

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

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

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

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

- Tavola 3.1 Susegana;
- Tavola 3.2 Ponte della Priula;
- Tavola 3.3 Colfosco;
- Tavola 3.4 Collalto e Crevada;
- Tavola 3.5 S. Anna;
- Tavola 3.6 zone industriali;

- Tavola 4 "Centro Storico di Susegana e zone F", scala 1:1.000;

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

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

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

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

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

2. Si richiamano, inoltre, i seguenti elaborati del previgente PRG che mantengono la loro validità ed efficacia:

*Elaborato 13.3.11 PRG: Repertorio edifici e manufatti di valore storico- artistico-ambientale (art. 10 L.R. 24/85, art. 28 L.R. 61/85 – L. 80/80) e relativo grado di protezione assegnato- Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione. – fascicoli P.1 e P.2*

*Elaborato 13.3.11bis PRG: Repertorio edifici del centro storico cittadino di Susegana, relativo grado di protezione, Prescrizioni minime di intervento-Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione*

*PRG: Piano paesaggistico ambientale del Pedré Doline*

*TAV. 13.3.12 PRG: Pedré Doline - tutele di intervento scala 1:5000*

*TAV. 13.3.13 PRG: Pedré Doline: sistema dei vincoli scala 1:5000*

*Elaborato 13.3.14 PRG: Pedré Doline: Repertorio Progetti Norma - Estratto dalle NTA*

*Analisi paesaggistica ambientale agronomica Area Pedrè Doline - RELAZIONE*

*Schede aziendali Piano paesaggistico Pedrè Doline - Parte 1 - Parte 2 - Parte 3.*

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

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

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

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

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

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

1. Il Piano degli Interventi è articolato in:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Articolo 5 - LIMITI E FLESSIBILITÀ DEL PI

1. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PI consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali o cause di forza maggiore.
2. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 - *Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive*, nel rispetto dell'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004*" e di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 55.
3. Non costituiscono varianti al PAT le seguenti modifiche introdotte dal PI:
  - limitate variazioni alla perimetrazione degli ATO;
  - l'individuazione di aree di edificazione diffusa rispetto alle indicazioni del PAT;
  - la delimitazione di nuove aree sottoposte a "progetti di rilevanza strategica" e/o la modifica di quelle previste dal PAT;
  - il recepimento e/o l'introduzione di contenuti della pianificazione sovraordinata;
  - la trasposizione di capacità edificatoria e di standard tra gli ATO, fino ad un massimo del 10%.

## TITOLO SECONDO - DEFINIZIONI E GRANDEZZE URBANISTICHE - INDICI E PARAMETRI DI MISURAZIONE

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

1. La presente disciplina si applica a tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001.
2. Per i PUA vigenti in fase di attuazione si farà riferimento alla specifica normativa di piano e la relativa verifica urbanistica dei parametri edilizi dovrà essere conforme a quanto disciplinato dall'art. 5 del vigente Regolamento Edilizio comunale.
3. La disciplina del PI si applica sulla base delle seguenti definizioni e grandezze urbanistiche ed ambientali, fatto salvo le disposizioni del Codice Civile, che, nel caso di dubbio interpretativo, prevalgono sulle definizioni stesse

Acronimo	Definizione
St	<b>Superficie territoriale:</b> misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo ( <b>PUA</b> ) o a Comparto Urbanistico ( <b>CU</b> ) costituente una unità minima d'intervento ( <b>UMI</b> ) in attuazione diretta del PI; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici ad urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di utilizzazione territoriale (It).
Sf	<b>Superficie fondiaria:</b> misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto (ID); essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste. Alla <b>Sf</b> si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (If).
Sc	<b>Superficie coperta:</b> misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine. Sono esclusi dal computo della superficie coperta i corpi aggettanti con funzione meramente ornamentale (per una profondità massima di ml 0,60). Le misure eccedenti concorrono alla formazione della superficie coperta. Non concorrono a formare superficie coperta: - i volumi tecnici; - eventuali altri manufatti qualora puntualmente disciplinati dal PI.
SPt	<b>Superficie permeabile territoriale:</b> misura in percentuale la quota di <b>St</b> che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico.
SPf	<b>Superficie permeabile fondiaria:</b> misura in percentuale la quota di <b>Sf</b> che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e s.m.i.
T	<b>Tessuto insediativo:</b> si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Sulla base di tale configurazione, il PI suddivide il territorio comunale in tessuti insediativi definiti in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Il tessuto, tranne che nella città storica antica o nelle aree specificatamente individuate dal PI, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.
	<b>Isolato:</b> costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade, spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da tessuti insediativi diversi.

	<b>Unità edilizia:</b> rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.
	<b>Ambiti di pertinenza:</b> costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.
LL	<b>Lotto libero (LL):</b> porzione di suolo ineditato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno del tessuto consolidato o diffuso, al netto della <b>Sf</b> utilizzata per il computo dell' <b>If</b> afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti. Il lotto libero mantiene o assume la propria capacità edificatoria in relazione ad eventuali PUA o in base a quella assegnatagli dal PI. Nei lotti liberi il Piano degli Interventi disciplina gli interventi diretti e/o di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, carature, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).
Snp	<b>Superficie netta di pavimento (Snp):</b> misura in mq la superficie di pavimento dell'edificio, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre. La superficie netta di pavimento non comprende: <b>a</b> - la superficie destinata a posti auto, fino ad un massimo di mq 20 per alloggio, compresa esclusivamente entro il corpo del fabbricato principale; <b>b</b> - le superfici dei piani interrati entro la sagoma dell'edificio ed annesse corsie di accesso; <b>c</b> - le scale interne e gli androni condominiali; <b>d</b> - la superficie delle logge con due o tre lati chiusi fino ad una profondità massima di ml 1,50; <b>e</b> - i portici realizzati in aderenza all'edificio principale posti al piano terra, fino al raggiungimento di una dimensione massima di 1/4 della superficie coperta del fabbricato principale e profondità < mt 2,40. <b>f</b> - le parti di sottotetto che hanno un'altezza, misurata dal pavimento alla copertura non superiore a ml 1,80; <b>g</b> - gli sporti/aggetti fino ad una dimensione massima di ml 1,50; <b>h</b> - gli scomparti definiti da apposita legislazione. Per i punti a), b), d), e) e g) le misure eccedenti concorrono alla formazione della Snp.
Sv	<b>Superficie di vendita (Sv), unità di misura = mq</b> La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle di vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purché collegati funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.
Slp	<b>Superficie Lorda di Pavimento (Slp), unità di misura = mq</b> E' la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.
SP	<b>Superficie a parcheggio (SP), unità di misura = mq</b> È l'area, misurata in mq, destinata autonomamente alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché di accesso qualora esclusivamente a servizio del parcheggio stesso.
SPE	<b>Superficie a parcheggio effettivo (SPE), unità di misura = mq</b> Si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli (stallo) con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.
AI	<b>Area libera (AI), unità di misura = mq</b> Si intende la superficie scoperta del lotto ivi compresa l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Nella superficie di area libera come sopra definita dovrà inoltre essere conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, o sopraelevati.
Ssp	<b>Superficie per spazi pubblici (Ssp), unità di misura = mq</b> S'intende un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme di cui ai successivi articoli 58, 59, 60, 61, 62 e 63. La (Ssp) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole di PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono: a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup); b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus).

Sup	<p><b>Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup), unità di misura = mq</b>                      Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (d'ora in poi L. 847/1964) e del comma 8° dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e dell'articolo 50 della LR 11/2004, sono opere di urbanizzazione primaria:</p> <p>a - le strade;                      b - gli spazi di sosta o parcheggio;                      c - le fognature;                      d - la rete idrica;                      e - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;                      f - l'illuminazione pubblica;                      g - gli spazi di verde attrezzato.</p>
Sus	<p><b>Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus), unità di misura = mq</b>                      Ai sensi dell'articolo 4 della L. 847/1964 e della L. 865/1971 e del comma 8° dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e dell'articolo 50 della LR 11/2004, sono opere di urbanizzazione secondaria:</p> <p>a - gli asili nido e le scuole materne;                      b - le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;                      c - i mercati di quartiere;                      d - le delegazioni comunali;                      e - le chiese e gli altri edifici religiosi;                      f - gli impianti sportivi di quartiere;                      g - i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie.                      h - le aree verdi di quartiere.</p>
PR	<p><b>Piano di Riferimento (PR), quota zero</b>                      E' il piano, definito quota zero, rispetto al quale si misura l'altezza dei fabbricati.                      A quota inferiore dal Piano di Riferimento qualsiasi costruzione si considera interrata.                      Per gli edifici residenziali o residenziali misti, il Piano di Riferimento dell'edificio è posto a ml 0,20 rispetto alla quota del marciapiede e, ove mancante, rispetto alla quota dell'asse strada o alla quota media del piano campagna calcolata sull'impronta della superficie coperta.                      Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e agricola, il Piano di Riferimento dell'edificio è posto sul pavimento del piano terra.                      Nel caso di particolari necessità tecniche, condizioni territoriali, necessità di mantenere uniformità di quota e/o di allineamento in relazione all'edificato esistente, l'Ufficio Tecnico potrà determinare e notificare la quota del Piano di Riferimento.</p>
H	<p><b>Altezza dei fabbricati (H), unità di misura = ml</b>                      E' la distanza fra il Piano di Riferimento dell'edificio (PR) e la quota media dell'intradosso del solaio - orizzontale, inclinato, a volta o a botte - di copertura dell'ultimo piano o porzione di piano agibile.                      Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e agricola, l'altezza si considera all'intradosso delle strutture portanti di copertura, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti ed attrezzature che, per motivi tecnologici e di sicurezza, richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza o configurazione o posizionamento in copertura, quali: extra-corsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.).                      Salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, resta fermo il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/1968.</p>
P	<p><b>Numero dei Piani (P)</b>                      Rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto. Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'estradosso del solaio orizzontale superiore è un piano, indipendentemente dall'altezza.                      Non si conteggiano nel numero dei piani quelli seminterrati a condizione che l'estradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre + 20 cm dalla quota di marciapiede.</p>
Hv	<p><b>Altezza dei vani (Hv), unità di misura = ml</b>                      E' l'altezza misurata da pavimento a soffitto; nel caso di soffitto con travatura a vista, si misura all'intradosso delle travature.                      Nel caso di vani con solaio inclinato, a volta o a botte, l'altezza del vano è la media delle altezze.                      Nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza è data dalla media ponderale fra le varie altezze.</p>
V	<p><b>Volume del fabbricato (V), unità di misura = mc</b>                      E' il volume risultante dal computo, eseguito con criteri rigidamente geometrici, di tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno (Sc) riferite all'altezza (H).</p>
Vt	<p><b>Volume tecnico (Vt): misurato in metri cubi (mc)</b>                      E' il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento,</p>

	apparecchiature inerenti ad impianti solari e fotovoltaici, autoclave, camini, canne fumarie e di ventilazione, cabine elettriche, locali macchine, ascensori interni ed esterni, tralicci, antenne, impianti televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc.).
Ds	<b>Distanza dalle strade (Ds), unità di misura = ml</b> E' la distanza, misurata in direzione perpendicolare al confine stradale come definito dal DPR 495/1992 (o alla fascia di esproprio del progetto approvato) fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato. Nel caso di costruzioni come definite all'art. 74 deve essere comunque garantita una distanza minima di ml 5,00. Nel caso di incertezza sul confine stradale, gli enti proprietari, ciascuno per la propria competenza, stabiliscono il confine a proprio insindacabile giudizio. Nel caso di edifici esistenti, l'ampliamento ammissibile può essere realizzato a condizione che non si sovranzi verso il fronte da cui si origina il rispetto. Sono ammesse deroghe in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.
Dc	<b>Distanza dai confini (Dc), unità di misura = ml</b> Rappresenta la lunghezza minima tra il perimetro della superficie coperta del fabbricato e la linea di confine della proprietà. Viene misurata in direzione perpendicolare ad ogni lato definito dalla superficie coperta al confine stesso e viceversa; il valore di riferimento è comunque quello minore. Non è necessario osservare alcuna distanza dai confini di zona. È inoltre ammessa, nel rispetto delle altre norme di zona, l'edificazione a distanza dai confini inferiore al valore minimo indicato per la stessa zona, previo specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili i distacchi tra i fabbricati, come da Codice Civile.
Df	<b>Distanza o distacco tra i fabbricati (Df), unità di misura = ml</b> E' la distanza minima tra pareti o parti di corpi di fabbrica fronteggianti, così come definiti dalla superficie coperta, ed è misurata in direzione perpendicolare tra i paramenti esterni. Ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, non sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, compresi terrazze e balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per non più di metri 1,50. Resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino.
VM	<b>Verde di mitigazione con valenza ecologica:</b> con riferimento ai tessuti insediativi di trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto o di PU.
VS	<b>Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo:</b> con riferimento ai tessuti insediativi di trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (ERS o ERP), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde pubblico registrato e trascritto a favore del Comune.
	<b>Superficie Fondiaria Corrispondente</b> Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo. Per detti fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua o dalla ferrovia. Per le zone agricole sono ammesse diverse figure geometriche. Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. Nei casi di demolizione e ricostruzione in sito diverso da quello originario, la demolizione del fabbricato esistente, che deve avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità, il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una apposita fidejussione a garanzia dell'intervento, di importo pari a € 150/mq di Snp

**Articolo 7 - INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI**

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale o fondiaria si applicano secondo quanto indicato per ogni singola porzione di territorio, in relazione alla localizzazione e alla destinazione d'uso.
2. La disciplina del PI si applica sulla base dei seguenti indici urbanistici ed ambientali:

Acronimo	Definizione
It	<b>Indice di utilizzazione territoriale (It), unità di misura mq/mq</b> E' la massima superficie netta di pavimento costruibile per Ha o mq di superficie territoriale St interessata dall'intervento. Si esprime quindi in mq/Ha o mq/mq. Per alcune parti di territorio o per specifiche ZTO tale indice può essere espresso anche in mc di volume edilizio edificabile o edificato per ettaro o per mq (mc/Ha o mc/mq). La densità edilizia territoriale si applica nelle zone assoggettate a intervento urbanistico attuativo.
If	<b>Indice di utilizzazione fondiaria (If), unità di misura mq/mq</b> E' la massima superficie netta di pavimento costruibile per mq di superficie fondiaria Sf o del lotto ad essa corrispondente. Si esprime quindi in mq/mq. Per alcune parti di territorio o per specifiche ZTO tale indice può essere espresso anche in mc di volume edilizio edificabile o edificato per mq (mc/mq). La densità edilizia fondiaria si applica nelle zone a intervento edilizio diretto. E' ammessa la compensazione di capacità edificatoria solo per lotti confinanti e ricadenti in ZTO B e ZTO C.
C	<b>Indice di copertura (C), unità di misura %</b> E' il massimo valore del rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio Sc e la superficie fondiaria Sf del lotto ad essa corrispondente.
I	<b>Indice di conversione (I)</b> Ai soli fini del computo degli oneri e degli standard urbanistici, ovvero nel caso di modalità di calcolo dimensionale in cui il riferimento è il volume, all'interno delle zone residenziali assoggettate a PUA, a PU o nelle altre zone previste dal PI, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq), o viceversa, si esegue secondo la seguente formula: $V = Snp \times 3,60$ , dove l'indice di conversione, 3,60, indica l'altezza virtuale di riferimento. La dotazione STANDARD di riferimento, come da PAT, sulla quale viene calcolato il dimensionamento del piano, espressa in mc/ab = 200.
CI	<b>Capacità insediativa:</b> esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Superficie netta di pavimento SNP e la misura di 55,5 mq. (200 mc/ab./3.60).
IP	<b>Indice di Permeabilità (IP), unità di misura = % o mq/mq.</b> Con riferimento alla SPt e alla SPf, tale indice esprime il rapporto minimo tra la Superficie permeabile SP e la Superficie Territoriale St o fondiaria Sf, come specificato nelle presenti norme per le diverse zone.
DA DAR	<b>Densità arborea e arbustiva:</b> esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento: <b>DA = densità arborea:</b> il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme ( <b>Sf</b> per gli interventi diretti e <b>St</b> per gli strumenti attuativi). <b>DAR = densità arbustiva:</b> il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme ( <b>Sf</b> per gli interventi diretti e <b>St</b> per gli strumenti attuativi). Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile. L'avente titolo può richiedere la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DA e della Dar. Tale monetizzazione sostitutiva è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati, i cui proventi sono allocati in un fondo destinato alla realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico.

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

### **Articolo 8 - ZONE VINCOLATE, FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA**

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

2. Il PI richiama e assume i vincoli riportati nella Tavola 01 del PAT disciplinati dagli articoli 5, 6 e 7 delle NT del PAT e puntualmente descritti nella Tavola 1 "Vincoli e azioni strategiche", Tavola 2 "Zonizzazione funzionale" e Tavola 3 "Modalità di intervento". In particolare sono stati inseriti nella cartografia i seguenti contenuti:

- Edifici e pertinenze sottoposte a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 42/2004;
- Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (Fiume Piave, Fiume Soligo, Torrente Lierza, Torrente Crevada, Torrente Ruio);
- Zone boscate;
- Zone di interesse archeologico vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Zone sottoposte a vincolo idrogeologico;
- Vincolo di destinazione forestale;
- SIC: IT3240029 – IT3240030 (art. 5 comma 31 NT del PAT);
- ZPS: IT3240023 (art. 5 comma 32 e 33 NT del PAT);
- Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al PAI;
- Fasce di rispetto stradali;
- Fasce di rispetto ferroviarie;
- Fasce di rispetto cimiteriali (art. 7 comma 6 NT del PAT);
- Fasce di rispetto dai metanodotti e oleodotti;
- Fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- Fasce di tutela dai pozzi di prelievo idropotabile (art. 7 comma 25, 26 NT del PAT);
- Fasce di rispetto dai depuratori;
- Fasce di rispetto dagli impianti gas;
- Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici (art. 7 comma 7 e 8 NT del PAT);
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia (art. 7 comma 13, 14, 15, 16 NT del PAT);
- Zone di tutela relative all'idrografia principale (art. 7 comma 19, 20, 21, 22 NT del PAT);
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (art.7 comma 23 e 24 NT del PAT);
- Attività a rischio incidente rilevante (RIR) (art. 7 comma 29, 30, 31, 32, 33 e 34 NT del PAT).

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

### **Articolo 9 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO - PAI DEL FIUME PIAVE**

1. Il PI recepisce le disposizioni contenute nel PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEI BACINI IDROGRAFICI DEI FIUMI ISONZO, TAGLIAMENTO, PIAVE, BRENTA-BACCHIGLIONE (PAI 4 BACINI), approvato ai sensi dell'art. 68 del DLgs n. 152/2006, ai sensi della L 183/1989, nei limiti dell'art. 175, comma 1 e dell'art. 170 comma 2bis, del medesimo DLgs, con le modalità di cui all'art. 66 dello stesso DLgs, così come adottato dal Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, con delibera n. 3 del 9 novembre 2012 e di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 novembre 2013 (G.U. n. 97 del 28.04.2014).

2. L'approvazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Piave e le eventuali modifiche apportate in tale sede comporteranno l'automatico recepimento della relativa disciplina da parte del PI. In queste aree valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del PAI.

3. Per le aree in cui insistono attività produttive già disciplinate dal previgente PRG e per le quali non sono ammessi nuovi interventi edificatori, ma solo interventi sottoposti a progetti di riqualificazione ambientale legati a "Programmi Complessi", mediante Accordi di Programma, ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004 e/o ad "Accordi Pubblico-Privato, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, valgono le disposizioni di cui all'art. 15, c.53, c.54 e c.55 del PAT.

4. Per le aree in cui insistono attività produttive già disciplinate dal previgente PRG e per le quali non sono ammessi nuovi interventi edificatori, ma solo interventi di "Riqualificazione e Riconversione", valgono le disposizioni di cui all'art. 15, comma 20 e 21 delle NT del PAT, nonché eventuali norme puntuali (ovvero le disposizioni contenute nelle Schede Normative specifiche).

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

1. Si richiamano le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT e quella specifica allegata al PI, nonché il parere dell'Unità di Progetto del Genio Civile di Treviso, Prot. n. 127402/63.05 del 16 marzo 2012.

2. Si richiama la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) di cui alla Variante Generale al PRG previgente approvata nel 2007, redatte dal dott. ing. Mario Bonotto e riportata nel Repertorio allegato alle presenti NTO, con specifico richiamo alle prescrizioni contenute nelle Schede Normative relative alle singole Zone Territoriali Omogenee.

#### **Articolo 11 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE E FASCE DI RISPETTO (L. 319/1976 - DGR 3733/1992)**

1. Per gli impianti di depurazione è prevista una fascia di rispetto che si estende per 100 metri dall'impianto stesso, salvo la possibilità di deroga che dovrà essere concessa dal competente servizio ULSS.

2. All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, ad eccezione di quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione e per la realizzazione di aree a verde e a parcheggio.

3. Per gli impianti di depurazione delle acque reflue di fognatura valgono le disposizioni sulle fasce di rispetto, così come previsto dalla Delibera Interministeriale 4 febbraio 1977, in applicazione della L. 10 maggio 1976, n. 319 e della DGR 26 giugno 1992, n. 3733 (P.R.R.A.) e s.m.i.

#### **Articolo 12 - VINCOLO SISMICO - ZONA 2 (OPCM 3519/2006)**

1. L'intero territorio è classificato come zona 2 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

**Articolo 13 - VIABILITA' VEICOLARE E FASCE DI RISPETTO (DLgs n. 285/1992 e DPR n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968)**

1. Con riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al D.P.R. 1.12 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", sono riportate in grafia di PI le strade esistenti e di nuova previsione.
2. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati.
3. La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle ZTO comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.
4. La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.
5. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto, che va misurata dal ciglio stradale, ovvero dal limite esterno della banchina e qualora in presenza di scarpata o fosso anche questi vanno computati, può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.
6. Qualora si renda necessario procedere alla demolizione di edifici e di elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo o per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o ad esse pertinenti, con evidente interesse pubblico, sarà possibile applicare il credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.
7. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Per i fabbricati residenziali esistenti, nei casi di adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti ampliamenti in misura non superiore al 20 per cento del volume mediante specifiche Schede di Intervento, da approvare secondo la procedura prevista all'articolo 77 delle presenti NTO. Tali interventi dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria (art. 41 comma 4ter LR 11/2004).
8. All'interno del Centro Abitato, di cui al punto 8) del comma 1 dell'articolo 3 del DLgs 285/1992, si applicano le Ds previste per le singole zone appartenenti al tessuto consolidato e diffuso, esistente e previsto, mentre all'esterno del Centro Abitato, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri):

	Tipo C (SS 13) **	Tipo F *	
		locale	vicinale
Fuori dai centri abitati	30	20	10
Fuori dai centri abitati, ma nel caso di zone edificabili	20	PI	PI
Nei centri abitati	PI	PI	PI
Nei centri abitati, entro le zone appartenenti al tessuto consolidato e diffuso esistente e previsto	10	5	5

- (\*) in questo tipo sono convenzionalmente distinte le strade locali urbane e extraurbane da quelle vicinali;
- (\*\*) sono fatte salve maggiori distanze relative alla tratta di SS 13 "Pontebbana" (ANAS) come riportato in grafia di PI.

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

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

#### **Articolo 14 - FERROVIA E FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO (D.M. 753/1980)**

1. La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria non deve essere inferiore a ml 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'articolo 60 del DPR n. 753/1980.

2. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della LR 11/2004 e al successivo articolo 69. Tali crediti edilizi saranno prioritariamente localizzati in ambito urbano all'interno di aree di perequazione e/o acquisite mediante perequazione.

3. A norma dell'articolo 37 della LR 11/2004 e del successivo articolo 69, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

4. In sede di redazione o aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica sarà necessario recepire le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie ai sensi del DPR 11.07.1980, n. 753.

#### **Articolo 15 - ELETTRODOTTO E FASCE DI RISPETTO (DM 29/05/2008)**

1. Sono riportati in grafia di PI i seguenti tracciati degli elettrodotti e le relative fasce di rispetto entro le quali si applicano le norme della legge 22 febbraio 2001, n° 36, del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008:

- Linea in semplice terna SUSEGANA - NERVESA cod. 23.650,
- Linea in semplice terna PIEVE DI SOLIGO - TREVIGNANO cod. 23.680,
- Linea in doppia terna NOVE71 - PIEVE DI SOLIGO e PIEVE DI SOLIGO – TREVIGNANO rispettivamente cod. 23.679 e cod. 23.680,
- Linea in semplice terna NOVE 71 - SUSEGANA cod. 23.792.

Le fasce di rispetto corrispondono alla Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo le disposizioni di legge e trasmesse da Terna Reta Italia con nota n.1228 del 12.03.2015.

2. Nelle aree investite da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti e i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono consentite destinazioni d'uso residenziale, scolastica, sanitaria, ovvero ad altri usi che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.

3. Per gli edifici residenziali esistenti, stabilmente abitati, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la realizzazione di servizi igienici, a condizione che gli interventi non comportino aumento delle unità immobiliari e l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'elettrodotto da cui ha origine il vincolo.

#### **Articolo 16 - METANODOTTI, OLEODOTTI E FASCE DI RISPETTO (DM 24/11/1984)**

1. Sono indicate in grafia di PI i tracciati dei gasdotti e le relative fasce di rispetto entro le quali si applicano in queste fasce le disposizioni specifiche di cui al DM 24 novembre 1984.
2. Ogni operazione diversa dalla normale conduzione dei fondi agricoli deve essere preventivamente autorizzata dall'ente gestore della rete.
3. Per i metanodotti la fascia di rispetto ha un'estensione in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, così definita:
  - ml 20,00 per il metanodotto che passa in prossimità di Collalto,
  - ml 12,50 per i metanodotti che passano in prossimità di Crevada e a est di Ponte della Priula.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).
4. Per gli oleodotti la fascia di rispetto ha un'estensione in relazione al diametro della condotta a partire dall'asse, così definita:
  - ml 1,00 per l'oleodotto che passa ad est di Ponte della Priula,
  - ml 3,00 per l'oleodotto che passa ad ovest di Ponte della Priula.All'interno della fascia di rispetto dell'oleodotto, anche all'interno dei centri abitati non è ammessa la nuova edificazione.

#### **Articolo 17 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

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

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

### **CAPO I - MODI DI INTERVENTO**

#### **Articolo 18 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI**

1. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.

2. L'attuazione del PI, ai sensi delle vigenti norme Statali e Regionali e nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole di piano o delle presenti norme, avviene mediante:

- a) interventi edilizi diretti ID;
- b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004, a tal fine si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 19 delle LR 11/2004;
- c) progetti di coordinamento urbanistico (Schede Normative puntuali, Progettazione Unitaria (PU, Unità Minima di Intervento UMI);
- d) comparti urbanistici, come definiti all'articolo 21 della LR 11/2004.

3. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT che comportano carico insediativo aggiuntivo rispetto alle previsioni urbanistiche previgenti trovano attuazione nel PI attraverso l'applicazione dell'istituto della Perequazione urbanistica e/o del contributo perequativo. Valgono pertanto le disposizioni di cui ai successivi articoli 67, 68, 69, 70 e 71 delle presenti NTO.

#### **Articolo 19 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

1. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire e degli altri titoli edilizi deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA, come definito ai sensi dell'articolo 19 della LR 11/2004; indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA approvato.

2. Ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004, la Giunta Comunale, mediante la procedura semplificata, come da successivo art. 77, può deliberare la suddivisione in ambiti delle zone soggette a PUA, salvi i casi in cui il PI non disponga diversamente. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in ambiti dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazioni autonome di ciascun ambito in relazione:

- al contesto;
- ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
- alla accessibilità;
- alla localizzazione e funzionalità degli spazi a standard;
- alle reti dei servizi e sotto-servizi.

3. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti:

- a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dal successivo articolo 26 delle presenti NTO;
- b) per gli edifici privi di valore culturale, interni alle aree soggette a PUA, gli interventi di cui all'articolo 3 lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.

4. Per quanto riguarda i PUA previsti dal presente PI, oltre ai parametri di zona e alle altre norme previste, valgono gli indirizzi e le specificazioni previste nelle presenti NTO. In particolare, per quanto riguarda i Piani di Recupero (PR) previsti dal PI, l'indicazione cartografica del loro perimetro comporta anche l'individuazione dell'area come zona di degrado ai sensi dell'articolo 27, 1° comma della L.

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

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

Durante il periodo di validità ed efficacia, così come qui definito, i suddetti PUA potranno essere assoggettati a varianti di assetto planovolumetrico che non incidano sul dimensionamento e sugli standard in quanto a volumi edificabili e spazi pubblici, perimetro e criteri informativi. Lo stralcio dell'indicazione cartografica di PUA è possibile solo dopo la decadenza o revoca del PUA stesso secondo le procedure semplificate di cui all'art. 77 (Varianti "non sostanziali" al PI).

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

a) In tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;

b) Variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del *dieci per cento* della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;

c) Modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;

d) Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quelli attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della LR 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del *quindici per cento* degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della Scheda Normativa e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO. L'incremento di Snp è assoggettato al contributo perequativo di cui al successivo art. 68.

## **Articolo 20 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)**

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

a) attività edilizia libera;

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

2. Il PI, nelle Tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000, riporta le parti di territorio assoggettate ad una progettazione coordinata e classificate come Unità Minime di Intervento (UMI) oppure "aree di progettazione unitaria" (PU).

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

4. L'area assoggettata a obbligo di PU o di UMI, qualora non espressamente prevista dal PI, può essere proposta da tutti gli aventi titolo e assunta dal PI con una specifica Scheda Normativa che viene approvata mediante la procedura di variante "non sostanziale" di cui al successivo articolo 77 delle presenti NTO. In tal caso la Scheda Normativa non dovrà prevedere un carico insediativo aggiuntivo.

5. Tutte le opere pubbliche, di cui è prevista la realizzazione all'interno delle UMI, devono essere eseguite dal soggetto attuatore con oneri a proprio carico, secondo un progetto dallo stesso predisposto e approvato dal competente organo comunale. Si applica in ogni caso l'articolo 32, comma 1, della LR 11/2004.

6. L'attuazione dell'intervento e il trasferimento della proprietà delle aree devono essere disciplinate da apposita convenzione. Con il medesimo atto vengono altresì regolate le modalità di costituzione del vincolo o servitù per quelle specifiche aree, che pur essendo vincolate all'uso pubblico, restano di proprietà privata. Per ciò che attiene la monetizzazione degli standard, valgono le disposizioni di cui al successivo art. 23.

### Articolo 21 - PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO (CU)

1. I progetti di Comparto Urbanistico ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004:
  - a) garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
  - b) non sono sostitutivi del PUA se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
  - c) rappresentano l'unità minima di intervento e sono assoggettati a convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi.
2. L'ambito dell'area di intervento unitario è definito nelle tavole del PI o con provvedimento del Consiglio Comunale che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.
3. Il progetto di attuazione di un Comparto Urbanistico (CU) può modificare le previsioni del PI nei limiti di cui al precedente art. 19 comma 6, lettere a), b) e c).

### Articolo 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

ZTO	Fa	Fb	Fc	Fd	Totale
A, A1**	4,50	4,50	15,00	7,00	31,00
B, C1 Er	4,50	4,50	20,00	7,00	36,00
C2	4,50	4,50	23,00	7,00	39,00
D	=	=	10% di St	10% di St	20%
Dc*	=	=	=	100%	100%
E**, Ep**	=	=	=	=	6,00
Es***					***

\* attività commerciali, della superficie lorda di pavimento

\*\* interamente secondarie

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

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

- le aree relative alla zona agricola e alla ZTO A sono interamente secondarie

- le aree relative alle ZTO D sono interamente primarie nelle zone sottoposte a ID e metà primarie e metà secondarie nelle zone sottoposte a PUA

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

ZTO	Fc primaria	Fc secondaria	Fd primaria	Fd secondaria
B, C1, Er	10,00	10,00	=	7,00
C2	10,00	13,00	7,00	=

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

4. Le aree secondarie sono indicate in grafia di PI; la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio il PUA o la PU.

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

### **Articolo 23 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE**

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

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

3. Negli interventi edilizi all'interno delle ZTO A, B e in altre zone in cui sia impossibile la realizzazione degli standard a parcheggio nelle quantità previste dal PI, il Comune può concedere la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola ZTO o UMI, fatte salve la verifica di sostenibilità dell'intervento in materia urbanistica, edilizia e infrastrutturale.

### **Articolo 24 - PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E PERTINENZIALI - DOTAZIONI MINIME**

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

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

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

4. Nei nuovi parcheggi deve essere realizzato un posto auto per persone con ridotte capacità motorie in ragione di almeno 1 unità ogni 20 posti auto, con minimo di una unità.

5. Gli spazi necessari per i parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero nelle aree libere di ogni singolo lotto, ovvero in sottosuolo, ivi compresi gli spazi derivanti dai distacchi da strade, confini e/o tra fabbricati ed anche su aree esterne che non facciano parte del lotto, ma di cui si possa dimostrare la disponibilità nel raggio di ml. 60 dal confine del lotto con vincolo ex Legge 122/89.

6. Qualora i parcheggi siano relativi ad utilizzi di tipo pubblico (in generale quelli pertinenti ad attività commerciali e direzionali) vanno asserviti all'attività per tutta la durata della utilizzazione.

7. In nessun caso il parcheggio privato può interessare aree destinate ad un uso pubblico, a meno che esso non venga comunque garantito in superficie e gli spazi privati siano ricavati nel sottosuolo; in questo caso la realizzazione avviene a carico esclusivo del privato e l'uso pubblico regolato a mezzo di convenzione opportunamente registrata.

8. In tutti gli interventi edilizi comportanti ampliamento, cambio d'uso e/o ristrutturazione, deve essere garantita una superficie a verde inerbito e piantumato in conformità ai parametri urbanistici previsti dalla specifica zona.

#### DIMENSIONE DEI PARCHEGGI E DEGLI STALLI

9. In generale gli spazi per la sosta dei veicoli (parcheggi effettivi, posti auto o stalli) devono avere dimensioni minime di:

- autovetture ml 2,50x5,00; nel caso di più stalli in linea le dimensioni minime devono essere di ml 2,50x6,00. Ogni 20 stalli o frazione di 20 deve esserne previsto 1 riservato ai disabili, avente dimensioni minime di ml 3,20x5,00 e ml 3,20x6,00 se in linea;

- motociclette e motocicli ml 1,00 x 2,00;

- autocarri e furgonati e camper ml 3,00 x 10,00;

Nelle aree industriali e commerciali: per autocarri e furgonati ml 3,00x10,00 e per autotreni e autoarticolati ml 3,00 x 20,00.

#### PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI EDILIZI SULL'ESISTENTE

10. Negli interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione con mutamento d'uso, esclusi quelli a destinazione artigianale - industriale, devono essere previste idonee superfici a parcheggio privato, ai sensi della L. 122/89 in ragione di 1 mq per ogni 10 mc di volume (1 mq per ogni 3 mq di Snp) e riferentesi alla sola parte comportante nuovo carico urbanistico.

11. Nei progetti di ristrutturazione e/o ampliamento di costruzioni industriali e/o artigianali esistenti, deve essere invece garantita la presenza di superfici a parcheggio privato almeno in ragione del 10% della superficie fondiaria pertinente.

12. Qualora sia dimostrata l'impossibilità da parte del richiedente di raggiungere una dotazione di spazio a parcheggio privato pari ad almeno il 50% del dovuto, ferma restando la quantità di superficie destinata a parcheggio esistente, tali spazi potranno essere reperiti, per quanto possibile, entro aree rese disponibili nelle immediate adiacenze.

#### PARCHEGGI PRIVATI NEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

13. Nei progetti di nuove costruzioni residenziali e/o negli interventi equiparabili secondo quanto stabilito dal presente articolo, si devono individuare all'interno della superficie fondiaria, in rapporto alle nuove volumetrie (alla nuova Snp) o alle nuove destinazioni di progetto, superfici, coperte e scoperte, a parcheggio privato in ragione di:

- almeno 1 mq per ogni 3 mq di Snp;

- almeno un posto macchina coperto per ogni alloggio; se l'alloggio supera i 150 mq di Snp, devono essere predisposti n. 2 posti macchina di cui almeno uno coperto.

- un posto parcheggio per ogni camera per le attrezzature ricettive (alberghi, pensioni, motels, ecc.).

14. Negli interventi edilizi relativi a nuovi fabbricati e/o negli interventi equiparabili (comportanti maggior carico urbanistico) destinati ad uso artigianale e/o industriale, i parcheggi privati vengono determinati in rapporto al numero degli addetti previsti ovvero in ragione almeno del 20% della superficie fondiaria effettiva, compresi gli spazi di viabilità e manovra.

#### PARCHEGGI PUBBLICI RELATIVI A SUPERFICI COMMERCIALI E/O DIREZIONALI

15. Nei progetti di nuove costruzioni, negli ampliamenti e/o nelle ristrutturazioni ovvero in tutti gli interventi comportanti aumento del carico urbanistico, compreso il cambio d'uso anche senza opere ad esso finalizzate, in cui siano previste attività commerciali e/o direzionali aperte al pubblico (negozi - uffici - mense - ristoranti etc.) si devono individuare all'interno della superficie fondiaria, in rapporto alle nuove volumetrie ( e corrispondenti superfici) o alle nuove destinazioni di progetto, superfici coperte e scoperte per parcheggi di uso pubblico, fermo restando le quantità di cui alla Legge 122/1989 (1 mq per ogni 3 mq di Snp), in ragione di:

- almeno 0,8 mq di parcheggio per ogni mq di nuova superficie lorda di pavimento a negozio, ufficio, studio professionale e simili attività di interesse collettivo.

## Articolo 25 - APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

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

2. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri definiti nelle norme programmatiche, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti e mediante accordi di compensazione urbanistica ai sensi del successivo articolo 70.

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

## CAPO II - CATEGORIE DI INTERVENTO

### Articolo 26 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Nelle tavole di PI sono individuati gli edifici, i gruppi di edifici e le costruzioni da considerare quali beni ambientali e culturali del territorio comunale ai della legislazione vigente in materia. Con la stessa metodologia valutativa sono individuati dal PRG gli edifici ricadenti all'interno dei centri o nuclei storici. Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale, formale ovvero all'interesse storico paesaggistico e sono assoggettati a specifiche norme di intervento ed utilizzo.

2. Le categorie d'intervento edilizio ammissibili sono disciplinate dalle presenti NTO in relazione alle diverse ZTO. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

3. Per tali edifici si applicano le norme del successivo articolo 27, in relazione allo specifico grado di protezione. Vengono distinti i seguenti gradi di protezione:

Grado di protezione 1 Edifici di valore storico-artistico assoluto di cui interessi la conservazione integrale delle caratteristiche tipologiche ovvero di elementi sia interni sia esterni e costituenti un tutto organico. In tale categoria si riscontrano quei manufatti edilizi che per caratteristiche formali, motivi architettonici, opere di finitura e decorazione sono esempi significativi dell'espressione artistica di ogni epoca.

Grado di protezione 2 Edifici antichi in continuità con le tradizioni del luogo di cui interessi la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi esterni e di parziali elementi interni. Si identificano in questa categoria gli edifici che per attributi tipologici, costanti strutturali ed elementi architettonici, riferiscono la continuità di una tradizione, di un costume o esprimono anche solo parzialmente (a causa di alterazioni o modifiche) un esempio significativo della "cura edilizia" tipica del territorio.

Grado di protezione 3a Edifici di valore storico e/o paesistico, anche parzialmente compromessi, di cui interessi la conservazione /ripristino dei caratteri originari. Sono classificati in questo modo gli edifici che pur non possedendo attributi architettonici o

culturali significativi e/o assoluti tuttavia esprimono un esempio significativo della "cultura edilizia" del territorio e ne seguono comunque le tradizioni.

Grado di protezione 3b Edifici di valore storico e/o ambientale quasi totalmente compromessi, di cui interessi il recupero /ripristino almeno delle parti esterne originarie residue. All'interno dei nuclei storici o negli interventi edilizi di recupero dell'esistente in sede di rilascio di titolo abilitativo vanno identificati e valutati anche i volumi accessori pertinenti o collegati/collegabili al fabbricato oggetto di intervento, secondo i seguenti gradi di intervento:

Grado di intervento 4a Edifici di nessun carattere o parti di nessun pregio, di un complesso edilizio, di cui non si possa escludere la demolizione e la ricostruzione anche su sedime parzialmente diverso per essere coordinato ai caratteri della tipologia storica di riferimento.

Grado di intervento 4b Edifici o parti di complesso edilizio di valore ritenuti di nessun valore storico/ artistico /ambientale, con evidenti caratteristiche di superfetazione e di cui è implicita la demolizione.

## **Articolo 27 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

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

### **2. Grado di protezione 1 - Restauro filologico**

E' preordinato a mantenere o riportare allo stato originale il fabbricato, valorizzandolo in funzione delle attuali esigenze ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni e sistemi originali.

Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali tipici non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Gli interventi potranno prevedere:

- interventi sulle strutture al fine di consolidarle;
- ricomposizione attuata con elementi originari e sulla base di documentazione attendibile al fine di riportare il manufatto allo stato originario;
- possibilità di eliminazione di alterazioni o aggiunte per riportare l'edificio alla sua struttura originaria.

### **3. Grado di protezione 2 - Risanamento conservativo**

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti (struttura portante originaria e modello distributivo), nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie. Gli interventi possono prevedere le seguenti operazioni:

- murature portanti: rifacimento con identico materiale e tecniche costruttive se a vista oppure rifacimento con materiali diversi se le murature portanti sono intonacate. La posizione di tali murature deve essere mantenuta; è in ogni caso consentito aprire fori interni secondo le modalità previste. E' consentito il consolidamento delle murature portanti esterne ed interne Tali operazioni di consolidamento devono essere eseguite mantenendo posizioni, quote e dimensioni originarie; sono ammesse anche per le murature esterne parziali sostituzioni di parti non più recuperabili purché si usino materiali e tecniche uguali a quelle originarie. Le operazioni di consolidamento statico possono essere eseguite solo se ve ne sia la necessità, anche per le fondazioni delle murature stesse e previa espressa autorizzazione;
- solai: per quanto riguarda i solai anche la quota, nei casi di demolizione e rifacimento, deve essere riconfermata. Sono perciò consentite anche lievi modifiche di quota qualora l'altezza netta interna sia inferiore a m. 2.4 o abbia un'altezza massima superiore a m. 3. Tale spostamento di quota è consentito, purché non comporti modifiche o spostamento di fori o altri componenti esterni. Qualora si reputi necessaria per ragioni statiche la sostituzione dei solai in legno, oltre all'utilizzo dei materiali tradizionali, è consentito il rafforzamento degli stessi mediante travi metalliche;

- collegamenti verticali interni: demolizioni e rifacimento con materiali e tecniche originarie se in pietra o legno (o ferro per le ringhiere);
- sporti: demolizione e rifacimento con materiali e tecniche originarie;
  - porte e portoni: limitate modifiche indispensabili per nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata;
  - manto di copertura: rifacimento con materiali e tecniche tradizionali mantenendo pendenza ed andamento originali;
  - non è ammesso aumento di volume;
  - non è consentita la demolizione e successiva ricostruzione.

#### 4. **Grado di protezione 3a - Ristrutturazione**

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con la modifica parziale dell'impianto dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l'edificio alle nuove esigenze. Oltre alle opere previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel risanamento, l'intervento di ristrutturazione può comportare:

- murature interne portanti: demolizione completa e rifacimento anche in posizione diversa e con materiali diversi;
- murature esterne portanti: demolizione parziale e rifacimento con tecniche e materiali originari;
- solai: demolizione completa e rifacimento con quote e materiali conformi a quelli originari;
- collegamenti verticali interni: demolizione e rifacimento con quote, materiali e posizioni diverse da quelle originari;
- sporti: demolizione e rifacimento con quote, materiali e posizioni diverse da quelle originari;
- porte e portoni: creazione di nuovi fori purché le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata;
- finestre: spostamento di quota e posizione, creazione di nuove finestre, purché siano compatibili con l'unitarietà del prospetto nella distribuzione dei fori;
- copertura: non è ammessa la modifica della quota di gronda; essa dovrà essere realizzata con materiali tradizionali (travi in legno e manto di coppi in cotto) e con la pendenza originaria; per migliorare l'illuminazione e l'aerazione dei locali si possono installare aperture a raso in falda.

#### 5. **Grado di protezione quattro 3b - Ristrutturazione integrale**

Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere le caratteristiche originarie esterne, con la modifica parziale dell'impianto dei fori e degli elementi costruttivi in modo da adeguare l'edificio alle nuove esigenze.

Oltre alle opere previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel risanamento, l'intervento di ristrutturazione può comportare:

- murature interne portanti: demolizione completa e rifacimento in posizione diversa e con materiali diversi;
- murature esterne portanti: demolizione totale e ricostruzione anche con tecniche e materiali nuovi ma che garantiscano eguale resa estetica;
- solai: demolizione completa e rifacimento con quote e materiali anche diversi da quelli originari ma comunque in linea con la tradizione locale;
- collegamenti verticali interni: demolizione e rifacimento con quote, materiali e posizioni diverse da quelle originari;
- sporti: demolizione ed eventuale rifacimento solo se originari;
- porte e portoni: creazione di nuovi fori purché le modifiche rispettino la partitura dei fori della facciata;
- finestre: spostamento di quota e posizione, creazione di nuove finestre, purché siano compatibili con l'unitarietà del prospetto nella distribuzione dei fori;
- copertura: è ammessa la modifica della quota di copertura nei limiti del 5% dell'altezza della fronte qualora imposta da esigenze igienico sanitarie; essa dovrà essere realizzata con la pendenza originaria, manto di coppi in cotto e preferibilmente con materiali tradizionali; per migliorare l'illuminazione e l'aerazione dei locali si possono installare aperture a raso in falda o abbaini su fronti secondari;

- Eventuali volumi accessori vanno possibilmente accorpati;
- E' consentito l'intervento di ristrutturazione mediante completa demolizione e successiva fedele ricostruzione solo per motivi di sicurezza statica legata al luogo di inserimento.

6. Muri di recinzione, capitelli ed altri manufatti caratteristici.

E' vietato l'abbattimento dei muri residui di recinzione in sasso e/o in cotto, dei capitelli e di altri manufatti caratteristici e propri del paesaggio locale. Ogni intervento su di essi non potrà che essere finalizzato al restauro conservativo e, per i muri, al rifacimento di eventuali tratti mancanti.

7. Mutamento della destinazione d'uso

Tutti gli edifici soggetti a tutela con grado di protezione potranno essere recuperati a fini residenziali, anche con aumento del numero delle unità immobiliari. Gli edifici con grado di protezione 1 potranno modificare la loro destinazione d'uso con la sola destinazione residenziale.

Al fine del recupero degli edifici con grado di protezione è consentito mantenere la destinazione residenziale anche per locali di altezza inferiore a ml 2,70; qualora i locali risultino di altezza inferiore a ml 2.40 dovranno essere utilizzati come vani accessori alla residenza stessa (magazzino, disbrigo ecc.). Per le destinazioni commerciali l'altezza minima non può essere inferiore a ml 2.70.

Le aree di pertinenza degli edifici di valore contrassegnati col grado di protezione 1 e 2 sono soggette a vincolo in funzione della tutela del fabbricato a cui si riferiscono.

Le indicazioni dimensionali contenute nelle schede di censimento sono da ritenersi indicative; i dati reali saranno quelli derivanti dal rilievo dello stato di fatto.

Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione definitiva dell'area scoperta di pertinenza cioè dell'ambito minimo di tutela e degli eventuali volumi accessori collegati.

Le destinazioni d'uso ammissibili oltre a quella residenziale sono le seguenti:

- magazzini e depositi purché non vi sia deposito di materiali sullo scoperto;
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati;
- uffici, studi professionali, ecc.;
- ristoranti e trattorie;
- sedi di Enti ed Associazioni senza scopo di lucro;
- tutte le attività di supporto dell'agricoltura (per i soli edifici in zona agricola);
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Sono ammesse le variazioni d'uso finalizzate alla realizzazione di attività per la somministrazione di alimenti e bevande (trattorie con massimo di 50 coperti) fatta eccezione nelle E/css, E/pd, E/gp, purché sia garantita la presenza di idonei spazi ad uso pubblico nella misura di almeno 5,00 mq a verde e 5,00 mq a parcheggio per ogni mq di Snp; la superficie del parcheggio non potrà essere asfaltata e dovrà essere posta in posizione secondaria rispetto alla veduta principale.

Per insediarvi laboratori ed attività artigianali, il volume lordo pertinente l'attività non deve superare i 1.000 mc, la Snp non deve essere maggiore di 250 mq e non vi deve essere deposito di merci all'aperto.

Sono escluse:

- attività produttive moleste od inquinanti;
- attività industriali salvo che non si tratti della parte direzionale di un'azienda locale;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia od essere in contrasto con il carattere della zona di appartenenza;
- le attività insalubri di prima classe.

8. Sono manufatti di valore storico, architettonico, ambientale, riconducibili a grado di protezione 1 anche i capitelli, le fontane, gli elementi di memoria storica collettiva - anche qualora non identificati con specifica scheda di segnalazione - per questi manufatti l'intervento consentito è il solo restauro.

9. Indipendentemente dal grado di protezione assegnato dal PI, il Consiglio Comunale su conforme parere favorevole della C.E. e sulla base di una documentazione particolareggiata (rilievo strumentale rappresentato almeno in scala 1/50 in piante, sezioni, prospetti-documentazione fotografica estesa ai 4 fronti ) può assegnare al singolo edificio o alle parti che lo compongono - che

possono rappresentare un caratteristico ambiente di valore culturale, estetico e tradizionale anche in relazione all'ambiente circostante - un grado di protezione o modificare quello assegnato e che ne possa maggiormente garantire la salvaguardia e la possibilità di recupero. La procedura prevista è quella di cui al successivo art. 77.

10. In caso di recupero di edifici storici siti in zona agricola, debitamente schedati ed individuati, aventi grado di protezione, è possibile realizzare un massimo di due alloggi per piano, nel rispetto della tipologia storica dell'edificio, della normativa igienico-sanitaria e di quella di vincolo del bene. Inoltre, per ciò che concerne i posti auto per gli alloggi, essi devono essere reperiti: o coperti, anche utilizzando annessi rustici esistenti, oppure scoperti.

## CAPO III - ATTIVITA' COMMERCIALI

### Articolo 28 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

#### VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E STANDARD

1. In attuazione della LR 31 dicembre 2012, n. 50 il PI provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:

Esercizio di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);

Media Struttura di Vendita - Medio Centro Commerciale (articolo 18 LR 50/2012);

Grande Struttura di Vendita - Grande Centro Commerciale - Parco Commerciale (articolo 19 LR 50/2012).

2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle seguenti ZTO: A, B, C, D (nei limiti indicati dalla specifica normativa di zona), e nelle aree per impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione. Eventuali esclusioni sono specificate nelle Tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio normativo.

3. Le medie strutture di vendita, sono ammesse nelle seguenti ZTO:

- A, B, C1, C2 e parzialmente lungo via Dei Colli come specificato al successivo art. 46 comma 5 delle NTO, con limite di mq 1.500 di superficie di vendita. Sono individuate nel PI, con apposita grafia (lettera "C"), le aree entro le quali possono essere insediate le destinazioni commerciali relative alle medie strutture di vendita superiori ai 1.500 mq e fino ai 2.500 mq di superficie di vendita e per le quali il PI predispone anche azioni di riqualificazione, riconversione da industria e artigianato ad attività commerciali, direzionali e di servizio;
- Dc con limite di mq 2.500 di Superficie di Vendita, sempre nel rispetto della dotazione minima di aree libere e parcheggi effettivi previsti dall'art. 24 delle NTO.

4. Le Grandi Strutture di Vendita, possono essere localizzate esclusivamente nelle vigenti ZTO Dc appositamente individuate dal PI e nell'ambito di "localizzazione delle grandi strutture di vendita" riportato nella Tavola 4 del PAT disciplinato dall'art. 15 comma 35. In tali aree si applicano le disposizioni specifiche di cui alla LR 50/2012, oltre alle norme specifiche di ciascuna zona e al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata al precedente articolo 24 delle presenti NTO.

5. Nella Tavola 1 del PI vengono individuate le aree o strutture dismesse e degradate destinate alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita in conformità alla LR 50/2012 e Regolamento Regionale n. 1/2013. L'attuazione di tale previsione strategica è possibile mediante puntuale istanza e successiva procedura di Variante Urbanistica.

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

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

### A) ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

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

### B) ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

8. Nelle ZTO in cui il PI prevede l'ID, l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto dei requisiti di cui agli artt. 21 e 22 della LR 50/2012, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata all'articolo 24 delle presenti NTO.

### NORME PARTICOLARI - ATTIVITA' COMPATIBILI

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

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

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

## PARTE SECONDA

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

#### CAPO I - RETE ECOLOGICA

##### Articolo 29 - RETE ECOLOGICA LOCALE

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

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

2. Ogni progetto ed intervento che modifichi usi, funzioni, attività in atto, è soggetto a (comma 16 art. 21 delle NT del PAT):

- VInCA nelle *aree nucleo* e *di completamento del nucleo*;
- ad analisi di compatibilità ambientale nelle *isole ad elevata naturalità*, salvo che il responsabile del procedimento disponga la VInCA in relazione alla prossimità ai siti NATURA 2000.

3. I progetti e gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere valutati in conformità alle seguenti prescrizioni (comma 17 art. 21 delle NT del PAT):

- a) La progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa vigente, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
- b) Sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
- c) Prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri.
- d) Durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici.
- e) Durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.
- f) La conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.
- g) Sia eseguita l'informazione e la formazione del personale operante, sulle emergenze ambientali e naturalistiche dell'area di cantiere, così da evitare il verificarsi di comportamenti impattanti.

##### Articolo 30 - AREE NUCLEO

1. Sono ammessi gli interventi di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 dell'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso (comma 17 art. 9 NT del PAT).

2. L'eventuale realizzazione di infrastrutture dovrà essere subordinata a misure di mitigazione mirata alla continuità ecologica e faunistica ed al mantenimento della biodiversità.

3. Gli interventi relativi all'attività agricola dovranno garantire il mantenimento della biodiversità complessiva;
4. In generale, le misure di mitigazione e compensazione dovranno essere concentrate prioritariamente nelle aree critiche.
5. Ogni progetto ed intervento esterno alle zone residenziali che modifichi usi, funzioni, attività in atto, è soggetto a VInCA (comma 16 art. 21 delle NT del PAT) secondo le prescrizioni riportate al comma 3 del precedente art. 29.

### **Articolo 31 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO**

1. Ai fini della tutela delle caratteristiche di tali ambiti territoriali devono essere conservati e valorizzati, i seguenti elementi (comma 7 art. 8 NT del PAT):
  - la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature;
  - l'assetto viario podereale ed interpodereale: la viabilità carraia podereale ed interpodereale deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
  - le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
  - le formazioni boscate puntuali;
  - le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
  - le steli, le edicole, i capitelli e simili;
  - i grandi alberi, le alberate formali ed informali.
2. Si applicano le prescrizioni di cui all'art. 8 commi 8, 9 e 11 delle NT del PAT nonché la disciplina di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP 2010 della Provincia di Treviso (comma 7 art. 9 NT del PAT).
3. L'eventuale edificazione ricadente all'interno delle aree di completamento del nucleo dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 ml. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente per collocazione, esposizione, ecc. (comma 8 art. 9 NT del PAT).
4. Non sono ammesse coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere (comma 9 art. 9 NT del PAT).
5. Ogni progetto ed intervento che modifichi usi, funzioni, attività in atto, è soggetto a VInCA (comma 16 art. 21 delle NT del PAT) secondo le prescrizioni riportate al comma 3 del precedente art. 29.

### **Articolo 32 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA (BUFFER ZONES)**

1. Nelle buffer zones sono ammesse:
  - a) attività di agricoltura non intensiva;
  - b) attività agrituristiche;
  - c) centri di didattica ambientale;
  - d) attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.
2. Salvo motivata eccezione, non sono ammesse nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti (comma 13 art. 9 NT del PAT).
3. Si applicano le prescrizioni di cui all'art. 8 commi 8, 9 e 11 delle NT del PAT (comma 14 art. 9 NT del PAT).
4. L'eventuale edificazione ricadente all'interno delle aree di completamento del nucleo dovrà essere posta nel raggio massimo di 50 ml. da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente per collocazione, esposizione, ecc. (comma 14 art. 9 NT del PAT).

5. Non sono ammesse coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere (comma 14 art. 9 NT del PAT).

### **Articolo 33 - ISOLE AD ELEVATA NATURALITA' (STEPPING ZONES)**

1. Si applica la disciplina di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche del PTCP 2010 della Provincia di Treviso (comma 19 art. 9 NT del PAT).

2. Ogni progetto ed intervento che modifichi usi, funzioni, attività in atto, è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale (comma 16 art. 21 delle NT del PAT) secondo le prescrizioni riportate al comma 3 del precedente art. 29.

### **Articolo 34 - AREE BOScate**

1. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle aree boscate. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, gli interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti (comma 22 art.9 NT del PAT).

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

### **Articolo 35 - SIEPI E FILARI ALBERATI**

1. Gli elementi naturalistici individuati in grafia di PI quali filari di siepi e di alberi, sono soggetti a tutela. Per essi vige l'obbligo di conservazione, di manutenzione, nonché di reimpianto e di sostituzione delle piante prive di vita con altre della stessa specie o scelte tra quelle di specie locali.

2. Sono individuate in grafia di PI, in via non esaustiva, alcune zone e alcuni ambiti nei quali è prevista la messa a dimora di filari alberati e di siepi, con funzioni di arredo e decoro e/o di mascheratura di elementi detrattori del paesaggio. Nell'ambito dei PUA, particolare attenzione sarà riservata alla progettazione delle aree a verde.

### **Articolo 36 - CONI VISUALI, PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE**

1. Negli elaborati cartografici di PI sono individuati i principali cono visuali, i punti panoramici e le strade panoramiche appartenenti ai contesti figurativi e alla rete degli itinerari di interesse storico-testimoniale e paesaggistico.

2. Nelle more dell'applicazione delle categorie di valore previste dal comma 21 art. 8 NT del PAT, i cono visuali riportati in cartografia sono assimilati alla "categoria 1" per la quale si applica la disciplina di cui al successivo comma.

3. Per un tratto di 20 ml. in corrispondenza dei cono visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni. Vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato (comma 22 art. 8 NT del PAT).

4. È vietato qualsiasi intervento che comporti l'alterazione o modifica dei caratteri percettivi del punto panoramico. Deve essere altresì garantita la conservazione e la sua accessibilità (comma 27 art. 8 NT del PAT).

5. Lungo le strade panoramiche per una profondità di 50 ml. ricadente all'interno delle zone E, E/css E/pd ed Ep, non è ammesso alcun tipo di nuova costruzione (esclusi gli ampliamenti) che alteri od ostacoli le visuali panoramiche (comma 30 art. 8 NT del PAT).

### **Articolo 37 - AREE A VERDE PRIVATO (VP) - AREE PERTINENZIALI VINCOLATE (APV)**

#### **AREE A VERDE PRIVATO - VP**

1. Il PI individua alcune aree che per la loro localizzazione, per l'uso e il contesto ambientale e paesaggistico sono definite "aree a verde privato" e sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente.

2. Qualsiasi intervento all'interno di dette aree deve essere preceduto dall'approvazione di un progetto contenente il rilievo dello stato di fatto vegetazionale, le opere di giardinaggio, i percorsi, i camminamenti ed ogni altro elemento costituente l'insieme.

3. In queste aree sono consentiti:

- ampliamenti dell'esistente e nuove costruzioni nei limiti del 20% della volumetria esistente, purché gli interventi non comportino asportazione di alberi ed arbusti di valore d'impianto aventi altezza superiore a ml 5.00 e diametro > 40 cm;
- la realizzazione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo (serre, pergolati, caminetti, berceaux, barbecue, etc.) fino alla concorrenza massima di mq 20 di superficie coperta, quelle sportive ad uso privato prive di copertura;
- la conservazione ed eventuale nuovo impianto di siepi e di specie arboree rigorosamente locali appartenenti all'orizzonte vegetale del "piano basale" delle latifoglie eliofite con vegetazione sub-mediterranea e sub-montana con formazioni potenziali prevalentemente di latifoglie eliofile decidue; Si rinvia al PQAMA l'elenco delle specie vegetali consigliate.

#### **AREE PERTINENZIALI VINCOLATE - APV**

4. Il PI individua alcune aree pertinenziali prive di capacità edificatoria ai sensi del'art.7 della LR 4/2015.

5. In queste aree è solo consentita la realizzazione di strutture accessorie di giardinaggio e di arredo (serre, pergolati, caminetti, berceaux, barbecue, etc.) fino alla concorrenza massima di mq 20 di superficie coperta, nonché quelle sportive ad uso privato prive di copertura.

## **TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI**

### **CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO**

#### **Articolo 38 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE**

1. Le componenti del sistema insediativo, riportate in grafia di PI, sono:

a) la struttura insediativa e residenziale storica comprendente le:

- ZTO A - zone di centro storico di Susegana, Castello di San Salvatore e di Collalto;
- ZTO A1 - zone di interesse storico e ambientale, Barco di Ponte della Priula e Cantina della Azienda Collalto di Susegana.

b) la struttura insediativa residenziale, nelle sue componenti costituite dalle:

- ZTO B - zone residenziali consolidate e di ristrutturazione;
- ZTO C1 - zone residenziali di completamento;
- ZTO C2 - zone residenziali destinate a nuovi complessi insediativi.

c) la struttura insediativa produttiva comprendente le:

- ZTO D - zone per insediamenti produttivi;
- ZTO Dc - zone per insediamenti produttivi terziari e commerciali;
- ZTO Dpl - zone per insediamenti produttivi per lavorazioni lapidee;
- ZTO Dt - zone per insediamenti turistico-ricettivi.

d) l'ambito agricolo comprende il territorio aperto e gli insediamenti diffusi:

- E - territorio agricolo;
- ZTO E/css - ambito agricolo di pregio del castello di San Salvatore;
- ZTO E/pd - ambito agricolo di pregio del Pedrè-Doline;
- ZTO E/gp - ambito a rischio idrogeologico della Golena del Piave;
- ZTO Ep - territorio agricolo periurbano caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario;
- ZTO Er - territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di tessuto insediativo diffuso con funzione prevalentemente residenziale;
- ZTO Es - territorio agricolo da riqualificare e riconvertire, con presenza di degrado, elementi impropri e detrattori.

e) le zone destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse pubblico, generale e di pubblica utilità comprende le:

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

2. Per le zonizzazioni indicate in tavola a diversa scala, fa testo sempre la tavola a scala maggiore (a denominatore minore), posto che nelle tavole di PI alla scala 1:2.000 e 1:1.000, gli spessori dei segni che delimitano le ZTO e le UMI sono compresi negli ambiti stessi.

#### **Articolo 39 - AZIONI STRATEGICHE**

##### **AREE IDONEE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA**

1. Con riferimento ai commi 16 e 17 dell'art. 15 delle NT del PAT, il PI, ai fini di migliorare la qualità delle parti di territorio urbano e periurbano, individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici di interesse pubblico.

2. Il PI potrà individuare degli ambiti da assoggettare a Progettazione Unitarie e/o PUA, ai fini del miglioramento della qualità della struttura insediativa conformemente ai contenuti di cui al comma 18 art. 15 NT del PAT.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, cambi di destinazione d'uso con o senza opere che aggravino il carico urbanistico, riqualificazione ambientale o che comunque interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune potrà richiedere la presentazione di un PUA e/o di una PU, definendo l'area di intervento con apposita deliberazione, da approvare secondo le quantità di cui al successivo articolo 67 e le modalità di cui al successivo articolo 77.

#### AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

4. Il PI individua le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati alla rigenerazione di parti dell'insediamento che saranno oggetto di processi di dismissione o riconversione come definiti al comma 19 art. 15 NT del PAT.

5. L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO (Ds e Fb).

6. Gli interventi di riqualificazione e riconversione, di cui ai commi 20 e 21 dell'art. 15 delle NT del PAT, devono perseguire le seguenti finalità:

- verificare lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e proporre i necessari interventi di adeguamento e potenziamento;
- incrementare la dotazione di spazi pubblici, in particolare parcheggi e verde, utilizzando a tale scopo gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in particolare la riconversione di edifici produttivi obsoleti o dismessi;
- migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, sia per quanto riguarda la sistemazione degli spazi pubblici che il coordinamento degli interventi privati.

#### CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI

7. Il PI individua il seguente contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi "Area a sud di Via Colonna compresa tra il greto del Fiume ed il primo argine".

Gli obiettivi per il contesto sono i seguenti:

- Riduzione del rischio idraulico con il rinforzo ed il prolungamento dell'argine verso il Piave;
- Riorganizzazione e miglioramento dell'attività produttiva esistente finalizzata prioritariamente alla riduzione degli impatti verso l'ambito fluviale;
- Riduzione della pressione dovuta traffico pesante sulla viabilità locale e sul sistema insediativo con la realizzazione di una nuova bretella stradale che colleghi l'area produttiva con la SP34;
- Valorizzazione ai fini collettivi delle strutture militari dismesse.

8. Si richiamano altresì le disposizioni di cui all'art. 15 commi 54 e 55 delle NT del PAT.

## CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Articolo 40 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza;
- b. uffici, sportelli bancari e assicurativi, agenzie, ambulatori medici e veterinari;
- c. attività commerciali, preferibilmente al piano terra degli edifici, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 50 e s.m.i;
- d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali, culturali e per il benessere e la cura delle persone;

- e. alberghi, pensioni, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - f. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
  - g. attività artigianali di servizio con Snp fino ad un massimo di mq 100 per unità, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
  - h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
  - i. officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
  - l. impianti sportivi privati e palestre, con Snp fino ad un massimo di mq 100;
  - m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali.
2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:
- a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettera g.;
  - b. discoteche o sale da ballo;
  - c. ospedali e case di cura;
  - d. istituti di pena;
  - e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
  - f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale, pensioni per animali da affezione;
  - g. le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934 e s.m.i..
3. Per gli immobili esistenti e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
4. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) del DPR 380/2001.

#### **Articolo 41 - ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO**

1. Il PI riconosce come luoghi a forte carattere identitario per l'intera comunità il Centro Storico di Susegana e i due siti storici del Castello di San Salvatore e del Castello di Collalto e prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale presenti e delle aree contermini a detti siti. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e del paesaggio e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. In assenza di strumento urbanistico attuativo approvato in queste zone non è consentita alcuna nuova edificazione, ma potranno essere ammessi gli interventi singoli previsti nel rispetto del grado di protezione assegnato dal PI. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento limitrofe ai Centri Storici medesimi, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario, ed inoltre:
- nel caso di opere di risanamento e di ristrutturazione, i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico; non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
  - per eventuali ristrutturazioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
  - le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale;
  - è vietata la demolizione per ricostruire.

#### **CENTRO STORICO DI SUSEGANA**

3. All'interno del centro storico così come determinato dalle tavole di PI sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo comunque finalizzati alla salvaguardia, valorizzazione, recupero e godimento ai fini residenziali del patrimonio edilizio.

3. Inoltre valgono le seguenti disposizioni:

<i>Destinazioni d'uso:</i>	Quelle previste al precedente articolo 40. Per gli edifici con particolare valore di storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato al precedente articolo 26, ulteriori indicazioni o limitazioni possono essere contenute nella relativa scheda «B» di segnalazione e nelle sue eventuali Prescrizioni Minime di Intervento.
<i>Interventi ammessi:</i>	Tutti quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, compatibili con le eventuali limitazioni indicate dalle schede «B» di segnalazione e/o dalle "Prescrizioni minime di Intervento" relative a ciascuna unità edilizia, ovvero nei Piani Particolareggiati vigenti.
<i>Modalità d'intervento:</i>	Con intervento diretto o previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Nel caso di intervento su aree soggette a PUA approvato, in regime di attuazione del Piano prevalgono le norme di dettaglio in esso contenute anche qualora qui non integralmente riportate.
<i>Altezza massima:</i>	Per la nuova edificazione massimo viene fatto riferimento all'altezza massima indicata nell'eventuale strumento attuativo o nella tavola specifica del PI. Qualora si tratti di intervento in attuazione diretta delle Prescrizioni Minime di Intervento Edilizio di cui al Repertorio del Centro Storico di Susegana, l'altezza non può essere maggiore di quella prevista e comunque mai superiore a quanto previsto all'art. 8 del D.M. 1444/68 ovvero la maggiore tra i fabbricati storici contermini, fatto salvo specifiche indicazioni diverse riportate nei repertori normativi.
<i>Distanza dalle strade:</i>	Per la nuova edificazione vige l'allineamento preconstituito ovvero l'eventuale indicazione del PI ovvero del relativo PUA.
<i>Distanze dai confini:</i>	Per la nuova edificazione minimo ml 5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti opportunamente registrato. E' consentita l'edificazione in aderenza.
<i>Distanze dai fabbricati:</i>	Per la nuova edificazione ml 10 tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse con un minimo di ml 6,00.
<i>Edificazione esistente:</i>	Mantiene i parametri esistenti salvo diversa indicazione contenuta nelle Prescrizioni Minime di Intervento Edilizio di cui all'eventuale Repertorio.
<i>Superficie scoperta:</i>	Deve essere prevista una sistemazione definitiva a verde inerbito ed arborato o a cortile pavimentato con materiali appartenenti alla tradizione locale

CENTRO STORICO DI COLLALTO

5. La Normativa Tecnica di Attuazione propria del Piano Particolareggiato di Collalto, nonostante la conclusione della vigenza di legge, viene fatta propria dal presente PI e mantiene la propria efficacia nel disciplinare gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno di questo compendio storico del Comune di Susegana. Pertanto di seguito, sono riportate le regole dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Particolareggiato di Recupero Ambientale del Centro Storico di Collalto".

Ai fini delle norme valgono le seguenti definizioni:

- inviluppo: è la sagoma esterna definita dalle sezioni tipo;
- sagoma limite: è il limite in pianta e sezione entro cui devono sorgere gli edifici all'interno del PP;
- allineamento: è il limite fisso su cui devono sorgere nella loro consistenza prevalente, i fronti degli edifici (è ammesso un avanzamento non superiore a 2 ml);
- fronte dei servizi: è il fronte dell'accesso principale al piano terreno delle attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio e degli uffici pubblici;
- progetto unitario: è l'ambito entro cui è previsto l'obbligo di realizzazione di un unico progetto che definisca l'unità formale dell'intervento, prima del rilascio (delle singole concessioni) dei singoli permessi;
- comparto: è definito, ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004, come l'ambito che comprende edifici e aree da trasformare che costituiscono unità minima per un intervento unitario da attuare attraverso un'unica istanza di procedimento edilizio.

**Procedure edilizie ed urbanistiche:**

nei progetti, per tutti gli interventi architettonici è prevista la progettazione in scala 1:50, con indicazioni di dettaglio. Il progetto dovrà riguardare anche le aree di pertinenza e dovrà dimostrare la corrispondenza con il PP. L'eventuale progetto unitario previsto dal PP, dovrà essere esteso, ove previsto, all'intero comparto.

**Materiali da impiegare:**

- a) per le coperture è prescritto l'impiego di coppi in laterizio e/o rame;
- b) sporti dei tetti in legno con travi a vista;
- c) grondaie in rame a sezione tonda;
- d) per i paramenti esterni, nella realizzazione degli edifici, è prescritto l'impiego di mattoni a faccia vista, o lastre di pietra naturale, o intonaci esterni a base di calce con colori in pasta costituiti da polvere di mattoni o pietre naturali (marmo) macinate;
- e) serramenti del piano terra in ferro e/o legno;
- f) serramenti degli altri piani in ferro e/o legno, con ante d'oscuro in legno dipinte a smalto;
- g) solai in legno con travi a vista (per le abitazioni restaurate, ristrutturate parzialmente o globalmente);
- h) muri di recinzione in mattoni faccia a vista, pietra, sasso;
- i) pavimentazioni esterne con sestino in cotto o in gres, pietra, ciottoli di fiume.

**Verde naturalistico:**

è costituito da aree verdi private di interesse pubblico per il carattere di pregio ambientale.

Per l'area è ammesso l'uso pubblico a fini ricreativi.

Per l'area può essere approvato dal Consiglio Comunale un progetto di attrezzatura di servizio ai visitatori. Il progetto può essere di iniziativa privata, pubblica o convenzionato per l'equo riparto degli oneri di attrezzatura, uso e manutenzione.

Il Comune, al fine di assicurare il mantenimento e la funzione sia ambientale che di uso pubblico, può espropriare l'area.

Ogni opera di modificazione ambientale deve essere autorizzata.

Gli interventi sulle essenze vegetali, nel rispetto delle indicazioni del PP, devono essere informati alle migliori regole forestali.

Le eventuali attrezzature di servizio ai visitatori devono essere correttamente inserite nell'ambiente e funzionalmente collegate ai sentieri.

I materiali delle attrezzature devono essere di tipo naturale, è comunque esclusa la possibilità di realizzare volumetrie.

**Zona agricola:**

è costituita da aree verdi private di interesse pubblico per il carattere di pregio ambientale.

L'uso dell'area è esclusivamente agricolo.

Il Comune, al fine di assicurare la funzione ambientale di interesse pubblico, può espropriare l'area.

Ogni opera di modificazione ambientale deve essere autorizzata.

L'uso agricolo deve tenere conto delle indicazioni del PP.

L'area è in edificabile, ma può essere computata ai fini dell'edificabilità delle aree agricole esterne al PP.

**Verde privato:**

è costituito da aree verdi private.

L'uso dell'area è di pertinenza della funzione residenziale.

Il Comune al fine di assicurare il corretto uso, vigila ed eventualmente rilevasse la realizzazione di opere ed usi senza titolo, ordina ed esegue il ripristino ai sensi dell'articolo 91 della LR 61/1985.

L'area va mantenuta a tappeto erboso come indicato dal PP.

Sono esclusi depositi di ogni genere, arredi, strutture anche precarie, opere edilizie e movimenti di terreno.

**Ambito Monumentale, Mura e Manufatti Fortificati:**

costituiscono aree e manufatti di valore storico e monumentale.

L'uso degli stessi è di pertinenza delle funzioni previste dal PP.

Il Comune al fine di assicurarne il mantenimento e l'uso collettivo di tipo culturale, può espropriarli.

Ogni intervento deve essere autorizzato sulla base di un'indagine e rilievo particolareggiati.

Gli interventi devono essere informati alla vigente "carta del restauro" ed alle più recenti istruzioni e raccomandazioni ministeriali.

**Insedimenti:**

sono gli edifici privati e pubblici esistenti e previsti con le rispettive pertinenze ed opere di urbanizzazione, gli usi, i modi di intervento, i tipi d'intervento ed i parametri sono di seguito specificati:

le destinazioni indicate dal PP sono le seguenti:

- R (residenziale): sono ammessi alloggi, sono escluse le destinazioni complementari terziario commerciali, terziario direzionali, i servizi pubblici e di interesse collettivo e l'artigianato di servizio;
- RS (residenziale e servizi): sono ammessi alloggi e al piano terra, le destinazioni complementari di cui al precedente alinea;
- B (bar e ristoro): sono ammesse le destinazioni a bar e ristorante al piano terra e l'affitto di camere al piano superiore. E' inoltre ammesso un alloggio di servizio all'attività;
- T (ricettivo alberghiero): sono ammessi gli usi propriamente alberghieri e le destinazioni complementari come ad esempio: sala riunioni, esposizioni, conferenze, ristorante, spettacoli e manifestazioni; inoltre sono ammesse attrezzature ricreative e sportive;
- I (istruzione), C (interesse comune), P (parcheggi), Viabilità, Reti tecnologiche: sono le attrezzature ed opere di urbanizzazione di cui alla L. 847/1964 e del D.M. 1444/1968.

Gli specifici usi del suolo sono indicati nella relativa tavola del PP; in particolare il Sindaco vigila sul decoro delle pertinenze indicate a giardino, orto e prato.

Gli insediamenti devono essere attuati previo rilascio di permesso di costruire se privati, o sulla base di un progetto esecutivo se comunali, come previsto dalla normativa vigente. La progettazione dovrà avere gli elaborati ed i contenuti indicati dalla presente normativa. Relativamente alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione, il Comune, in luogo della realizzazione diretta, può demandare l'esecuzione ai privati, garantendo, con apposita convenzione, il perseguimento delle finalità pubbliche.

I tipi di intervento sono riferiti alle essenze vegetali ed agli edifici. I tipi di intervento sulle essenze vegetali sono indicati dal PP e di seguito specificati:

1. Conservare: mantenimento dell'area a verde con leggeri interventi di eliminazione delle piante morte, deperenti, sottomesse e valorizzazione delle essenze naturali e dell'eventuale innovazione presente.
2. Diradare: eliminazione delle piante morte o malformate non in grado di garantire un regolare sviluppo nel tempo e introduzione per nuclei, di specie a carattere arboreo e arbustivo autoctone.
3. Selezionare: eliminazione delle specie estranee all'ambiente ed infestanti.
4. Eliminare totalmente: eliminazione dei soggetti che versano in precarie condizioni vegetative con notevoli segni di deperimento, insecchimento e ingiallimento della chioma.
5. Sostituire: eliminazione e sostituzione delle specie fuori area con caratteristiche vegetazionali e tecnologiche del legname non in grado di garantire una stabilità e continuità nel tempo.

I tipi di intervento previsti dal PP e riferiti agli edifici sono di conservazione dei fabbricati esistenti o di nuova edificazione (compresa la riedificazione).

Tutti i nuovi edifici vanno adeguati alle norme sismiche; per gli edifici conservati va perseguito il miglioramento statico nei limiti degli interventi sottoelencati.

Gli interventi conservativi sono indicati nell'apposita tavola del PP e di seguito specificati:

1. Restauro: opere di conservazione e valorizzazione dell'organismo e ripristino dei caratteri tipologici, mediante ripristino delle parti alterate; consolidamento, anche con sostituzione delle parti non recuperabili, qualora compatibile, degli impianti essenziali. Sulla base di idonea documentazione storica e tipologica, comprovante l'ammissibilità di un intervento di risanamento conservativo, sono ammesse opere di conservazione e valorizzazione dell'organismo, ripristino dei caratteri tipologici, inserimento di elementi ed impianti richiesti per consentire destinazioni d'uso compatibili;
2. Ristrutturazione parziale: opere di conservazione e valorizzazione dei muri perimetrali e della copertura; ripristino dei caratteri tipologici e degli elementi interni di particolare valore, diversamente gli elementi interni possono essere modificati.
3. Ristrutturazione globale: opere di conservazione e ripristino dei caratteri tipologici anche mediante sostituzione di parti strutturali.

Sono provvisoriamente ammesse, prima dell'attuazione del PP, se compatibili con le previsioni del piano stesso, le opere di risanamento conservativo degli edifici esistenti.

Le soluzioni progettuali formali sono indicate dalle relative tavole del PP.

I dati dimensionali per gli edifici nuovi e conservati sono quelli risultanti dalle rispettive tavole del PP e dalle sezioni tipo, per ogni edificio dal n. 1 al n. 27.

Per gli edifici conservati le misure di progetto vanno verificate con le attuali, in fase di progetto esecutivo.

Per gli edifici esistenti e conservati è ammesso, ai sensi dell'art. 80 della LR 61/1985, ultimo comma, il superamento del volume di progetto per rivestimenti esterni di spessore non superiore a 5 cm, consolidamenti di murature e/o adeguamenti alla L. 373/76 e successive modificazioni.

La soluzione formale, indicata nel PP, per gli edifici, è di massima vincolante; ai fini di una migliore e più puntuale definizione architettonica, possono essere proposte soluzioni alternative, con progetto esteso

all'intero fabbricato o cortina o schiera di fabbricati, nel rispetto dei tipi di intervento per gli edifici esistenti; dell'allineamento; del carico volumetrico definito dalle piante e dalle sezioni tipo (è ammessa una riduzione volumetrica massima del 10%); della superficie coperta definita dalle piante (è ammesso un incremento della superficie coperta massimo del 10%).

Dove è indicata la sagoma limite, in sezione, sono ammesse modificazioni entro tale limite; ove non è indicata la sagoma limite in sezione è vincolante l'involuppo della sezione tipo (in tal caso sono possibili modifiche interne nel rispetto dell'involuppo, del numero dei piani e dell'ordine delle aperture in facciata).

Le sezioni in tal modo definite possono variare collocazione all'interno della sagoma limite definita in pianta, mantenendo l'orientamento.

Tali progetti, qualora ritenuti migliorativi, a giudizio della Commissione appositamente istituita dal Comune per l'esame dei progetti di attuazione del PP, vengono assunti come direttive comunali e sono vincolanti per i successivi interventi.

La soluzione progettuale per le opere di urbanizzazione primaria è indicata nelle apposite tavole del PP.

#### **Articolo 42 - ZTO A1 - ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE**

1. Le ZTO A1 comprendono le parti del territorio consolidato per le quali il PI prevede la tutela ed il mantenimento degli edifici e delle pertinenze architettoniche e dei manufatti di archeologia industriale di grande rilevanza e unicità storico testimoniale.
2. Nello specifico gli ambiti ricadenti in tale classificazione sono:
  - Aree delle Cantine Collalto;
  - Chiesa di S. Maria Annunziata;
  - Ex Filanda complesso Barco
3. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli obiettivi di tutela, della specifica disciplina dei gradi di protezione e del vincolo monumentale. Ai fini della conservazione e valorizzazione dei luoghi dovrà essere presentato un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, con particolare riferimento alla definizione dei materiali e dei colori ammessi.
4. Particolare cura va prestata alla tutela e alla salvaguardia del verde privato e pertinenziale, a parco e a giardino.
5. Per i fabbricati ricadenti all'interno della ZTO A1.01 (Cantine Collalto) è ammesso il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.
6. Vanno altresì rispettate le disposizioni contenute nelle eventuali Schede Normative di cui al Repertorio Normativo e i criteri per gli interventi nelle aree di valore ambientale di cui al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

#### **Articolo 43 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI RISTRUTTURAZIONE**

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle ZTO A e A1, per le quali il PI prevede la conferma del tessuto urbano, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana, oltre al completamento dell'edificazione di eventuali lotti ineditati.
2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio già destinate ad attività produttive e altre funzioni non più compatibili con i caratteri prevalentemente urbani e per le quali si prevede la riconversione e la riqualificazione mediante interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
3. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.

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

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

If = variabile da 0,40 a 0,50 mq/mq di Snp salvo specifica indicazione riportata nel cartiglio delle Tavole 3;

P = 3;

H = 9,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 20% di Sf;

E' altresì ammesso un ampliamento degli edifici esistenti della Snp, di mq 50, per ogni alloggio nelle tipologie 1, 2, 3 e 4, ma sempre nel rispetto dei parametri di zona.

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

6. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti prevalgono sui quelli generali di zona.

#### **Articolo 44 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o periurbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.

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

3. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001.

4. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio qualunque sia il volume esistente.

5. L'edificazione nelle ZTO "C1" è regolata dalle seguenti norme:

If = variabile da 0,15 a 0,30 mq/mq di Snp;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di Sf;

E' altresì ammesso un ampliamento degli edifici esistenti della Snp, di mq 50, per ogni alloggio nelle tipologie 1, 2, 3 e 4, ma sempre nel rispetto dei parametri di zona.

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

6. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti, prevalgono sui quelli generali di zona.

7. Per le ZTO C1/201, C1/25, C1/47, C1/50 e C1/65 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n. 03, 18, 42, 23 e 45 Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.

#### **Articolo 45 - ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**

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

2. In queste zone il PI si attua attraverso PUA e, nel caso di aree che per caratteristiche insediative, dimensioni e collocazione territoriale, mediante la formazione di PU. In ogni caso la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA o nel PU, deve rispettare i valori storico culturali e testimoniali eventualmente presenti nelle aree circostanti, di cui al precedente art. 26 e le altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

3. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C2" valgono le seguenti norme:

It = variabile da 0,10 a 0,35 mq/mq di Snp come puntualmente indicato nel cartiglio di zona;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di St;

DA = 2 alberi/100 mq Snp;

DAr = 2 arbusti/100 mq Snp.

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

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

4. Sono classificate ZTO C2 anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, identificate in grafia di PI con l'acronimo "v/PUA", per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 19. La verifica dei parametri edilizi dovrà rispettare i contenuti dell'art. 5 del Regolamento Edilizio comunale.

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

### Articolo 46 - ZTO D - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Le ZTO D comprendono le aree destinate all'insediamento delle attività produttive, agli impianti industriali, artigianali e per la lavorazione e la produzione di beni e servizi.

2. Rientrano tra le attività e gli impianti di cui al comma 1 quelli relativi alle attività agroindustriali, esercizi di vicinato, direzionali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, logistica, centri di stoccaggio e i servizi di telecomunicazioni.

3. Nelle ZTO D sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. attività produttive, industriali, artigianali e di servizio alle imprese;

b. attività fieristiche, mostre, impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;

c. impianti ed attività a servizio del traffico (rimessaggi, garage, autofficine, laboratori, distributori di carburante, ecc.);

d. attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, corrieri, logistica, ecc.;

e. attività commerciali all'ingrosso, depositi, stoccaggi e mostre di prodotti a grande fabbisogno di superficie (automezzi commerciali e non, macchine e attrezzature agricole e industriali, mobili e arredamenti, imbarcazioni, ecc.);

f. attività di ristorazione-somministrazione alimenti e bevande, esercizi di vicinato (mq 250), nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento della singola unità immobiliare;

g. impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;

h. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;

i. insediamenti di tipo agro-industriale;

l. uffici pubblici e privati;

- m. abitazioni per il titolare dell'impresa o il personale di custodia, nella misura massima di 100 mq di SNP per edificio produttivo, da realizzare in aderenza o in adiacenza al corpo di fabbrica principale o in esso compreso, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti, mense, spogliatoi, uffici e mostre connessi alle attività di produzione;
- n. nuove sale da gioco ed esercizi alle stesse assimilati (art.54 LR 30/2016).

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

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

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

- a. attività di ricerca scientifica, di sperimentazione, laboratori scientifici, clinici, farmaceutici, centri medico-sanitari e simili;
- b. centri direzionali e centri polifunzionali per la cura della persona, palestre, centri benessere, sale riunioni, centri convegni e congressi, attività di intrattenimento, sale cinematografiche, ecc..

5. In coerenza con quanto definito all'art. 15 delle NTO del PAT, il PI individua un ambito a potenziale destinazione commerciale lungo il fronte posto su via Dei Colli con accesso diretto dalla stessa. all'interno del quale è possibile insediare attività commerciali di media struttura di vendita fino al limite di 1.500 mq, attività di ristorazione, pubblici esercizi, fatto salvo il rispetto della dotazione di standard previsti dall'art. 24 delle NTO.

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

Sc = 60% della Sf;

H = 10,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici (maggiori altezze possono essere ammesse per documentate esigenze di carattere tecnico);

Ds = 12,00 ml dalle strade comunali, 20,00 ml dalle strade provinciali e statali;

Dc = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

parcheggi: vedi articolo 24 delle NTO;

verde = 10% della Sf.

IP = 30% di Sf;

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

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

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

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

7. Sono classificate ZTO D anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, identificate in grafia di PI con l'acronimo "v/PUA", per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 19. La verifica dei parametri edilizi dovrà rispettare i contenuti dell'art. 5 del Regolamento Edilizio comunale.

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

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

10. In coerenza con le prescrizioni contenute al comma 6 dell'art. 15 "Azioni strategiche" delle NT del PAT, nelle aree ricadenti all'interno delle zone di urbanizzazione consolidata "Ambiti di localizzazione di grandi strutture di vendita esistenti (S)" è consentita la riclassificazione in ZTO Dc di cui al successivo articolo, mediante puntuale istanza e successiva procedura di Variante Urbanistica.

11. Per le ZTO D/28 e D/43 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n. 33 e 36 della Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.
12. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, con superficie utile superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto.
13. All'interno dell'ambito "S" individuato in tavola b04 del PAT è ammesso l'insediamento di attività commerciali (senza limitazioni di superficie), attività di ristorazione, pubblici esercizi, fatto salvo il rispetto della dotazione di standard previsti dall'art. 24 delle NTO.

#### **Articolo 47 - ZTO Dc - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI E COMMERCIALI**

1. Il PI disciplina e individua le ZTO Dc destinate agli insediamenti a specifica destinazione commerciale, atte ad ospitare le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali, le attività commerciali a grande fabbisogno di superficie scoperta, per l'esposizione di macchine, attrezzature e per lo stoccaggio di prodotti, materiali e merci all'aperto.
2. Per le parti di territorio comprendente parti di tessuto consolidato e parti di tessuto di trasformazione, ricadenti negli "Ambiti di localizzazione di grandi strutture di vendita esistenti (S)" del PAT, è consentita la nuova conformazione in ZTO Dc, mediante puntuale istanza e successiva procedura di Variante Urbanistica, fatto salvo il rispetto dei requisiti urbanistici e delle direttive di cui all'articolo 15, commi 36 e 37 delle NT del PAT.
3. All'interno delle ZTO Dc valgono le seguenti disposizioni:
  - Sc = 30% della Sf;
  - H = 10,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici
  - Ds = 10,00 ml dalle strade comunali;
  - Ds = 20,00 ml dalle strade provinciali e statali;
  - Dc = 5,00 ml;
  - Df = 10,00 ml;
  - parcheggi: vedi articolo 24 delle NTO e L.R. 50/2012;
  - verde = 10% della Sf.
  - IP = 30% di Sf;
  - DA = 1 alberi/100 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;
  - DAr = 1 arbusti/100 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree verdi.  
Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.
4. Nelle aree ricadenti all'interno di parco commerciale classificate in ZTO Dc/07-08, si applica la speciale normativa regionale. Ogni intervento, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, può avvenire previo PUA che si estende a tutto l'ambito. Tale piano attuativo dovrà prevedere interventi di razionalizzazione della viabilità contermina.
5. Limitatamente alle attività produttive non commerciali già esistenti in questa zona, è consentito il raggiungimento del rapporto di copertura fino ad un massimo del 60%.
6. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, con superficie utile superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è fatto obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto.

#### **Articolo 48 - ZTO Dpl - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER LAVORAZIONI LAPIDEE**

1. Il PI individua le zone per insediamenti produttivi per la lavorazione di lapidei su particolari ambiti produttivi pertinenti ad attività esistenti consolidate nel tempo.
2. Si tratta di ambiti di riqualificazione e riconversione, con specifica classificazione di “aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto” e per le quali valgono le direttive di cui all’art. 15 comma 20 delle NT del PAT.
3. Per localizzazione, morfologia e tipologia produttiva, queste zone, di particolare fragilità ambientale e paesaggistica, in quanto ricadenti nell’alveo fluviale del fiume Piave e sottoposta a vincolo PAI (zona F = area fluviale), in cui valgono le disposizioni di cui agli artt. 13, 14 e 15 delle Norme di Attuazione di cui al DLgs 152/2006, allegato alla delibera n. 3 del Comitato Istituzionale del 9 novembre 2012, non sarebbero edificabili. Pur tuttavia, in considerazione della loro importanza economica ed occupazionale e dell’assoluta necessità di non delocalizzarle sul territorio, queste aree possono mantenere l’attuale destinazione, fatti salvi i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell’articolo 3 del DPR 380/2001 e smi.
4. Per le ZTO Dpl/1 e Dpl/2 gli eventuali interventi di cui alle lettere d), e), f) dell’articolo 3 del DPR 380/2001 e smi, sono subordinati alla formazione di un PUA da approvare in seguito alla sottoscrizione di un Accordo ex art. 6 LR 11/2004.
5. Le aree ricadenti all’interno dei “contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi”, di cui all’art. 39 delle NTO e comprendenti:
  - a nord-ovest l’area di urbanizzazione consolidata ZTO Dpl/3, Dpl/4 (lavorazioni lapidei Grigolin), ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili;
  - nella parte centrale e lungo i margini nord-est: territorio agricolo;
  - nella parte sud-est un “ambito di riqualificazione e riconversione Fb/32 (quest’ultimo investito anche da “aree nucleo” della Rete ecologica),sono assoggettate alla sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 7 LR 11/2004.

#### **Articolo 49 - ZTO Dt - ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI**

1. Il PI individua le zone per insediamenti produttivi con specifica destinazione per attività turistico-ricettive, di cui alla LR 4 novembre 2002, n. 33 “Testo unico in materia di turismo” e della LR 14 giugno, 2013 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto” n. 11, che, per quanto attiene la specifica tipologia di attività, si richiamano gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 di quest’ultima.
2. La attività turistico-ricettive sono compatibili sia all’interno del tessuto consolidato, sia in ambiti insediativi diffusi e/o isolati, sul territorio agricolo e collinare.
3. Sono ammesse anche le seguenti attività complementari quali: la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, i centri servizi, le attrezzature commerciali.
4. All’interno delle ZTO Dt valgono le seguenti disposizioni:
  - Sc = 0,50 mq/mq;
  - If = 0,20 mq/mq di Snp;
  - H = 8,50 ml con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici
  - Ds = 10,00 ml dalle strade comunali;
  - Ds = 20,00 ml dalle strade provinciali e statali;
  - Dc = 5,00 ml;
  - Df = 10,00 ml;
  - parcheggi:
    - a) privati vedi articolo 24 delle NTO e L.R 11/2013;
    - b) pubblici = 1 mq su 1 mq di S lorda di pavimento verde = 10% della Sf.
  - IP = 30% di Sf;
  - DA = 1 alberi/100 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;
  - DAr = 1 arbusti/100 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;

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

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

5. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e delle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto paesaggistico.

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

#### **Articolo 50 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

1. Il PI disciplina gli interventi edilizi sugli insediamenti industriali, artigianali e localizzati in difformità dalle destinazioni di zona.

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

3. Per le strutture di attività esistenti in zona impropria, comprese quelle da bloccare e da trasferire, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e le disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e della LR 31 dicembre 2012, n. 55.

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

5. In coerenza con il comma 2 dell'art. 17 della LR 11/2004 e in conformità con il PAT e con la pianificazione sovraordinata, l'Amministrazione Comunale può procedere a specifiche varianti finalizzate all'individuazione di nuove schede di "attività produttiva in zona impropria", mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 delle NTO. La nuova schedatura dovrà essere corredata da una specifica convenzione/atto d'obbligo comprensiva degli impegni perequativi e compensativi necessari. La procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 delle NTO potrà essere eseguita solo in assenza di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto al PI vigente.

### **CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO**

#### **Articolo 51 - TERRITORIO AGRICOLO DESTINATO ALLA FUNZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA**

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

2. Il PI, sulla base degli obiettivi strategici del PAT e con riferimento all'art. 17 delle NT del PAT medesimo, promuove le azioni trasformazioni del territorio agricolo, disciplina gli interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, in conformità ai contenuti degli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004, nonché del D.Lgs 227/2001, della DGR 2495/2006, della legge 29 dicembre 2003, n° 378 e del DM 6 ottobre 2005.

3. Il territorio agricolo è così articolato e suddiviso:

- E – “Territorio agricolo”;
  - E/css – “ambito di pregio del Castello San Salvatore”;
  - E/pd – “ambito di pregio del Pedrè Doline”;
  - E/gp – “ambito a rischio idrogeologico della Golena del Piave”;
- Ep – “Territorio agricolo periurbano caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario”;
- Er – “Territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di tessuto insediativo diffuso con funzione prevalentemente residenziale”;
- Es – “Territorio agricolo da riqualificare e riconvertire, con presenza di degrado, elementi impropri e detrattori”

4. DISPOSIZIONI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA

4.1 Salvo specifiche norme previste ai precedenti articoli 29, 30, 31, 32, 33, 34 riguardanti la Rete Ecologica e specifiche prescrizioni delle Zone E/css, E/pd, Egp, sono sempre consentite le sistemazioni agrarie che comprendano movimenti di terra purché con limitate alterazioni del profilo del terreno (fino a 50 cm).

4.2 Le sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra superiori ai 50 cm, per appezzamenti di qualsiasi entità e superficie, sono assoggettate al rilascio di idoneo titolo abilitativo. A prescindere dall'entità dei movimenti terra, in caso di nuovo impianto o reimpianto di vigneto o frutteto dovrà essere richiesto idoneo titolo abilitativo.

In sede di presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto;
- relazione agronomica con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di impianto arboreo e delle sue caratteristiche (sesto d'impianto, tipologia tutori) ed indicazioni della ricomposizione ambientale post miglioramento fondiario in armonia con l'ambito di appartenenza;
- relazione geologica ed idraulica sulla gestione delle acque superficiali e profonde al fine di evitare situazioni pericolose per le proprietà vicine, per la stabilità dei pendii e per le costruzioni esistenti.

4.3 Nell'impianto degli arboreti (vigneti, frutteti, specie da opera e da legno, ecc.) devono di norma essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- nel caso di movimenti terra deve essere ripristinato lo strato superficiale di terreno vegetale naturale presente nel sito;;
- nel caso di sistemazioni agrarie di terreni in pendenza deve essere prodotto un progetto che giustifichi adeguatamente la soluzione tecnica adottata (ad es. ritocchino, traverso, girapoggio, gradoni, ciglioni, ecc.) in relazione al tipo di terreno, alla coltura pratica, alle pratiche agronomiche, alla gestione delle acque e all'ambiente circostante;
- oltre il 70% di pendenza è possibile solo la presenza del bosco e del pascolo;
- le aree non piantumate devono essere inerbite;
- sono vietati tutori in cls ordinario nelle aree a vincolo.

4.4 In tutte le zone E valgono le seguenti distanze:

D colturale = ml 5,00 dal confine delle ZTO A, A1, B, C1, C2, Er ed F, dalle strade pubbliche, dalle piste ciclabili, dai percorsi pedonali e dagli itinerari ambientali.

D sicurezza = ml 30,00 dal confine delle ZTO A, A1, B, C1, C2, Er ed F. In questa fascia sono possibili solo coltivazioni di tipo “biologico” o comunque con sistemi di conduzione e trattamento riconosciuti sicuramente non dannosi per la salute e per l'ambiente.

4.5 Al fine di mantenere e implementare la dotazione a verde, i corridoi ecologici e la qualità paesaggistica ambientale del territorio comunale, in caso di nuovo impianto e/o reimpianto di vigneto o di altra coltivazione arborea di superficie maggiore o uguale a 5 ettari, il 5% della superficie interessata dall'intervento fondiario dovrà essere destinata alla realizzazione di formazioni boscate e/o siepi arboree arbustive.

Per altre specifiche prescrizioni si rinvia al Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale.

## 5. EDIFICAZIONE IN TERRITORIO AGRICOLO E

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

a) iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della LR 12 dicembre 2003, n° 40;

b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla LR 3 luglio 1992, n° 19;

c) redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.

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

5.2 Il Piano Aziendale di cui al presente articolo, completo di tutta la documentazione richiesta, redatto da tecnico abilitato, secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA).

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

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

Altezza H massima = ml 8,00. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore; se l'altezza di quest'ultimo è minore, il nuovo edificio può comunque raggiungere l'altezza qui stabilita fatta salva la coerenza architettonica.

Distanze:

Dc = ml 5,00;

Df = ml 10,00.

Ds = ml 10,00.

Modalità di calcolo della capacità edificatoria: come da art. 44 della LR 11/2004.

5.5 Valgono altresì le seguenti specifiche tipologiche formali:

- le coperture dovranno essere a due o quattro falde; per edifici in adiacenza le falde potranno essere due o tre. In ogni caso le coperture dovranno avere una pendenza tradizionale (30 - 40%) e il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi in cotto;
- salvo che non si tratti di fabbricati soggetti alla tutela, le grondaie dovranno essere esclusivamente a sezione semicircolare, a meno che nei fabbricati adiacenti abbiano altra sezione e forma;
- sono ammessi sporti di dimensioni comprese tra 30 e 60 cm nelle falde principali e inferiori a 30 cm nei prospetti laterali;
- le finiture esterne dovranno essere di tipo tradizionale: in particolare gli intonaci esterni dovranno essere del tipo a civile;
- i serramenti e scuri dovranno essere in legno o materiale simile con tipologia tradizionale; non è consentita l'installazione di persiane avvolgibili, di controfinestre esterne e di serramenti metallici in genere;
- non possono essere realizzate nuove scale esterne;
- nel caso di ampliamento ci si dovrà adeguare alla tipologia dell'edificio esistente;
- negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere eliminate le superfetazioni;
- sugli edifici a schiera con più unità abitative (alloggi), appartenenti a più proprietari, è consentito l'ampliamento ai sensi della legislazione regionale vigente in materia previa presentazione di un progetto unitario esteso a tutta l'unità;
- l'ampliamento per la dotazione di servizi igienici in deroga alla vigente normativa regionale, non potrà eccedere il limite massimo di 25 mq di Snp.

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

- a. l'ampliamento fino a mq 200 di Snp (800 mc) è ammesso, per una sola volta, comprendendo in tale limite anche eventuali ampliamenti già autorizzati ai sensi della previgente legislazione regionale in materia, per tutte le "residenze" esistenti e legittime, con ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi. Per "residenza" deve intendersi l'unità residenziale corrispondente alla singola porzione di fabbricato effettivamente destinato ad uso residenziale e non il fabbricato omogeneamente inteso. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato.
- b. nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime leggermente discostato dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;
- c. nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente", la stessa è intesa come "vicina" e non necessariamente confinante, e comunque appartenente allo stesso aggregato abitativo. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;
- d. il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra. L'eventuale apertura di nuovi accessi carrai dovrà essere adeguatamente motivata e documentata.

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

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

5.9 La costruzione di strutture agricolo-produttive e l'ampliamento delle esistenti sono ammesse solo se previste dal Piano Aziendale, di cui al precedente comma 5.2 dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. In tutto il *territorio agricolo* valgono le seguenti disposizioni:

- gli annessi rustici non potranno svilupparsi su più di due piani (piano terra e primo piano) e non potranno avere un'altezza superiore a ml 7.50 misurata alla linea di gronda; Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate;
- le strutture edilizie di tamponamento potranno essere costruite in muratura con finiture esterne ad intonaco, in mattoni a faccia vista, in pietra a faccia vista, in blocchi di argilla espansa di colore ocra con esclusione del cemento a faccia vista; la tinteggiatura esterna dovrà avere i colori tipici dei fabbricati collalini (tonalità dell'ocra);
- le coperture dovranno essere normalmente a due falde, eccezionalmente a quattro; per edifici in adiacenza le falde potranno essere due o tre. In ogni caso le coperture dovranno avere una pendenza tradizionale (30 - 40%) e il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi;
- non sono ammessi aggetti di oltre cm 60 sui fronti principali e cm. 30 sui fronti laterali;
- i serramenti potranno essere in legno, ferro, alluminio; gli scuri, se presenti, dovranno essere in legno o simil legno;
- tutti i progetti dovranno prevedere una sistemazione dell'area di pertinenza con eventuali mascherature arboree o arbustive di essenze locali al fine di attenuare l'impatto visivo, in modo da integrarsi con l'ambiente circostante;
- gli annessi rustici dovranno essere realizzati o in aderenza agli edifici già esistenti o comunque entro il perimetro dell'aggregato abitativo (raggio metri 100, considerando il baricentro dell'aggregato esistente quale centro del sistema) del quale dovranno venire a far parte, a prescindere dall'orografia del territorio;

5.10 Devono essere rispettate le seguenti distanze:

Dc = ml 5,00 da elevarsi a 10,00 ml per le stalle e/o ricoveri di animali in genere;

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

Ds = ml 10,00.

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

6. SERRE

6.1 La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'art. 43, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010 e alla DGR 315/2014 e nel rispetto delle modalità costruttive stabilite nel PQAMA. E' comunque fatto salvo quanto prescritto per gli elementi della rete ecologica di cui agli art. 29 e successivi.

7 ALLEVAMENTI

7.1. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4 della LR 11/2004.

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

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

<b>A - Piccoli allevamenti di tipo familiare</b>				
Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5				
Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo - produttive				
<b>B - Allevamenti aziendali</b>				
Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola				
Distanze in ml da rispettare secondo la seguente tabella				
Specie	Classe	Distanze dai Tessuti insediativi	Distanze da residenza di proprietà	Distanze da residenze sparse non di proprietà
Bovini	Fino a 20 UCGB	30	20	30
Equini	Fino a 100 UCGB	70	30	40

Ovicapriani	Fino a 150 UCGB	100	30	50
Avicunicoli	Fino a 3 ton. p.v.	50	20	40
	Fino a 10 ton. p.v.	100	30	60
	Fino al limite della classe 1 DGR 329/2010 per singole specie allevate	150	30	75
Suini	Fino a 30 UCGS	60	30	50
	Fino a 150 UCGS	120	30	70
	Oltre a 150 UCGS	250	30	100

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

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

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

#### **Articolo 52 - E/css e E/pd - AMBITI AGRICOLI DI PREGIO**

1. In tali sottozone trova applicazione la disciplina generale prevista per la zona E con le ulteriori specifiche limitazioni di zona imposte dalla presente normativa a difesa degli aspetti paesaggistici, ambientali, geologici, agronomici.

2. In questi ambiti si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a. gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b. gli ampliamenti, da realizzarsi senza soluzione di continuità con la preesistenza, dovranno comporsi armonicamente con le strutture originarie in modo tale da costituire un unico edificio;
- c. eventuali nuove strade poderali ed accessi carrai necessari dovranno preferibilmente utilizzare i tracciati esistenti: viottoli, capezzagne, sentieri, ecc.. I nuovi tracciati potranno essere realizzati nel caso di sistemazioni fondiarie anche parziali o per un adeguato allontanamento dall'edificato esistente quando lo stesso sia in fregio alla strada stessa. In ogni caso si dovrà presentare il progetto della strada con indicate le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale e la stabilità geo-morfologica;
- d. i filari di alberi e le siepi esistenti, lungo fiumi, fossi di scolo e canali irrigui, dovranno essere mantenuti e potenziati fatti salvi gli interventi di ceduzione, sostituzione delle piante a fine ciclo o danneggiate e le potature necessarie alla normale manutenzione;
- e. i fossi devono mantenere la sezione originaria, ne è vietata la loro tombinatura, salvo per i tratti indispensabili al passaggio dei mezzi che dovranno essere di larghezza massima di ml 6 e con sezione adeguata alla portata idraulica massima; per questi interventi vale quanto previsto dall'art. 3 dPR 380/2001;
- f. non sono consentiti allevamenti intensivi e le attività agro-industriali.

3. E/css - AMBITO AGRICOLO DI PREGIO DEL CASTELLO SAN SALVATORE

3.1. In tale ambito trova applicazione la disciplina generale prevista nel presente articolo, con le ulteriori limitazioni imposte dalla particolarità ambientale, a difesa degli aspetti paesaggistici, geologici, agronomici.

L'area e gli interventi trasformativi, ovvero tutti gli interventi sul territorio e l'edificazione in genere, compresi i cambi di destinazione d'uso dovranno risultare rispettosi della collocazione prospiciente il castello di San Salvatore e il castello di Collalto.

La valorizzazione del sito si sostanzia in una rigorosa attenzione nei confronti di ogni elemento potenzialmente mortificante le emergenze ambientali e nella sua prevenzione mediante una precisa osservanza dei disposti di legge.

Con riferimento al territorio sito lungo il lato occidentale della Strada Statale n. 13, in prospettiva del citato Castello San Salvatore, come individuata dalle planimetrie di PRC, si prescrive che in tale area non possano essere realizzate, né poste in opera edificazioni, né strutture emergenti rispetto al piano di campagna, intercettanti la visuale del sito di particolare rilevanza storica, paesaggistica e ambientale.

Per quanto riguarda il territorio posto ad Est della Strada Statale n. 13 non sono ammesse nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti.

#### 4. E/pd - AMBITO AGRICOLO DI PREGIO DEL PEDRÈ DOLINE

##### 4.1. Norme generali dell'ambito

In tale ambito trova applicazione la disciplina generale prevista per il *territorio agricolo E* con le ulteriori specifiche limitazioni di zona imposte dalla presente normativa a difesa degli aspetti paesaggistici, ambientali, geologici, agronomici, nonché nel rispetto delle specifiche prescrizioni previste per le aree interessate dalla rete ecologica locale di cui all'art. 29 e seguenti delle NTO.

La presente normativa disciplina, attraverso i Progetti Norma e le Schede aziendali, l'ambito e i possibili interventi trasformativi puntuali, compresi i cambi di destinazione d'uso.

La realizzazione di interventi edilizi è ammessa unicamente su esplicita indicazione puntuale contenuta nei Progetti Norma.

La valorizzazione del sito (ad es. risorse naturalistiche ed elementi puntuali, elementi fondamentali del paesaggio agrario, il verde privato e/o pubblico, le vie di accesso, i percorsi, aree attrezzate, etc.) è attuata mediante l'applicazione delle seguenti disposizioni in ossequio alle indicazioni di cui alle tavole 13.3.12 e 13.3.13 del vigente PRG.

Rispetto alle Norme Generali del *territorio agricolo E* valgono le limitazioni di seguito specificate.

##### 4.2. Case di abitazione

La realizzazione di nuove case di abitazione è consentita qualora siano rispettati i requisiti previsti dalla normativa regionale e, se regolata, dai Progetti Norma e dalle Schede Aziendali secondo le modalità attuative ed i limiti ivi indicati.

Le unità immobiliari residenziali di nuova costituzione a seguito degli interventi previsti dai Progetti Norma e dalle Schede Aziendali non sono alienabili nei primi 10 anni dalla loro costruzione e rimangono vincolate al fondo pertinente sino alla variazione dello strumento urbanistico. A tal fine, allegata alla domanda di intervento, va depositata una mappa catastale di data recente con indicate tutte le aree agricole di proprietà, a qualsiasi titolo possedute.

##### 4.3. Annessi rustici esistenti

La ristrutturazione, l'eventuale ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici esistenti può avvenire solo nel rispetto contestuale della normativa regionale e del Progetto-Norma.

##### 4.4. Nuovi annessi rustici

I nuovi annessi rustici, se consentiti dalla normativa regionale vigente, sono edificabili solo entro gli aggregati abitativi esistenti (considerando al massimo 100 m di distanza da uno degli edifici esistenti nell'aggregato) e secondo la tipologia di zona indicata dalle Norme; se il fondo rustico è sprovvisto di edifici esistenti si può edificare solo in prossimità (100 m) di aggregati di altra proprietà, ciò al fine di preservare il territorio dall'edificazione sparsa.

##### 4.5. Viabilità carraia

E' vietata l'apertura di nuovi tracciati di viabilità carraia. La manutenzione e l'adeguamento delle sedi attuali devono essere limitati alla messa in sicurezza dei tracciati. Vanno conservate le eventuali pavimentazioni attuali in selciato e/o ciottolato. È vietata la chiusura dei fossi di guardia al reticolo dei percorsi nonché l'eliminazione della vegetazione arborea ed arbustiva. Ove necessario, va favorito il mantenimento e/o ripristino del fondo stradale con materiali tradizionali

##### 4.6. Strade poderali ed interpoderali di accesso all'azienda

Gli interventi consentiti devono essere realizzati in modo tale da permettere un corretto inserimento nella morfologia del luogo e nel contesto paesaggistico di riferimento.

Non è consentita la pavimentazione in asfalto o calcestruzzo della viabilità interpoderale. Limitatamente alle rampe e alle confluenze con altre strade, ove la pendenza sia tale da determinare pericolo per la circolazione sulla strada pubblica, è consentito l'utilizzo di calcestruzzo lavato e di asfalto ecologico.

La quota della strada dovrà essere mantenuta pari alla quota del punto d'innesto per una lunghezza di almeno 3 ml; l'accesso all'aggregato abitativo dovrà essere unico.  
La realizzazione di tali opere è subordinata alla presentazione di idoneo titolo abilitativo.

#### 4.7. Doline

Fatto riferimento alle doline indicate in tavola 13.3.12 del previgente PRG è vietato qualsiasi nuovo intervento edilizio nel raggio di ml. 30 dal limite della conoide indicata, ovvero qualsiasi intervento che modifichi la morfologia di detti luoghi, ad eccezione dei miglioramenti fondiari come definiti nelle Norme generali del *territorio agricolo*.

E' vietato il riempimento o il deposito – a qualsiasi titolo, anche provvisorio - delle cavità carsiche naturali (doline, lame, valli secche).

#### 4.8. Aree con accidentalità orografica diffusa

Fatto riferimento alle aree con accidentalità diffusa indicati in tavola 13.3.12 del previgente PRG è vietata qualsiasi nuova edificazione ovvero qualsiasi intervento che modifichi la morfologia di detti luoghi ad eccezione dei miglioramenti fondiari strettamente necessari alla produttività dei suoli, limitatamente a quelle aree prive di rilevanti caratteristiche morfologiche.

#### 4.9. Orli di scarpata

Fatto riferimento agli orli di scarpata indicati in tavola 13.3.12 del previgente PRG è vietata qualsiasi nuova edificazione nel limite dei 50 ml ovvero qualsiasi intervento che modifichi la morfologia di detti luoghi ad eccezione dei miglioramenti fondiari come definiti dalle Norme Generali del *territorio agricolo* e degli interventi di eventuale adeguamento previsti dai Progetti Norma richiamati dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Lungo gli orli di scarpata vanno previsti unicamente interventi di bio-ingegneria forestale finalizzati alla stabilità e alla messa in sicurezza dei luoghi.

E' vietato il deposito, anche provvisorio, di qualsiasi materiale nella fascia sopra indicata.

#### 4.10. Vigneti

E' sempre ammessa la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente al fine di destinarlo alla realizzazione delle infrastrutture necessarie per la produzione vitivinicola, purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive della locale tradizione edilizia, senza alterazione del paesaggio e dei profili collinari.

#### 4.11. Zone e macchie boscate

Le aree boscate vanno tutelate e mantenute: è sempre possibile migliorare i boschi e le siepi secondo le norme previste dalla legislazione. Gli interventi edilizi di restauro, ristrutturazione, ampliamento dell'edificazione esistente all'interno delle zone/macchie boscate (produttiva e residenziale) sono soggetti a specifiche limitazioni in funzione della tutela ambientale e dendrologica.

#### 4.12. Sorgenti naturali e pozzi

Le sorgenti naturali ed i pozzi di cui alla Tav. 13.3.13 del previgente PRG dovranno essere conservati e salvaguardati provvedendo alla loro manutenzione ed al regolare deflusso delle acque. Si richiamano le disposizioni contenute all'art. 7 comma 25, 26 NT del PAT.

#### 4.13. Corsi d'acqua naturali

Il Comune, d'intesa con gli Enti di livello superiore, provvede alla tutela, valorizzazione e riqualificazione paesaggistica - ambientale del sistema dei corsi d'acqua, sia perenni sia stagionali, mediante misure finalizzate al mantenimento o ripristino dell'ambiente naturale.

Sono vietati tutti quegli interventi che possono alterare il regime dei corsi d'acqua indicati.

#### 4.14. Zone umide - zone potenzialmente esondabili

In queste zone indicate nella tavola 13.3.13 del previgente PRG, sono vietate le nuove edificazioni, mentre eventuali ampliamenti dell'edificato esistente vanno attentamente valutati anche dal punto di vista della tutela ambientale e della salvaguardia della vita umana.

#### 4.15. Percorsi pedonali e ciclo-turistici

Sono definiti percorsi quelli indicati nella Tav.13.3.12 e 13.3.13 del previgente PRG; essi sono finalizzati ad aumentare la conoscenza, la fruibilità e godibilità del paesaggio del Pedrè - Doline.

I percorsi indicati, qualora non ricadenti su tracciati poderali esistenti, sono indicativi; la loro realizzazione va realizzata con specifico progetto esecutivo pubblico possibilmente da concordarsi con le proprietà interessate in maniera da minimizzare la servitù ed il danno nei confronti del privato.

Lungo detti percorsi possono essere previsti punti panoramici attrezzati per il turismo di visitazione, opportunamente sistemati con nuclei di vegetazione arbustiva e floreale tipica dei luoghi. E' vietato modificare con detti tracciati l'assetto viario interpodereale ove questo abbia conservato le caratteristiche originarie.

#### 4.16. Edifici o parti di edifici da destinare ad agriturismo

I requisiti dei soggetti richiedenti ed i presupposti per l'esercizio dell'attività di agriturismo dovranno risultare dall'applicazione della legislazione vigente in materia.

I fabbricati esistenti potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti, se consentito dalla normativa regionale vigente, e purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio; l'area di pertinenza del fabbricato dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

#### 4.17. Edifici o parti di edificio da destinare a strutture ricettive extralberghiere

Gli ampliamenti per gli edifici da destinare a strutture ricettive extralberghiere in residenze rurali sono concedibili solo qualora ricadenti unicamente all'interno degli "ambiti di identificazione dei borghi rurali" di cui alla Tav. 13.3.12 del previgente PRG.

### **Articolo 53 - E/gp - AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO DELLA GOLENA DEL PIAVE**

1. Nell'ambito a rischio idrogeologico della Golena del Piave, come individuata nel PI e sottoposta a tutela paesaggistica - è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, lettere a), b) e c) del dPR 380/2001, ai soli fini del mantenimento e dell'eventuale adeguamento tecnologico di costruzioni isolate a scopo produttivo addette alla lavorazione o estrazione e/o trattamento dei materiali lapidei, purché non alterino il regime naturale del deflusso delle acque.

2. L'area Piave è soggetta alle prescrizioni e vincoli posti dal Progetto di Piano di Sicurezza Idraulica del Medio e Basso Corso del fiume Piave adottato dalla Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza Piave e Brenta Bacchiglione (Alto Adriatico) e confermati nel Progetto di Piano di Assetto Idrogeologico adottato dalla stessa Autorità di Bacino su parere favorevole del competente ufficio e autorità.

### **Articolo 54 - Ep - TERRITORIO AGRICOLO PERIURBANO CARATTERIZZATO DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO**

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

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

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

1. Per l'edificabilità delle Ep valgono le disposizioni generali di cui all'art. 51 delle NTO. Possono altresì costituire porzioni di territorio in fregio ai tessuti insediativi consolidati e diffusi entro i quali possono essere *atterrati* eventuali crediti edilizi, di cui al successivo articolo 69 delle NTO. Tale utilizzo del credito edilizio non si applica nella porzione Ep a Susegana posta tra Via Vigna e Via Zanchetta.

2. L'atterraggio del credito edilizio all'interno dell'ambito Ep sarà assoggettato a specifica variante puntuale mediante la procedura semplificata di cui all'art. 77 delle NTO.

**Articolo 55 - Er - TERRITORIO AGRICOLO CARATTERIZZATO DALLA PRESENZA DI TESSUTO INSEDIATIVO DIFFUSO CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

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

2. E' ammessa la riconversione ad uso residenziale dei fabbricati esistenti legittimi. In ogni caso tale riconversione è consentita fino al raggiungimento della capacità edificatoria massima, comprensiva dell'esistente, di 0,30 mq/mq di Snp. Valgono le norme sulle destinazioni d'uso previste alle lettere a), g), m) del precedente articolo 40 comma 1, oltre alle abitazioni agricole e agli annessi rustici destinati a magazzino e/o deposito. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3. E' ammesso l'ampliamento nel limite del 20% fino ad un massimo di 50 mq di Snp per alloggio, nel rispetto della Df, della Dc e della Ds.

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

- gli ampliamenti, da realizzarsi in aderenza all'esistente, dovranno integrarsi armoniosamente con la struttura originaria;
- qualora la ristrutturazione edilizia sia eseguita con demolizione integrale delle superfetazioni, oltre al volume esistente, è concesso il recupero dei volumi di tali superfetazioni che dovranno essere accorpate coerentemente all'edificio principale;
- nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a grado di protezione il recupero delle parti superfetative, qualora legittime, potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei coni di visuale, delle fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella dell'edificio tutelato.

5. Entro le aree individuate dal PI e classificate Er, in cui si interviene mediante ID, si applicano le seguenti norme specifiche:

la nuova edificazione è ammessa esclusivamente entro le aree individuate come "Lotti Liberi", nelle tavole di PI alla scala 1:2.000, con capacità edificatoria delle seguenti quantità di Snp:

lettera A = 100 mq, lettera B = 150 mq, lettera C = 200 mq;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 50% di Sf;

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

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

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

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

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

3. All'interno della Er /53 in località Crevada il recupero dei fabbricati agroindustriali esistenti ai fini residenziali è assoggettata a PUA mediante le modalità previste dall'art. 19 comma 14 delle NT del PAT e dovrà rispettare i parametri di riconversione riportati al successivo art. 69 delle NTO.

7. L'individuazione di eventuali nuovi "Lotti Liberi" entro le Er può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta del nuovo insediamento, corredata dagli elaborati progettuali che ne dimostrino

la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua il nuovo "Lotto Libero" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 delle NTO.

8. Per le Er/16 e Er/56 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n. 39 e 12 della Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.

#### **Articolo 56 - Es - TERRITORIO AGRICOLO DA RIQUALIFICARE E RICONVERTIRE, CON PRESENZA DI DEGRADO, ELEMENTI IMPROPRI E DETRATTORI**

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

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

3. Queste aree possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

#### **Articolo 57 - ANNESSI RUSTICI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

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

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

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

4. Sulle caratteristiche di non funzionalità, dopo la verifica della congruità tecnica della richiesta, da parte dell'Ufficio Tecnico, si esprime il Consiglio Comunale, che provvederà all'approvazione di una specifica variante di aggiornamento puntuale al PI, mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o per attività compatibili con la residenza di cui all'articolo 40 delle presenti NTO.

5. Gli edifici che hanno già ottenuto la riconversione da annessi rustici alle altre destinazioni d'uso compatibili sono elencati, con richiamo alla disciplina contenuta nella relativa Scheda, nello specifico Allegato del Repertorio alle presenti NTO.

6. Il recupero di tali fabbricati, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Snp, per il ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi, deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici in zona agricola.

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

### **Articolo 58 - ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

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

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

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

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

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

5. All'interno delle suddette zone sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e nella misura necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti. La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato.

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

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

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

Per le costruzioni valgono le seguenti norme:

- Altezza massima m. 4,50 salvo specifiche esigenze dovute al tipo di attrezzatura;
- Distanza minima dai confini ml. 10,00;
- Distanza minima tra fabbricati ml. 10,00 qualora finestrati;
- Indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,3 mc/mq;
- Indice di copertura: max. 15% della Sf.

### **Articolo 59 - ZTO Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE**

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

2. Valgono i seguenti parametri e indici:

If = 0,50 mq/mq;

H = 8,50 ml;

Ds = 10,00 ml;

Dc = 10,00 ml;

Df = 10,00 ml;

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

Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 delle presenti NTO.

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

#### **Articolo 60 - ZTO Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

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

2. Valgono le prescrizioni e i parametri di cui al precedente articolo 59.

#### **Articolo 61 - ZTO Fc - AREE A VERDE, ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT**

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e ricreative.

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

3. Per le costruzioni valgono i parametri e gli indici di cui al precedente articolo 59, con le seguenti ulteriori disposizioni:

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

4. Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 delle presenti NTO.

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

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

#### **Articolo 62 - ZTO Fd - AREE A PARCHEGGIO**

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi pubblici.

2. I parcheggi sono da realizzarsi, di norma, ad un unico livello, corrispondente al piano di

campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali e/o produttive, possano essere realizzati anche a diversi livelli.

3. Nel caso di costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, esclusivamente nelle aree indicate come Parcheggio multipiano, i parametri per la loro edificazione sono i seguenti:

H = ml 15,00;

Dc = ml 10,00;

Df = ml 10,00;

Indice di copertura max = 60% dell'ambito.

4. Non viene considerato multipiano e non ha parametri l'intervento in interrato.

5. Lo spazio effettivo di sosta dei parcheggi scoperti dovrà essere pavimentato con pavimentazione autoportante che permetta la crescita di un idoneo manto erboso.

6. I parcheggi scoperti dovranno essere completati ponendo a dimora piante di alto fusto nella misura di almeno 1 ogni 40 mq di parcheggio.

### **Articolo 63 - ZTO Fe - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

1. Il PI classifica ZTO Fe le aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico quali centrali elettriche, centrali di depurazione, ecc.

2. Nelle ZTO Fe si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti.

3. Le ZTO Fe dovranno essere adeguatamente protette e dotate delle necessarie aree per la sosta, il parcheggio e a verde.

## **TITOLO TERZO - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE**

### **Articolo 64 - INFRASTRUTTURE VIARIE**

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI può indicare:
  - a. la sede viaria di progetto;
  - b. le tratte stradali e da adeguare e ristrutturare;
  - c. le intersezioni da mettere in sicurezza.
2. Le aree interessate da eventuali opere di adeguamento viario di cui al comma precedente potranno essere oggetto di accordi compensativi, così come previsto dal successivo articolo 70.
3. La riqualificazione delle sedi viarie deve considerare gli aspetti funzionali e ambientali prevedendo la razionalizzazione delle sedi, la realizzazione delle piste ciclabili, dei marciapiedi e spazi pedonali possibilmente alberati, escludendo le barriere architettoniche e garantendo una adeguata illuminazione.
4. Il tracciato viario di progetto riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI. L'indicazione di viabilità di progetto riportata in cartografia di PI priva di fascia di rispetto stradale ha solo valore indicativo e non conformativo. I tracciati, derivati dal vigente PAT, sono da considerarsi "preferenziali per la definizione di tratti di viabilità di nuova realizzazione, finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità/criticità nella rete di distribuzione locale". A tal fine dovrà essere garantita la funzione ad essi attribuita.
5. Le aree comprese entro 5 ml dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle fasce di rispetto, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili. Entro tale fascia vanno favorite e perseguite tutte le possibili intese tra il Comune e le proprietà delle aree finite ai fini dell'ottenimento delle superfici necessarie all'adeguamento geometrico della strada, alla realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili.
6. Il progetto di nuove opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.
7. L'eventuale indicazione di *accesso viario* obbligatorio riportata nelle tavole di PI individua la possibile posizione dell'accesso, la cui esatta collocazione sarà precisata nella progettazione della zona, con la possibilità di apportare gli adeguamenti necessari, senza che ciò costituisca variante al PI.
8. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RTE, ristrutturazione urbanistica RTU, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre particolari distanze o allineamenti dei fabbricati o delle recinzioni.
9. I ponti, le passerelle e simili, devono avere dimensioni ed ingombro congrui con le caratteristiche della viabilità afferente. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi ovvero con alberature. Le pavimentazioni, l'illuminazione, gli elementi di arredo, gli impianti tecnologici di servizio, la cartellonistica, ecc., delle infrastrutture viarie, devono essere coerenti con il carattere storico - ambientale dei luoghi.

## CARATTERISTICHE GEOMETRICHE VIARIE

10. Il PI indica le seguenti caratteristiche geometriche progettuali:
- per le strade residenziali a fondo cieco, la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 7,50 (ml 6,00 (carreggiata) +1x1,50 (marciapiede)) ed al termine di dette strade deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.
  - per le strade non a fondo cieco, la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, deve essere di ml 9,00 (6,00+2x1,50).
  - per le strade comprese entro le zone produttive D, assoggettate a PUA, la sezione minima deve essere di ml 10,50 (7,50+2x1,50). Nel caso di pista ciclabile 11,50 (7,50+1,50+2,50).
- Misure diverse da quelle sopra indicate potranno essere autorizzate in relazione alle dimensioni dell'area da lottizzare, nonché per documentati condizionamenti oggettivi, salvo in ogni caso il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale.
11. I parcheggi pubblici scoperti devono essere realizzati:
- a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;
  - b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;
  - c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie locali;
  - d) destinando, qualora possibile, una superficie per la sosta di cicli e motocicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

## **Articolo 65 - PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, STRADE PANORAMICHE, MOBILITA' SOSTENIBILE**

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva, i tracciati delle piste ciclabili di progetto. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.
2. Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformità alle specifiche disposizioni di legge in materia. Si richiamano, in particolare, il NCDS e le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili che sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018 e smi.
3. La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della città consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria auto veicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche e costituire, ove possibile, una rete continua tra i centri e i nuclei urbani e i luoghi di interesse storico, ambientale.
4. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi perciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. Nella realizzazione di piste ciclabili, al di fuori del territorio consolidato, che comportano il tombamento di canali, collettori, fossi e simili, dovrà essere garantita l'invarianza idraulica. La deliberazione del C.C. che individua tali infrastrutture, seguirà la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77.
5. Per i percorsi pedonali, ove richiesti i marciapiedi, essi devono avere una larghezza minima di ml 2,00 se alberati o dotati di impianti di illuminazione e di ml 1,50 se non alberati o privi di impianti di illuminazione.
6. Si prescrive per le piste ciclabili:
- a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate ad altro tipo di barriera;
  - b) la larghezza minima di ml 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
  - c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
  - d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli;
  - e) l'eventuale integrazione con attrezzature accessorie per la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

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

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

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

9. Rientrano tra i percorsi ambientali anche le "strade panoramiche" e la "Rete degli itinerari di interesse storico-testimoniale e paesaggistico".

### **Articolo 66 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE**

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

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

3. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 N.C.d.S. ed art. 61, comma 3 Regolamento), e la loro localizzazione deve essere tale da non costituire pericolo ovvero di impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e dei contesti di valore ambientale; gli impianti non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

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

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

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

6. Sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione entro le D (D, Dc, Dt) ed Ep. Eventuali impianti presenti entro le restanti zone sono da considerarsi "attività produttive in zona impropria", valgono per essi le disposizioni di cui al precedente articolo 50 delle presenti NTO.

7. Sugli impianti esistenti e localizzati entro il territorio agricolo E, possono essere eseguite:
  - a. le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
  - b. le modifiche di cui all'art. 3, comma 2, della Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23;
  - c. le ristrutturazioni di cui all'art. 7, comma 1, della DGR n. 1562/2004, nel rispetto delle normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto dalle presenti NTO.

## PARTE TERZA

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

#### CAPO I - INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI

##### Articolo 67 - SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI

1. Per alcune zone territoriali omogenee ed alcuni ambiti definiti di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ovvero per le aree interessate da "azioni strategiche" individuate ai sensi del precedente articolo 39 ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte le Schede Normative che hanno lo scopo di guidare la pianificazione attuativa, la progettazione unitaria, l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.
2. Le Schede Normative contengono i parametri e gli indici specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione attuativa, unitaria, ed edilizia, coerentemente con gli obiettivi specifici previsti per il sito.
3. In sede di redazione dei PUA o dei PU, sono ammesse limitate correzioni e modifiche, purché nel rispetto sostanziale delle Schede Normative di riferimento, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quello adiacente, da particolari situazioni ambientali, per una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento e comunque nei limiti della legislazione urbanistica vigente.
4. Per alcune zone, assoggettate a Schede Normative, la dotazione di aree per soddisfare gli standard, può essere superiore rispetto ai minimi di legge, ciò al fine di recuperare, almeno in parte, il fabbisogno pregresso, per garantire la sostenibilità degli interventi e per migliorare, nella specificità di ogni singolo ambito, la qualità dell'intervento in relazione alla soluzione urbanistica, paesaggistica e ambientale prevista.
5. Per alcune zone assoggettate a Scheda Normativa il PI può prevedere la cessione pubblica di una quota della capacità insediativa, mediante convenzionamento ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge e a fini della perequazione urbanistica, così come disciplinato al successivo articolo 68.

##### Articolo 68 - PEREQUAZIONE URBANISTICA - CONTRIBUTO PEREQUATIVO

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

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

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

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

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

#### **Articolo 69 - CREDITO EDILIZIO**

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

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

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

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

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

- a) capannoni destinati all'attività di allevamento e annessi rustici, inutilizzati, in zona impropria e/o inagibili;
- b) edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
- c) edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;
- d) edifici in disuso, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;
- e) opere incongrue ed elementi di degrado, edifici in conflitto di cui ai precedenti articoli 39, 56 e al successivo articolo 73;
- f) edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo;
- g) altri edifici e manufatti in disuso e degradati presenti in *territorio agricolo E* situati all'interno della Rete Ecologica comunale.

6. È consentito l'utilizzo del credito edilizio, a giudizio del Comune:
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
  - in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
  - nelle aree private soggette a controllo pubblico;
  - nelle aree individuate all'art.19 comma 2 delle NT del PAT.;
  - all'interno delle territorio agricolo Ep.
7. Le aree di pertinenza delle volumetrie demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.
8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente punto 6 del presente articolo, viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune, contenente:
- il titolare del credito edilizio;
  - gli estremi del titolo abilitativo;
  - i termini di validità del credito edilizio;
  - eventuali particolari modalità di utilizzo del credito.
9. L'entità del credito è determinata in conformità con la seguente tabella definita al comma 14 art. 19 delle NT del PAT:

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

Ai fini residenziali il valore dovrà essere convertito in Snp mediante l'indice di conversione definito all'art. 7 delle NTO.

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

## Articolo 70 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

- Nella forma del credito edilizio di cui al precedente articolo 69, il Comune può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio.
- L'atto di cessione specifica le modalità di utilizzo e di attuazione di tale capacità edificatoria.
- La compensazione urbanistica si applica nelle seguenti aree:
  - nelle zone consolidate e di riqualificazione e/o riconversione, attraverso puntuali incrementi di capacità edificatoria;
  - nelle zone di trasformazione e di nuova previsione con l'individuazione di quote aggiuntive di capacità edificatoria da destinare alla compensazione dei crediti edilizi;
  - entro le altre parti di territorio non sottoposte a vincolo e/o a invarianza, secondo le modalità attuative e i parametri urbanistici fissati dal PI.

4. Le modalità e l'entità dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza, sono determinate dal Consiglio Comunale.

#### **Articolo 71 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004**

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

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

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

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

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

#### **Articolo 72 - MONITORAGGIO DEL PI**

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

2. In sede di attuazione del PI dovranno essere verificati gli Indicatori del monitoraggio definiti ai commi 9-10-11-12-13-14-15 dell'art. 21 delle NT del PAT, così come riportati al Capo V del Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO.

## **CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **Articolo 73 - EDIFICI IN CONFLITTO**

1. Il PI classifica ed individua con apposita simbologia alcuni edifici o parti di edifici, definiti "*edifici in conflitto*", che costituiscono, in relazione alle caratteristiche di localizzazione, conservazione e destinazione, ubicazione dell'area di riferimento, pericolo o intralcio alla sicurezza e alla pubblica incolumità e che possono costituire oggetto di credito edilizio ai sensi dell'articolo 69 delle presenti NTO.

2. Per tali edifici, fermo restando la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino mutamento di destinazione, di cui alle lettere a) e b) comma 1, art. 3 del DPR n. 380/2001, è ammessa la demolizione con possibilità di ricostruzione su diverso sedime, ricadente anche in ambiti di tessuto consolidato e/o diffuso, purché diverse dalle aree nelle ZTO F, mediante la procedura di cui al successivo art. 77.

3. Nelle ipotesi in cui gli "*edifici in conflitto*" vengano assoggettati ad esproprio per pubblica utilità,

il Comune potrà, su richiesta, concedere all'espropriando in luogo della corresponsione della prevista indennità di espropriazione, la possibilità di ricostruire l'edificio in altra area di proprietà del richiedente, con le modalità di cui al precedente comma 2. In tali casi, all'espropriando può essere concesso il beneficio di un ulteriore incremento della capacità edificatoria rispetto a quanto previsto al precedente comma, di 50 mq di Snp.

4. Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere regolati con apposita convenzione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari che dovrà altresì disciplinare la destinazione d'uso e determinare il numero delle unità immobiliari ammesse.

#### **Articolo 74 - POMPEIANE, CASETTE, RECINZIONI E OPERE PROVVISORIALI**

1. E' ammessa, previa presentazione al Comune di comunicazione asseverata, la realizzazione di *strutture ombreggianti e pompeiane*, costituite da serie di sostegni formati da intelaiature verticali e orizzontali aperte, in legno, metallo, ecc., senza copertura rigida o arelle, con i seguenti limiti dimensionali: 30 mq misurati dal perimetro della struttura orizzontale, con un'altezza massima di ml 2,50; sono sempre ammesse le tende retraibili.

1 bis. E' altresì ammessa, come attività edilizia libera, la realizzazione di *casette in legno* a ripostiglio per gli attrezzi da giardino nella misura di una per ogni unità abitativa, a condizione che vengano rispettati i seguenti limiti e parametri dimensionali: 6 mq di superficie con un'altezza massima di ml 2,50.

2. Entrambe le tipologie di manufatti non sono computabili ai fini della Snp o della superficie coperta. Andrà osservata, comunque:

- una distanza minima di ml 1,50 misurata dal confine di proprietà al perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto (derogabile solo previo atto di assenso sottoscritto tra i confinanti);
- una distanza minima di ml 3,00 dai fabbricati misurata dal perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto, alla parete del fabbricato fronteggiante;
- una distanza minima di ml 5,00 misurata dal perimetro della struttura, comprensiva di ogni sporto/aggetto, al confine stradale.

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

4. Per le *recinzioni* degli spazi privati valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti del tessuto consolidato urbano e le zone Er, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, muri, cancellate, grigliati e simili e non superare l'altezza totale di ml 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; la parte cieca di muratura non deve superare l'altezza massima di ml 0,50 misurata come sopra.
- b) entro i limiti delle zone sottoposte a PUA e/o a PU il Comune può prescrivere e imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- c) entro i limiti del tessuto consolidato produttivo l'altezza totale delle recinzioni, anche cieche, non può superare ml 2,00. Possono essere concesse deroghe nel caso di recinzioni con funzione di mitigazione acustica da valutare caso per caso in relazione alle caratteristiche dell'area;
- d) entro i limiti del territorio agricolo, negli spazi di valenza paesaggistica e nelle aree ambientalmente sensibili, le recinzioni sono limitate alla sola area di pertinenza dell'abitazione, con le caratteristiche di cui all'art. 11 punto 8 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

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

6. In tutte le zone agricole, con esclusione delle sottozone E/gp ed Ep, in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'art. 44 della LR 11/2004, è consentita l'installazione di box e recinzione per il ricovero di cavalli previa presentazione al comune di comunicazione asseverata.

Il box dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- essere rimovibile e privo di qualsiasi fondazione stabile,
- avere dimensione massima di 30 mq,

- rispettare le seguenti distanze:
  - a) dai confini di zona: 70 ml e comunque al di fuori delle fasce di rispetto stradale,
  - b) dalla residenza di proprietà: 30 ml,
  - c) dalle residenze sparse non di proprietà: 40 ml.

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

#### **Articolo 75 - RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI**

1. E' ammesso il recupero dei locali sottotetto degli edifici ad uso residenziale esistenti, così come definiti dall'articolo 1 comma 2° della LR n° 12/1999, il cui titolo abilitativo sia stato rilasciato entro il 31.12.2015, esclusivamente per le destinazioni d'uso residenziali. Tali locali sono computati nel calcolo della Snp, ma possono essere recuperati anche nel caso venga superato l'indice di zona. Non potranno in alcun caso essere apportate modificazioni alle altezze di colmo e di gronda, nonché alle linee di pertinenza delle falde.

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

1. Per l'installazione di mezzi pubblicitari si demanda al "Regolamento Comunale dei mezzi e degli impianti pubblicitari" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 30 dicembre 2014.

2. In tutte le altre aree sottoposte a tutela paesaggistica e ambientale è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari. Potranno essere rilasciati unicamente permessi per l'installazione di cartelli segnaletici e di interesse pubblico locale e/o di insegne di esercizio, ovvero di altre tipologie di manufatti appositamente previsti dall'Amministrazione Comunale.

3. Sono consentiti i cartelli stradali d'indicazione e le affissioni, anche pubblicitarie, sulle superfici all' uopo destinate dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto del comma precedente.

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

### **Articolo 77 - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI AL PI**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previa delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.

2. Sono soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore iter di approvazione, le varianti al PI non sostanziali riguardanti:

- a) la perimetrazione delle UMI e delle zone soggette a PU;
- b) le Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO, purché senza alterazione della capacità edificatoria e degli standard minimi;
- c) l'assegnazione e modifica dei gradi di protezione previsti dalle presenti norme, con esclusione dei gradi di protezione 1 e 2;
- d) i parametri e le specifiche destinazioni delle zone F;
- e) i contenuti tipologici e morfologici di cui al Repertorio normativo;
- f) le modifiche ai contenuti del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- g) correzioni grafiche e normative ed errori materiali;
- h) riduzione della zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 comma 5 del RD n.1265/1934 e smi, fatta salva l'acquisizione del parere della competente ULSS, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi (art. 41 comma 4bis LR 11/2004);
- i) Schede di Intervento per edifici esistenti ubicati in fascia di rispetto stradale di cui all'articolo 13 comma 7 delle NTO.

3. Sono altresì soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore approvazione superiore, le varianti riguardanti:

- a) le prescrizioni relative alle Classi dell'Abaco dei tipi edilizi, di cui al repertorio normativo allegato alle NTO, senza modifica dei parametri urbanistici previsti dal PI per le singole zone;
- b) le varianti che individuano il "lotto libero" entro le Er;
- c) le varianti di cui ai precedenti articoli 50, 57, 65, 69 e 73;
- d) le varianti ex comma 4°, articolo 50 della LR 61/1985.

4. Sono soggette a sola delibera di Giunta Comunale, le varianti riguardanti le aree sottoposte a PUA, la loro suddivisione in più sottozone sottoposte a PUA, nonché la modifica del perimetro e della superficie, comprese le carature urbanistiche, nel limite del 10%.

### **Articolo 78 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti NTO, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

2. Il vigente PI (ex PRG) conserva la sua validità fino all'entrata in vigore del PI.

### **Articolo 79 - NORME ABROGATE**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti NTO.

2. Sono inoltre abrogate le norme del vigente Regolamento Edilizio (RE) comunale in contrasto e/o incoerenti con le presenti NTO. In caso di contrasto tra le norme contenute nel RE e le presenti NTO prevalgono le NTO.

#### **Articolo 80 - SANZIONI**

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

#### **Articolo 81 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE**

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

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