

**COMUNE DI GORGO AL MONTICANO**  
Provincia di Treviso

**P.R.C.**

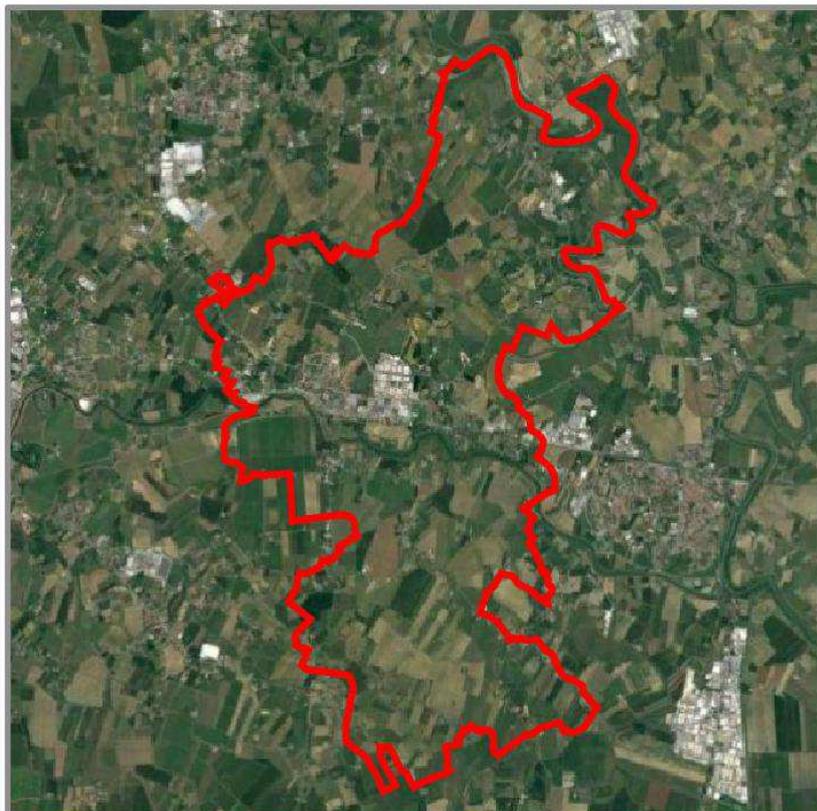
Elaborato

**B**

Scala

## **PIANO DEGLI INTERVENTI**

## **NORME TECNICHE OPERATIVE**



**Il Sindaco:**  
Giannina Cover

**Il Segretario Comunale**  
Domenica Maccarone

**Il Progettista**  
Roberto Sartor architetto

**Consulenza agronomica**  
Greenplan Engineering

**Ufficio di Piano**  
Paola Boscariol coordinatore  
Patrizia Soligon

**DATA** marzo 2021

## INDICE

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO

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

### TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

#### CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

<i>Art. 6 – Strumenti di attuazione del PI</i>	<i>pag.</i>	8
<i>Art. 7 – Interventi edilizi diretti (IED)</i>	<i>pag.</i>	8
<i>Art. 8 – Comparto</i>	<i>pag.</i>	8
<i>Art. 9 – Piani Urbanisti Attuativi (PUA)</i>	<i>pag.</i>	9
<i>Art. 10 – Norme per la redazione dei PUA</i>	<i>pag.</i>	11
<i>Art. 11 – Accordi tra soggetti pubblici e privati e Accordi di programma</i>	<i>pag.</i>	12
<i>Art. 12 – Schede Normative</i>	<i>pag.</i>	14
<i>Art. 13 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i>	<i>pag.</i>	14

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

<i>Art. 14 – Vincolo della superficie fondiaria</i>	<i>pag.</i>	16
<i>Art. 15 – Parametri urbanistici ed edilizi</i>	<i>pag.</i>	16

#### CAPO III – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

<i>Art. 16 – Categorie di intervento sui fabbricati</i>	<i>pag.</i>	18
<i>Art. 17 – Categorie di intervento paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali</i>	<i>pag.</i>	19
<i>Art.18 – Caratteristiche degli interventi</i>	<i>pag.</i>	20

#### CAPO IV – USI DEL TERRITORIO

<i>Art. 19 – Destinazioni urbanistiche ed edilizie</i>	<i>pag.</i>	22
<i>Art. 20 – Dotazioni urbanistiche</i>	<i>pag.</i>	23
<i>Art. 21 – Monetizzazione</i>	<i>pag.</i>	25
<i>Art. 22 – Norme per i parcheggi privati e pertinenziali</i>	<i>pag.</i>	25

#### CAPO V – PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA

<i>Art.23 – Perequazione Urbanistica</i>	<i>pag.</i>	28
<i>Art.24 – Credito Edilizio</i>	<i>pag.</i>	29
<i>Art.25 – Compensazione Urbanistica</i>	<i>pag.</i>	32

### TITOLO III – NORME SPECIFICHE

#### CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

<i>Art. 26 – Vincoli culturali e paesaggistici</i>	<i>pag.</i>	34
<i>Art. 27 – Vincolo sismico</i>	<i>pag.</i>	35
<i>Art. 28 – Fasce di rispetto cimiteriale</i>	<i>pag.</i>	35
<i>Art. 29 – Fasce di rispetto stradale</i>	<i>pag.</i>	36
<i>Art. 30 – Fasce di rispetto ferroviario</i>	<i>pag.</i>	37
<i>Art. 31 – Fasce di rispetto elettrodotti</i>	<i>pag.</i>	38
<i>Art. 32 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</i>	<i>pag.</i>	39
<i>Art. 33 – Rispetto idraulico</i>	<i>pag.</i>	39
<i>Art. 34 – Rispetto idrografia principale</i>	<i>pag.</i>	40
<i>Art. 35 – Fasce di rispetto dai depuratori</i>	<i>pag.</i>	41
<i>Art. 36 – Zone di rispetto idrogeologico-forestale</i>	<i>pag.</i>	41
<i>Art. 37 – Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi</i>	<i>pag.</i>	41

<i>Art. 38 – Siti di Interesse Comunitario (SIC)</i>	<i>pag.</i>	42
<i>Art. 39 – Zone di Protezione Speciale (ZPS)</i>	<i>pag.</i>	43

## CAPO II – TUTELA RISORSE CULTURALI

<i>Art. 40 – Ville Venete</i>	<i>pag.</i>	44
<i>Art. 41 – Categorie di intervento in manufatti di interesse monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale</i>	<i>pag.</i>	45
<i>Art. 42 – Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione</i>	<i>pag.</i>	45
<i>Art. 43 – Contesti figurativi</i>	<i>pag.</i>	49
<i>Art. 44 – Aree a rischio archeologico</i>	<i>pag.</i>	50
<i>Art. 45 – Pertinenze scoperte da tutelare</i>	<i>pag.</i>	50
<i>Art. 46 – Luoghi della Grande Guerra</i>	<i>pag.</i>	51
<i>Art. 47 – Aree a verde privato</i>	<i>pag.</i>	51

## CAPO III – TUTELA RISORSE AMBIENTALI

<i>Art. 48 – Ambiti naturalistici di livello regionale</i>	<i>pag.</i>	52
<i>Art. 49 – Tutela della qualità dell'aria e protezione dall'inquinamento acustico</i>	<i>pag.</i>	52
<i>Art. 50 – Tutela dall'inquinamento luminoso</i>	<i>pag.</i>	53
<i>Art. 51 – Coni visuali</i>	<i>pag.</i>	53
<i>Art. 52 – Rete ecologica</i>	<i>pag.</i>	54

## TITOLO IV – FRAGILITA'

### CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

<i>Art. 53 – Compatibilità geologica</i>	<i>pag.</i>	59
<i>Art. 54 – Aree sottoposte a regime di vincolo dal PGBTTR</i>	<i>pag.</i>	61
<i>Art. 55 – Aree a rischio idrogeologico P.A.I.</i>	<i>pag.</i>	62
<i>Art. 56 – Aree soggette a dissesto idrogeologico</i>	<i>pag.</i>	62
<i>Art. 57 – Salvaguardia dall'esposizione dal gas radon</i>	<i>pag.</i>	62

## TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO I – ZONE RESIDENZIALI

<i>Art. 58 – Norme generali per le zone residenziali</i>	<i>pag.</i>	64
--	-------------	----

### CAPO II – ZONE RESIDENZIALI CENTRO STORICO

<i>Art. 59 – Zone di centro storico “A”</i>	<i>pag.</i>	65
---	-------------	----

### CAPO III – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

<i>Art. 60 – Zone residenziali consolidate “B”</i>	<i>pag.</i>	69
<i>Art. 61 – Zone residenziali consolidate semintensive “C1”</i>	<i>pag.</i>	71
<i>Art. 62 – Zone residenziali di nuova formazione “C2”</i>	<i>pag.</i>	73

### CAPO IV – ZONE PRODUTTIVE

<i>Art. 63 – Zone produttive consolidate – Norme generali</i>	<i>pag.</i>	75
---	-------------	----

### CAPO V – ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE

<i>Art. 64 – Zone produttive consolidate “D1”</i>	<i>pag.</i>	77
<i>Art. 65 – Zone produttive di riconversione “D2”</i>	<i>pag.</i>	78
<i>Art. 66 – Zone turistico-ricettive “D3”</i>	<i>pag.</i>	80

## TITOLO VI – TERRITORIO EXTRAURBANO

### CAPO I – COMPONENTI AREE RURALI

<i>Art. 67 – Articolazione aree rurali</i>	<i>pag.</i>	82
<i>Art. 68 – Edificabilità nelle zone agricole - Norme generali</i>	<i>pag.</i>	83
<i>Art. 69 – Edificabilità nelle zone Ea</i>	<i>pag.</i>	85
<i>Art. 70 – Edificabilità nelle zone Eb</i>	<i>pag.</i>	86
<i>Art. 71 – Edificabilità nelle zone Ec</i>	<i>pag.</i>	86
<i>Art. 72 – Parco campagna</i>	<i>pag.</i>	86
<i>Art. 73 – Residenze in zona agricola</i>	<i>pag.</i>	87
<i>Art. 74 – Strutture agricolo-produttive</i>	<i>pag.</i>	88

<i>Art. 75 – Allevamento zootecnici intensivi</i>	<i>pag.</i>	91
<i>Art. 76 – Trasformabilità nelle zone E</i>	<i>pag.</i>	92
<i>Art. 77 – Nuclei di edificazione diffusa Ed</i>	<i>pag.</i>	96
<i>Art. 78 – Riaccorpamento di volumi diversi</i>	<i>pag.</i>	99
<i>Art. 79 – Attività ricreative nelle zone agricole</i>	<i>pag.</i>	99
<i>Art. 80 – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	<i>pag.</i>	99
<i>Art. 81 – Tutela dei beni culturali ed ambientali</i>	<i>pag.</i>	101

## **TITOLO VII – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

### **CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

<i>Art. 82 – Componenti del sistema dei servizi e delle infrastrutture</i>	<i>pag.</i>	103
--	-------------	-----

### **CAPO II – SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

<i>Art. 83 – Aree per servizi pubblici o di uso pubblico</i>	<i>pag.</i>	103
<i>Art. 84 – Aree per l'istruzione (Fa)</i>	<i>pag.</i>	104
<i>Art. 85 – Aree per attrezzature di interesse comune (Fb)</i>	<i>pag.</i>	104
<i>Art. 86 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport (Fc)</i>	<i>pag.</i>	105
<i>Art. 87 – Aree per parcheggio (Fd)</i>	<i>pag.</i>	105

### **CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

<i>Art. 88 – Viabilità</i>	<i>pag.</i>	106
<i>Art. 89 – Percorsi pedonali e ciclabili</i>	<i>pag.</i>	107
<i>Art. 90 – Sentieri natura e strade agrarie</i>	<i>pag.</i>	108
<i>Art. 91 – Impianti stradali di distribuzione carburanti</i>	<i>pag.</i>	108

### **CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE**

<i>Art. 92 – Reti tecnologiche</i>	<i>pag.</i>	110
------------------------------------	-------------	-----

## **TITOLO VIII – NORME SPECIALI**

### **CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

<i>Art. 93 – Insediamenti con attività produttive da confermare, bloccare o trasferire</i>	<i>pag.</i>	111
<i>Art. 94 – Sportello unico per le attività produttive</i>	<i>pag.</i>	113

### **CAPO II – QUALITA' E SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

<i>Art. 95 – Aree di riqualificazione e riconversione</i>	<i>pag.</i>	115
<i>Art. 96 – Aree soggette ad interventi per il miglioramento della qualità urbana</i>	<i>pag.</i>	115
<i>Art. 97 – Ambiti soggetti ad accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 LR 11/04</i>	<i>pag.</i>	116
<i>Art. 98 – Incentivi per la qualità degli interventi</i>	<i>pag.</i>	116
<i>Art. 99 – Qualità dei suoli</i>	<i>pag.</i>	117
<i>Art. 100 – Progetto del verde</i>	<i>pag.</i>	117
<i>Art. 101 – Mitigazione e compensazione ambientale</i>	<i>pag.</i>	117
<i>Art. 102 – Monitoraggio</i>	<i>pag.</i>	118

## **TITOLO IX - DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI**

<i>Art. 103 – Entrata in vigore del PI</i>	<i>pag.</i>	120
<i>Art. 104 – Norme specifiche per il PI</i>	<i>pag.</i>	120

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO**

#### **ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE**

---

1. Ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, in seguito definito PATI e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PATI è stato approvato con la Conferenza Servizi del 11 aprile 2018 e ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 116 del 22 maggio 2018.
3. Il PI, coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. Il PI dà progressiva attuazione a direttive, prescrizioni e vincoli del PATI anche a mezzo di successive varianti ed integrazioni. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.. In tale ipotesi si applica l'articolo 33 della suddetta legge fino ad una nuova disciplina urbanistica.

#### **ARTICOLO 2 - PRINCIPI DEL PI**

---

1. Le presenti norme perseguono, in coerenza con la pianificazione urbanistica e territoriale di livello superiore, il contenimento del consumo di suolo e della sostenibilità ambientale, in rapporto alle effettive necessità ed esigenze insediative.
2. Ai fini del rispetto di quanto contenuto al comma precedente, le previsioni di PI saranno monitorate con le modalità e tempistiche previste all'articolo 51 del PATI.

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

---

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

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

#### **ARTICOLO 4 - ELABORATI DEL PI**

---

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:
- A-Relazione programmatica;
  - Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
    - Tavola 1a - intero territorio comunale – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000
    - Tavola 1b - intero territorio comunale – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000
    - Tavola 1c - intero territorio comunale – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000
    - Tavola 2a - intero territorio comunale – fragilità - scala 1:5.000
    - Tavola 2b - intero territorio comunale – fragilità - scala 1:5.000
    - Tavola 2c - intero territorio comunale – fragilità - scala 1:5.000
    - Tavola 3a - intero territorio comunale – tutele - scala 1:5.000
    - Tavola 3b - intero territorio comunale – tutele - scala 1:5.000
    - Tavola 3c - intero territorio comunale – tutele - scala 1:5.000
    - Tavola 4.a.1 - zone significative – Capoluogo ovest - scala 1:2.000
    - Tavola 4.a.2 - zone significative – Capoluogo est - scala 1:2.000
    - Tavola 4b - zone significative – Cavalier - scala 1:2.000
    - Tavola 4c - zone significative – Navolè - scala 1:2.000
    - Tavola 5 – centri storici – Gorgo Molini e Cavalier - scala 1:1.000
    - Tavola 6 - Verifica consumo di suolo
  - Elaborati che rappresentano le indicazioni normative e operative:
    - B-Norme Tecniche Operative
    - B.1- Norme Idrauliche
    - B.2 – Repertorio Schede Normative
    - C-Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
    - D-Registro dei crediti edilizi
    - E-Registro fondiario consumo di suolo

- F1-F4 Schede fabbricati di pregio in zona agricola
- G-Tabelle di zona
- H-Registro fondiario consumo di suolo
- Schede Unità Minime di Intervento
- Schede edifici con grado di protezione
- Schede edifici non più funzionali al fondo
- Schede attività produttive in zona impropria
- Relazione allevamenti zootecnici
- Schede allevamenti zootecnici

Banca dati alfanumerica e vettoriale.

## **ARTICOLO 5 - EVENTUALI INDICAZIONI DIVERGENTI**

---

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

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **CAPO I – STRUMENTI DI PIANO**

#### **ARTICOLO 6 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PI**

---

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

#### **ARTICOLO 7 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (IED)**

---

1. Ai sensi della vigente normativa in materia D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii. e dell'articolo 19 della Legge n. 241/1990, gli interventi edilizi diretti si realizzano a mezzo di strumenti di legittimazione costituiti da:
  - Permesso di Costruire (P.d.C.);
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.);
  - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.);
  - Attività edilizia libera.
2. Le opere, per la cui realizzazione è necessario il P.d.C. o la S.C.I.A., sono individuate in rapporto ai diversi tipi di intervento e al combinato disposto delle norme statali e regionali in materia, nonché del Regolamento Edilizio.

#### **ARTICOLO 8 - COMPARTO**

---

1. Il PI indica le parti di territorio nelle quali gli interventi su più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo ad edificare e costituenti insieme Unità Minima di Intervento (UMI), ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., si realizza attraverso la costituzione di un Consorzio e la presentazione di un'unica istanza di Permesso di Costruire, DIA o SCIA.
2. Nell'ambito delle UMI è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario, sottoscritto da tutti gli aventi titolo; l'esecuzione dell'intervento può invece avvenire per stralci. Il progetto dovrà prevedere:
  - a) le soluzioni planivolumetriche dell'intervento in scala 1/200
  - b) gli spazi e le aree pubbliche
  - c) gli impianti e le reti tecnologiche
  - d) le destinazioni d'uso dei singoli piani
  - e) una convenzione che definisca la eventuale cessione delle aree di cui sopra nonché tempi e modalità delle opere edilizie.

3. A carico degli proprietari delle aree comprese nei comparti, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto. La cessione o il vincolo delle aree sono soggetti a stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.
4. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano le disposizioni dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.
5. Gli ambiti di UMI hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui alla L. 1150/1942 e ss.mm.ii. e dell'articolo 21 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.
6. Negli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di cambio di destinazione d'uso e di aumento del numero degli alloggi e/o delle unità immobiliari è facoltà del Comune verificare lo stato dell'urbanizzazione e richiedere opere di urbanizzazione atte a supportare adeguatamente gli interventi previsti. In particolare il Comune si riserva la facoltà di richiedere:
  - l'adeguamento e/o la messa in sicurezza della viabilità, degli accessi carrabili e pedonali;
  - l'arretramento delle recinzioni dal nastro stradale per la realizzazione del marciapiede e per la realizzazione delle opere sopra e sotto suolo;
  - la realizzazione di piste ciclabili, di parcheggi di uso pubblico, di opere di arredo e di messa in sicurezza.
7. Nel caso di arretramento, di cui al precedente comma, per la determinazione della distanza delle costruzioni dal nastro stradale, fatto salvo quanto eventualmente puntualizzato dal PI in materia di allineamenti, sagome limite, altezze particolari, ecc., e di eventuali progetti di opere pubbliche approvati dal Comune, potrà essere considerata quella preesistente alla realizzazione e/o cessione delle opere medesime.
8. Devono partecipare al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il PI (o i PUA di iniziativa pubblica) prevedano la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico.
9. In sostituzione del consorzio di comparto può essere presentata direttamente richiesta di permesso di costruire purché la stessa interessi l'intero ambito dell'UMI e la richiesta sia sottoscritta da tutti gli aventi diritto.
10. Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.
11. Sono individuate in grafia di PI le UMI nelle quali sono previste le opere di urbanizzazione principali quali la viabilità, i percorsi ciclo-pedonali, i parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico.
12. Le opere di urbanizzazione previste dal PI sono ritenute indispensabili ai fini dell'adeguamento funzionale e strutturale dell'intera zona.
13. Tali opere di urbanizzazione dovranno essere previste nell'ambito dei progetti relativi alle singole UMI e andranno realizzate e/o cedute o vincolate ad uso pubblico al Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

## **ARTICOLO 9 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

---

1. Ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii. sono Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata:
  - a) il piano particolareggiato (PP) e il piano di lottizzazione (PL) di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e ss.mm.ii.;

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

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

3. Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal PI, i PUA di iniziativa privata possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10% in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica è quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. possono, altresì prevedere la variazione del 15% di:

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

Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI; nei casi in cui tali modifiche comportino consumo di suolo ai sensi della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, costituiscano variante al PI.

5. Le modifiche ai PUA che:

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

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

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

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

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

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

10. La convenzione urbanistica di cui all'articolo 19, comma 2, lettera m) della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.. dovrà definire tempi (non superiori a 10 anni), l'assetto urbanistico e le opere di urbanizzazione da realizzare.

11. Nel periodo di validità del PUA parametri edilizi, destinazioni d'uso, tipologie edilizie ed eventuali prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico sono quelle definite nella convenzione

urbanistica, che dovrà in ogni caso essere coerente con quanto disciplinato dal PI per le zone territoriali omogenee interessate dal PUA.

12. Qualora alla scadenza del PUA, ovvero al termine fissato per l'esecuzione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti, fossero state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica, ma in alcuni lotti non fossero stati realizzati in tutto o in parte gli interventi edilizi è consentita, con intervento edilizio diretto, l'edificazione nei suddetti lotti, secondo l'edificabilità prevista nel PUA originario, nel caso il PI preveda espressamente tale possibilità per la zona interessata. In questo caso sono dovuti al Comune il pagamento del contributo di costruzione, eventualmente non corrisposto, sulla base del tariffario vigente al momento della richiesta del titolo edilizio.

13. Nel caso al termine di validità stabilito per l'attuazione del PUA, non siano state completamente ultimate le opere di urbanizzazione, la realizzazione degli interventi edilizi nella parte inattuata, è subordinata all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo.

## **ARTICOLO 10 – NORME PER LA REDAZIONE DEI PUA**

---

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

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

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

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

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

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

6. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico potrà essere chiuso con un cancello arretrato come disciplinato nel RE. L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme delle presenti NTO.

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

8. Si devono pertanto prevedere adeguati tracciati planimetrici ed isole direzionali o innesti a baionetta, adeguata segnaletica orizzontale e verticale, idonea illuminazione o ove occorre, corsie di accelerazione e decelerazione.

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

10. Le nuove strade indicate in grafia di PI sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone ad intervento urbanistico preventivo salvi i conguagli di legge.
11. Le aree a verde pubblico e privato devono essere realizzate secondo le indicazioni dello specifico progetto di sistemazione a verde, che dovrà contenere anche indirizzi sulle modalità di realizzazione del verde privato.
12. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA.
13. Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di specie adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune in coerenza con quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
14. Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune anche in relazione al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" e tradotti nella convenzione prevista dalla legislazione vigente.
15. Si devono prevedere aree per il parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o fuori di essa, di profondità non inferiore a ml 5,00 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla legislazione vigente, con almeno una colonnina per la ricarica elettrica dei veicoli.
16. La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde ed i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche degli insediamenti produttivi.
17. Le procedure e le metodologie di cui ai commi precedenti del presente articolo si applicano, in quanto possibile, anche alle lottizzazioni relative agli insediamenti produttivi.
18. In esse devono essere riservati spazi, destinati a parcheggio e a verde pubblico attrezzato, nella misura prevista dalla legislazione vigente e dalle presenti NTO.
19. Anche per gli edifici direzionali e commerciali, gli standards urbanistici minimi sono definiti dalla legislazione vigente e dalle presenti NTO. Almeno la metà di questi spazi deve essere destinata a parcheggio, anche su più piani, ed il rimanente a verde pubblico attrezzato.
20. Le opere di urbanizzazione non comprese in PUA devono rispettare le disposizioni, in quanto applicabili, del presente articolo.
21. In particolare gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.
22. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche ed illuminate convenientemente.
23. Il Comune può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzione.
24. Le presenti norme sono applicabili ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) presentati dalla data di adozione del PI.

## **ARTICOLO 11 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI E ACCORDI DI PROGRAMMA**

---

1. Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

2. Per quanto non disciplinato dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11 commi 2 e seguenti della legge n. 241/1990 e successive modificazioni.

3. Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avvisi pubblici e/o altre forme di comunicazione, la possibilità di assumere nel PI "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. E' comunque sempre possibile la presentazione da parte di soggetti privati (singoli o associati) l'autonoma presentazione di proposte per la realizzazione di rilevante interesse pubblico. Le proposte di accordo pervenute al Comune sono poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

4. I privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:

- individuazione e dati relativi al soggetto proponente;
- oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
- descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
- definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
- quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche.

5. L'applicazione di accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:

- presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
- valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
- nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico;
- infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione nel PI e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

6. Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. devono avere i seguenti contenuti minimi:

- individuazione e dati relativi al soggetto proponente;
- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

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

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

#### **Accordi di programma**

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

### **ARTICOLO 12 – SCHEDE NORMATIVE**

---

1. Ai fini di una corretta attuazione del PI ed allo scopo di guidare l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi, e predisposto l'elaborato B2 – Repertorio Schede Normative.
2. Le “Schede Normative” possono interessare i seguenti ambiti:
  - aree di riqualificazione urbana di cui all'articolo 6 della L.R. 06.06.2017, n. 14;
  - aree di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico di cui al Regolamento n. 1 del 21.06.2013 in attuazione della L.R. 28.12.2012, n 50;
  - aree di trasformazione e/o riconversione urbana ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale;
  - aree oggetto di accordi articolo 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
  - aree interessate da credito edilizio.
3. Le “Schede Normative”, costituiscono parte integrante del PI e contengono i parametri specifici delle zone che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione edilizia sulla base delle situazioni esistenti e di obiettivi specifici da perseguire.
4. In sede di redazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), Comparti edilizi, Permessi di Costruire convenzionati, progetti edilizi, sono ammesse anche modifiche e correzioni alle previsioni contenute nelle “Schede Normative”, purché nel rispetto sostanziale degli stessi, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quelli adiacenti, da particolari situazioni ambientali, con lo scopo di conseguire una migliore organizzazione delle infrastrutture e della qualità dell'intervento.

### **ARTICOLO 13 - PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

---

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.
2. Il Prontuario è un ausilio progettuale che integra le presenti NTO, per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici. Sulla base degli obiettivi fissati dal PI il Prontuario fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente a:
  - realizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - definizione delle caratteristiche per le nuove edificazioni nel territorio comunale;
  - uso di materiali e tecnologie;

- progettazione del verde;
  - difesa dall'inquinamento, tutela delle risorse idriche, risparmio energetico.
3. Nelle relazioni illustrative degli interventi comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno dimostrare il rispetto e l'adeguamento a quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

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

### **ARTICOLO 14 – VINCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA**

---

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

### **ARTICOLO 15 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

---

1. I parametri urbanistici ed edilizi ed i relativi metodi di misurazione che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione nel territorio comunale sono contenuti e definiti nel Regolamento Edilizio comunale adeguato alla DGRV n. 1896/2017 e DGRV 669/2018.
2. Il PI disciplina le previsioni edificatorie nel territorio comunale con indici riferibili alla "altezza urbanistica" ed "volume urbanistico" come definiti all'articolo 3 del Regolamento Edilizio "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia".
3. Gli indici di fabbricabilità sono da applicarsi secondo le modalità sotto specificate:
  - gli indici (IT) sono da correlarsi alla superficie territoriale (ST);
  - gli indici (IF) sono da correlarsi alla superficie fondiaria (SF).

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

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

in cui:

SF<sub>i</sub> = Superficie fondiaria del lotto i-esimo;

IF<sub>i</sub> = Indice di fabbricabilità fondiaria del lotto i-esimo.

4. Al volume urbanistico vanno comunque non computati e quindi detratti:

- a) il maggiore volume derivante dall'applicazione della L.R. 21/1996 e s.m.i. relativi al maggiore spessore di pareti e solai per il miglioramento delle prestazioni energetiche ed acustiche degli edifici;
- b) il maggiore volume derivante dall'applicazione delle Norme idrauliche sulla maggiore quota di imposta del piano terreno degli edifici rispetto alla quota zero di riferimento, a prescindere dalla presenza di un piano seminterrato;
- c) i volumi delle logge rientranti inferiori a ml 1,50;
- d) i portici di qualsiasi altezza e profondità, pubblici o di uso pubblico;
- e) i corpi scala comprensivi dell'atrio di ingresso degli edifici;
- f) i volumi vincolati ad autorimessa per conseguire i rapporti minimi previsti dalla L. 122/1989 entro un limite massimo netto di mc 45 per unità abitativa;
- g) il volume delle serre come definite nella DGRV 1781/2011 e realizzate con le caratteristiche previste nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- h) il volume dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PI che non costituivano volume al momento della loro realizzazione in funzione di precedenti norme del PRG;
- i) il volume dei sottotetti con altezza della muratura all'innesto della falda di copertura sopra il soffitto dell'ultimo piano abitabile inferiore a ml 1,00 e altezza media inferiore a ml 1,60;
- j) le premialità volumetriche previste dalle presenti NTO del Piano degli Interventi;
- k) i porticati in zona agricola con sovrastanti corpi volumetrici chiusi abitabili, realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevanti presenti nel territorio comunale, fino ad un massimo del 25% della superficie coperta.

5. il volume dei locali interrati non potrà comportare nuovi carichi urbanistici residenziali e/o produttivi e dovrà essere utilizzato esclusivamente per usi accessori o di servizio del fabbricato principale, fatte salve specifiche indicazioni del PI.

6. L'entrata in vigore del Regolamento Edilizio comunale, ovvero delle definizioni uniformi, non incide sugli strumenti urbanistici generali e/o attuativi approvati anteriormente all'adozione del PI di adeguamento al PATI.

## CAPO III – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

### ARTICOLO 16 – CATEGORIE DI INTERVENTO SUI FABBRICATI

---

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

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

2. Modalità di applicazione.

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

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

3. Definizioni.

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

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

*Ripristino edilizio (RE)*

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

*Demolizione con ricostruzione (DR).*

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

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

*Demolizione senza ricostruzione (DS).*

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

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

*Mutamento di destinazione d'uso (MD)*

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

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

*Ricostruzione edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi (RI)*

Riguarda l'ammissibilità attraverso intervento diretto, in qualsiasi zona del territorio comunale, di attuare interventi finalizzati alla ricostruzione filologica di edifici esistenti crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da cause di forza maggiore. Gli interventi di ricostruzione non filologica devono essere valutati come direttamente conseguenti alla demolizione dell'edificio e quindi assoggettati alla puntuale disciplina degli strumenti urbanistici vigenti. Tali interventi sono assimilabili esclusivamente per edifici legittimamente realizzati.

---

## **ARTICOLO 17 – CATEGORIE DI INTERVENTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI**

---

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

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

2. Definizioni.

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

*a) Restauro paesaggistico ambientale (RPA)*

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

*b) Riqualficazione paesaggistico ambientale (RQA)*

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

*c) Rinaturalizzazione dei suoli (RNS)*

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

*d) Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI)*

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

*e) Rinaturalizzazione di aree libere (RNA)*

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

---

## ARTICOLO 18 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

---

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

### Caratteristiche interventi

*a) Portici e passaggi coperti*

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

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

Le indicazioni grafiche di portici e passaggi coperti hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate e risolte nel contesto della progettazione dell'edificio principale e/o delle preesistenze limitrofe.

*b) Percorsi pedonali e ciclabili, percorsi ambientali*

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

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

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

*c) Filari alberati*

Prescrizione relativa alla previsione di conservazione e piantumazione di specie tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali e di divisioni naturali tra aree.

*d) Piazze pedonali*

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

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

Una quota pari al 30% potrà essere destinata a parcheggio regolamentato.

*e) Altezze particolari*

Definizione di altezze prescritte per casi particolarmente emergenti nel tessuto urbano. Il rispetto di tali altezze è pertanto obbligatorio in sede di PUA o di progetto esecutivo.

*f) Sagome limite nuovi edifici*

Limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti. In sede di progetto esecutivo o di piano attuativo sono ammessi modesti spostamenti delle “sagome limite” in funzione di un migliore adeguamento alle tipologie preesistenti.

*g) Progettazione Unitaria (PU)*

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

## CAPO IV – USI DEL TERRITORIO

### ARTICOLO 19 – DESTINAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

---

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

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

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

2. Il territorio comunale, secondo la grafia delle tavole di PI è suddiviso in :

#### **1) ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)**

##### **1.1) Zone residenziali**

- A) Centro storico – Nuclei di edificazione diffusa di interesse storico
- B) Residenziale consolidato
- C1) Residenziale consolidato semintensivo
- C2) Residenziale di nuova formazione

##### **1.2) Zone produttive**

- D1) Zone produttive consolidate
  - D2) Zone produttive di riconversione
  - D3) Zone turistico-ricettive
- Attività isolate o in zona impropria

##### **1.3) Zone agricole**

- E) Zone agricole (Ea, Eb, Ec)
  - Ed) Nuclei di edificazione diffusa
- Parco Campagna

##### **1.4) Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale**

- Fa) aree per l'istruzione
- Fb) aree per attrezzature di interesse comune
- Fc) aree per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport
- Fd) aree per parcheggi

#### **2) Aree a vincolo speciale**

3. Il PI indica con grafia specifica le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi vigenti. In tali aree valgono le norme contenute negli strumenti approvati fino alla scadenza del piano e/o al totale assolvimento degli obblighi convenzionati.

Il perimetro riportato è da considerarsi soltanto indicativo e segnala l'esistenza di un ulteriore livello di pianificazione.

## ARTICOLO 20 – DOTAZIONI URBANISTICHE

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

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

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

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

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

	a (istruzione)	b (int. comune)	c (verde,sport)	d (parcheggi)	totale
Zone A-B-C1-Ed	primarie /	primarie /	primarie /	primarie /	30,00 mq/ab
	secondarie 4,5 mq/ab	secondarie 4,5 mq/ab	secondarie 16,0 mq/ab	secondarie 5,0 mq/ab	
Zone C2	primarie /	primarie /	primarie 6,0 mq/ab	primarie 5,00 mq/ab	30,00 mq/ab
	secondarie 4,5 mq/ab	secondarie 4,5 mq/ab	secondarie 10,0 mq/ab	secondarie /	
Zone D produttive di completamento	primarie /	primarie /	primarie 5% Sf	primarie 5% Sf	10% Sf
	secondarie /	secondarie /	secondarie /	secondarie /	
Zone D produttive nuova formazione	primarie /	primarie /	primarie 10% St	primarie 10% St	20% St
	secondarie /	secondarie /	secondarie /	secondarie /	
Zone D commerciali direzionali	primarie /	primarie /	primarie 50% Slp	primarie 50% Slp	100% Slp
	secondarie /	secondarie /	secondarie /	secondarie /	
Zone turistico- ricettive	primarie /	primarie /	primarie mq 5/100 mc	primarie mq10/100 mc	mq15/100 mc
	secondarie /	secondarie /	secondarie /	secondarie /	

4. Nelle zone a destinazione mista la dotazione di aree pubbliche andrà calcolata in proporzione percentuale alle singole destinazioni.

5. Qualora all'interno delle aree di completamento si intenda procedere attraverso PUA dovranno essere ricavati gli standard previsti per le zone di nuova formazione con le medesime destinazioni urbanistiche o assimilabili.
6. Le aree primarie sono monetizzate nelle zone a Intervento Edilizio Diretto; sono attrezzate a cura e spese dei privati e cedute o vincolate ad uso pubblico gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA.
7. Nei casi accertati per cui all'interno dei PUA non sono reperibili aree pubbliche è consentito il loro reperimento in aree esterne all'ambito di intervento, purchè in collegamento funzionale con quest'ultimo.
8. Le aree secondarie sono indicate nella cartografia di PI. La loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio l'intervento con PUA, accordi pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., o interessate da perequazione, compensazione, crediti edilizi.
9. Nei parcheggi pubblici possono essere computate in aggiunta le sole aree di manovra; non possono essere computabili quali aree pubbliche, spazi stradali residuali e/o superfici verdi qualificabili come opere di arredo (aiuole, ecc.).
10. Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legislazione vigente:

#### **Opere di urbanizzazione primaria**

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

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

- k) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (invasi compensativi, manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche, ecc.);
- l) raccordi e svincoli stradali;
- m) barriere antirumore con piantumazioni ed altre misure atte a ridurre od eliminare l'inquinamento acustico (ad es. asfalto fonoassorbente);

- n) formazione di nuclei di vegetazione arboreo arbustiva o erbacea e ripristino di elementi della idrografia superficiale (risorgive, etc.), secondo le indicazioni del “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- o) piazzole di sosta per autobus;
- p) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- q) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- r) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- s) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

#### **Opere di urbanizzazione secondaria**

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

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

---

### **ARTICOLO 21 – MONETIZZAZIONE**

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

---

### **ARTICOLO 22 – NORME PER I PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI**

#### **A) Insediamenti residenziali**

- 1. Negli interventi all'interno delle zone residenziali vanno realizzate le dotazioni previste dalla L. 122/1989; dovranno essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni in materia di parcheggi pubblici.
- 2. Negli interventi edilizi diretti nelle aree residenziali consolidate di completamento e nuclei di edificazione diffusa, ogni intervento di nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione edilizia comportanti incremento della superficie complessiva (definita dall'articolo 2 del D.M. 10.05.1977), superiore al 30% di quella esistente, aumento di unità immobiliari, con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili, comporta l'individuazione almeno di
  - di un posto macchina per il ricovero di autovetture o un analogo spazio destinato a parcheggio per ogni alloggio residenziale;
  - se l'alloggio supera i 180 mq di superficie utile destinati esclusivamente a residenza, devono essere predisposti almeno 2 posti macchina per il ricovero.

3. Ogni posto auto deve avere dimensioni minime di  $ml\ 2,50 \times 5,00 = mq\ 12,50$ . Le caratteristiche costruttive dei parcheggi sono indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

#### **B) Insediamenti commerciali.**

4. Il PI individua le zone nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero quelle nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:

- esercizi di vicinato (articolo 3, comma 1, lett. d) L.R. n. 50/2012)
- medie strutture di vendita (articolo 3, comma 1, lett. e) L.R. n. 50/2012)
- medio centro commerciale (articolo 3, comma 1, lett. f) L.R. n. 50/2012)
- grandi strutture di vendita (articolo 15 L.R. n. 15/2004 articolo 3, comma 1, lett. g) L.R. n. 50/2012).

5. Gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutte le zone residenziale e produttive consolidate e di nuova formazione, fatte salve diverse indicazioni del PI.

Medie strutture con superficie di vendita fino a  $mq\ 1.500$  sono consentite in tutte le zone residenziali, ad eccezione delle zone A, e produttive consolidate, fatte salve diverse indicazioni del PI.

Medie e grandi strutture con superficie di vendita superiore a  $mq\ 1.500$ , fatte salve quelle esistenti, sono consentite solo nelle aree individuate dal PI come dismesse e degradate (L.R. 50/2012 e R.R. 21.06.2013, n. 1), nonché nelle aree produttive non ampliabili individuate dal PTCP della Provincia di Treviso, secondo il criterio dell'approccio sequenziale come definito dall'articolo 2 del R.R. 21.06.2013, n. 1.

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

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

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

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

- a) esercizi di vicinato:  $0,80\ mq/mq$  della SIp;
- b) medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a  $mq\ 1500$ :
  - $1,00\ mq/mq$  della Sv, ovvero non essere inferiori a  $0,8\ mq/mq$  della SIp, per i settori alimentare e misto;
  - $0,80\ mq/mq$  della Sv ovvero non inferiore a  $0,50\ mq/mq$  della SIp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie.

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

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

8. Nelle zone residenziali consolidate di completamento l'insediamento di attività commerciali è subordinato al reperimento di aree per parcheggi effettivi:

- a) esercizi di vicinato:  $0,20\ mq/mq$  della SIp nelle z.t.o. A;  $0,50\ mq/mq$  della SIp negli altri casi;
- b) commercio all'ingrosso compatibile con la residenza:  $0,5\ mq/mq$  della SIp;
- c) medie strutture con superficie di vendita fino a  $1500$ :

- 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della Slp, per i settori alimentare e misto;
- 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della Slp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie.

Al fine di incentivare l'insediamento di attività commerciali all'interno dei centri storici sono ridotti gli oneri di urbanizzazione fino ad una percentuale massima del 50%.

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

9. Nelle aree produttive consolidate di completamento l'insediamento di strutture commerciali è subordinato al reperimento di aree per parcheggio effettivi:

a) commercio all'ingrosso: 0,50 mq/mq della Slp;

b) medie strutture di vendita fino a 1500 mq di Sv:

- 1,00 mq/mq della Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della Slp, per i settori alimentare e misto;
- 0,80 mq/mq della Sv ovvero non inferiore a 0,40 mq/mq della Slp per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie;

c) medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1500 e grandi strutture di vendita:

- settore alimentare, deve essere prevista area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- settori non alimentare, deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

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

Le domande finalizzate al rilascio dell'autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita e per medie strutture con superficie di vendita (Sv) superiore a 1.500 mq vanno corredate da idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal Regolamento di cui all'art. 4 della L.R. 50/2012.

### **C) Insediamenti direzionali e simili**

10. Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, nonché gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, negli interventi edilizi comportanti demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari va reperito un posto macchina una superficie di mq 20,00 e frazione di 20, di superficie utile di pavimento di uffici, studi, ecc. (oltre agli spazi di manovra). Deve essere comunque previsto almeno un posto parcheggio per ogni unità professionale, amministrativa, ecc..

### **D) Insediamenti ricettivi (alberghi, pensioni, motel e simili), teatri, ristoranti, ecc.**

11. Fatte salve le disposizioni previste dalla L. 122/1989, nonché gli ambiti dei PUA già approvati e/o convenzionati, negli interventi edilizi comportanti demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, nuova edificazione e/o incremento del numero delle unità immobiliari per attività ricettive, va reperito un posto parcheggio per ogni 2 letti.

12. Per teatri, cinematografi, ristoranti e simili va reperita una superficie a parcheggio di mq 100,00 ogni 100 mq; per frazione di superficie si applica criterio proporzionale.

## CAPO V – PEREQUAZIONE URBANISTICA, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO, COMPENSAZIONE URBANISTICA

### ARTICOLO 23 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

---

1. Il PI individua gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica secondo quanto contenuto all'articolo 35 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio, tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. L'attuazione degli interventi negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica avviene mediante:
  - PUA comprendenti ambiti unitari, oppure distinti ma tra loro dotati di collegamento funzionale;
  - PUA comprendenti diversi ambiti di intervento, ovvero di aree autonome e distinte da considerare unitariamente ai fini perequativi; sono individuati dal PI, ma possono essere proposti da parte dei privati;
  - comparti urbanistici all'interno delle aree di perequazione;
  - accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
  - permessi di costruire convenzionati.
3. I proprietari degli immobili interessati, partecipano «pro-quota» all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
4. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal PI.
5. Gli accordi di pianificazione afferenti al PI dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai seguenti obiettivi di qualità fisici, ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici, strategici definiti all'articolo 16 delle Norme di Attuazione del PATI. Gli accordi di pianificazione afferenti al PI dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico in relazione ai suddetti obiettivi di qualità.
6. Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico è compresa tra il 40% e il 60% dell'incremento di valore complessivo, in relazione alle caratteristiche dello stato di fatto e giuridico delle aree, avendo riguardo agli obiettivi strategici del Piano.
7. Sono esclusi dalla valutazione dell'interesse pubblico, le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla legislazione vigente, da eventuali prescrizioni/condizioni dettate dal PI, dalle opere di sicurezza idraulica e dalle compensazioni ambientali e paesaggistiche.
8. La quota perequativa è realizzabile, a discrezione della Giunta Comunale, attraverso le seguenti modalità:
  - cessione di aree al demanio comunale del 50% della superficie territoriale oggetto di accordo di pianificazione (comprensiva delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli interventi di messa in sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali e paesaggistiche), per le seguenti finalità, costituisce di norma soddisfacimento dell'interesse

pubblico, fatta salva specifica la valutazione di congruità economica in relazione agli interventi ammessi dal PI:

- a) realizzazione di servizi ed attrezzature pubblici, di uso pubblico e/o interesse generale;
  - b) attuare edilizia pubblica e/o convenzionata;
  - c) assegnare le aree per la realizzazione di edilizia residenziale, a titolo risarcitorio, verso soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere di interesse pubblico;
  - d) rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
  - e) localizzare crediti edilizi;
  - f) attuare le compensazioni di cui all'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
  - g) realizzazione di parchi urbani e rurali ed altri interventi di riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche
  - h) formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche a integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.
- realizzazione di opere pubbliche individuate dal Comune, di valore economico equivalente alla quota perequativa;
  - monetizzazione a favore del Comune.

9. La cessione di aree potrà, a giudizio del Comune, essere sostituita dalla realizzazione di opere anche in ambiti esterni a quelli di intervento indicati dall'Amministrazione Comunale e/o da contributo finanziario, purché queste forme alternative configurino un valore economico non inferiore a quello derivato dall'acquisizione delle aree di cessione al demanio pubblico.

10. In questi Ambiti l'Amministrazione Comunale, in relazione a specifiche necessità e/o tempistiche di attuazione delle previsioni del PI, può sempre stipulare accordi pubblico-privati di cui all'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., purché essi configurino un vantaggio pubblico non inferiore a quello ottenibile attraverso l'applicazione dei parametri

11. Sono comunque soggetti a perequazione urbanistica gli interventi che determinano un aumento di valore degli immobili dovuti a:

- nella percentuale del 20% dell'aumento di valore derivabile da possibilità edificatorie aggiuntive a quelle previgenti all'adozione del PI,
- nella percentuale del 40% dell'aumento di valore derivabile da interventi edilizi in zona impropria;
- nella percentuale del 40% dell'aumento di valore per interventi in ambiti di edificazione diffusa nel caso in cui il lotto non sia in proprietà del richiedente alla data di adozione del PI, e non sia stipulato da parte dei privati con il Comune un atto d'obbligo che nei successivi 15 anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire non abbia a subire variazioni della destinazione d'uso, non venga alienato o locato a società, enti di qualsiasi genere o a persone che non siano parenti in linea diretta del richiedente fino al 2° grado.

## **ARTICOLO 24 – CREDITO EDILIZIO**

---

1. Ai sensi di quanto previsto dal PATI in attuazione dell'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. il PI, nel contesto degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, individua gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

2. Sono oggetto di credito edilizio:
  - interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante ne risultino in contrasto;
  - gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto, che producono alterazioni negative nel contesto in cui si inseriscono;
  - le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
  - gli interventi di miglioramento della qualità urbana come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
  - il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuova viabilità, ecc.;
  - il riordino della zona agricola, interessanti immobili destinati all'allevamento zootecnico, degli annessi rustici, degli insediamenti produttivi in zona impropria, ecc.;
  - interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
  - aree in cui la destinazione pubblica è preminente;
  - aree di espansione dei corsi d'acqua o a pericolosità idraulica e geologica;
  - il recupero di volumi eccedenti (ad esempio sovradimensionate rispetto alle effettive necessità abitative, in ragione di un migliore inserimento ambientale, ripristino dell'uso agrario di ambiti frammentati, ecc.) su ambiti edificabili del PI.
3. Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PATI e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.
4. Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.
5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.
6. Qualora il credito edilizio si configuri quale ricostruzione, nell'area di proprietà o in altre aree, di volumi o superfici di fabbricati con le medesime destinazioni d'uso e quantità edificatorie inferiori o uguali a quelle da demolire, le stesse non sono computabili ai fini della verifica delle capacità edificatorie ammissibili individuate dal PATI; In caso contrario sono computabili solo le quantità eccedenti.
7. E' istituito presso l'ufficio urbanistica comunale il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) riguardante gli ambiti individuati dal PI per i quali si configura un credito edilizio (elaborato D-RECREd del PI). A tal fine nel RECREd è predisposta una specifica Scheda contenente i dati necessari per la formazione e l'atterraggio del credito edilizio.
8. Il Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico, verifica la correttezza della richiesta e rilascia il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale.
9. I proprietari di immobili con le caratteristiche individuate nell'articolo 24 comma 2) delle presenti NTO, possono chiedere una iscrizione preventiva allo scopo di rendere pubblico, l'interesse ad utilizzare lo strumento del credito edilizio, a soggetti interessati all'acquisizione di crediti; qualora si configuri l'accordo tra le parti va presentata la richiesta con i contenuti definiti al precedente comma 7.

10. Il trasferimento dei crediti edilizi tra le parti interessate è soggetto a stipula di atto notarile. Il trasferimento dell'avvenuta cessione del credito edilizio va tempestivamente comunicato al Comune, pena la cancellazione dello stesso. Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.
11. Per la realizzazione del credito edilizio, il titolare dello stesso deve inoltrare domanda di permesso di costruire allegando il certificato di iscrizione nel RECREDE. Una volta rilasciato, il permesso di costruire viene annotato nel RECREDE. Terminata la costruzione dell'edificio oggetto del credito edilizio lo stesso viene estinto.
12. I crediti edilizi possono essere soggetti a convenzione che ne definisce e regola i contenuti nel caso di interesse pubblico o per casi particolarmente complessi.
13. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto disposto all'articolo 36 comma 4 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.; il trasferimento ad altra ditta deve essere trascritto nel RECREDE.
14. Il credito edilizio si attua mediante la demolizione e ricostruzione di volumi e/o superfici.
15. Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato con sistemazione e ripristino dell'area di pertinenza. La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume deve avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.
16. Il credito edilizio è definito per tutti gli interventi sulla base della superficie lorda di pavimento (slp) degli edifici oggetto di demolizione.
17. La quantità di credito edilizio è stabilito in base a valutazioni ponderate degli immobili da demolire che riguardano:
  - le destinazioni d'uso;
  - gli ambiti di localizzazione;
  - l'anno di costruzione/ristrutturazione e stato di manutenzione;
  - le dimensioni;
  - l'ambito di atterraggio del credito edilizio.
18. In linea generale l'attuazione dei crediti edilizi deve rispondere ai seguenti criteri.
  - i crediti residenziali sono utilizzabili all'interno delle zone consolidate di completamento o di nuova formazione residenziali, nonché nei nuclei di edificazione diffusa, con destinazioni esclusivamente residenziali;
  - i crediti di tipo produttivo possono essere recuperati all'interno delle zone consolidate di completamento o di nuova formazione produttive; il recupero ai fini residenziali è consentito all'interno delle zone residenziali, nonché nei nuclei di edificazione diffusa, con un coefficiente di riduzione;
  - i crediti derivati da strutture agricolo-produttive possono essere recuperati, con le medesime destinazioni, in ambiti agricoli ed utilizzabili anche dagli imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, che non sono in possesso dei requisiti dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;
  - i crediti derivati da strutture agricolo-produttive possono essere recuperati, ai fini residenziali, negli ambiti di edificazione diffusa o nelle zone residenziali con specifici coefficienti di riduzione;
  - i crediti derivati da strutture agricolo produttive possono essere recuperati, ai fini produttivi, nelle zone produttive con coefficiente di riduzione;
  - i crediti derivanti da edifici incongrui, elementi di degrado o posti in zone di rischio (idrologico, geologico, ecc.) possono essere recuperati, con la loro destinazione d'uso e con incrementi

premiali, negli ambiti di urbanizzazione consolidata e/o negli ambiti di trasformazione; tali crediti possono essere recuperati in aree di atterraggio contermini, purché non in contrasto dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

19. Le quantità di utilizzo e le aree di atterraggio sono definite nell'elaborato D – RECRED del PI: Crediti edilizi che interessino superfici utili lorde residenziali superiori a 1.000 mq o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2.500 mq sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato.

20. Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo, con trascrizione nel Registro dei Crediti Edilizi.

21. L'utilizzo dei crediti edilizi è previsto nei seguenti ambiti:

- a) aree residenziali consolidate di completamento, ad esclusione dei centri storici, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, nel rispetto degli altri parametri di zona; in tal caso l'aumento dell'indice di zona non è cumulabile con altri interventi di premialità volumetrica previsti dal PI;
- b) ambiti nei quali siano previste destinazioni residenziali soggette a PUA, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 30%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
- c) nelle aree espressamente individuate dal Comune per l'utilizzo dei crediti edilizi;
- d) zone rurali nel caso di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale con demolizione di edifici posti in zona agricola;
- e) aree produttive consolidate di completamento con aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, con vincolo di aree contermini agricole, per mitigazione ambientale e standard, fino a concorrere a determinare complessivamente un rapporto di copertura non superiore al 60%;
- f) all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione previsti del PATI, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.

22. I crediti edilizi sono liberamente ripartibili all'interno dei singoli ATO del PATI, qualora non siano stati attivati dal Comune i programmi e gli interventi previsti dal PATI.

23. Con l'attivazione delle procedure di cui al presente articolo il PI predispone e aggiorna il RECRED. Tale registro è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati di PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

## **ARTICOLO 25 - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

1. Il PI ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

2. La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: piano degli interventi, accordo tra soggetti pubblici e privati, accordo di programma, piano urbanistico attuativo o comparto urbanistico, progettazione di opere pubbliche.

Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.

3. Il PI individua le seguenti modalità compensative:

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

## TITOLO III – NORME SPECIFICHE

### CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

#### ARTICOLO 26 - VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI

---

1. Il PI individua i vincoli culturali e paesaggistici operanti all'interno del territorio comunale.

##### **Immobili vincolati ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.**

2. Il PI individua i seguenti beni immobile oggetto di vincolo:

- Villa Sponza, Giacomuzzi, Chemin, Palma, Dal Sasso – D.M. 07.09.1960.

3. Per questi beni si applicano le disposizioni di cui al provvedimento di vincolo, nonché quelle di cui alla Parte Seconda – Titolo I – del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii..

4. Gli interventi edilizi in questi immobili sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza.

5. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate come beni paesaggistici o monumentali di cui al presente articolo delle NTO, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

##### **Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. – Corsi d'acqua**

6. Il PI recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 22.01.2004, n. 42, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, ed il corrispondente elenco degli idronomi presenti nel territorio comunale :

- Fiume Livenza
- Fiume Monticano
- Canale Piavon

7. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art 142 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii..

8. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale.

9. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

##### **Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. – Territorio coperto da foreste e boschi**

10. Il PI recepisce i territori coperti da foreste e da boschi e sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 22.01.2004, n. 42, primo comma, lettera g), nonché sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 13.09.1978, n. 52, presenti nel territorio comunale:

- Bosco di Cavalier

11. Nelle aree soggette al suddetto vincolo si applicano le disposizioni di cui alla Parte Terza – Titolo I Capo IV – del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii..

12. Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla Legge forestale regionale 13.09.1978, n. 52 e secondo le prescrizioni di massima di Polizia forestale.

13. Le zone boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale.
14. Nelle zone boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-culturale, ove possibile con fondo naturale, larghe al massimo tre metri e con opere di sostegno, contenimento e presidio, eseguite per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. E' consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agro-silvo-pastorali.

## **ARTICOLO 27 -VINCOLO SISMICO**

---

1. Il territorio comunale è stato classificato sismico sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica" con l'inserimento in classe 3 realizzato dalla Deliberazione n. 67 del 03.12.2003 del Consiglio Regionale del Veneto.
2. Gli interventi edilizi all'interno del territorio comunale dovranno uniformarsi alle prescrizioni dell'OPCM n. 3274/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 03.12.2003. P.O.P.C.M. 28:04.2006, n. 3159, e la DGR n. 71 del 22:01.2008, DGR n. 3308 del 04.11.2008 e DGR 1572/2013. Si richiamano le specifiche di cui allo studio di compatibilità sismica che fornisce una valutazione della pericolosità sismica di base e locale attraverso procedure univoche e omogenee, ai sensi della DGR n. 3308 del 04.11.2008.

## **ARTICOLO 28 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

---

1. Queste fasce sono destinate alle attrezzature di carattere cimiteriale ed al loro ampliamento.
2. Ai sensi del R.D. 27.07.1934, n.1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie e successive modifiche ed integrazioni, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze nei casi previsti dal comma 4bis dell'art. 41 della L.R. 11/2004 per l'attuazione di opere pubbliche, o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica, di cui al comma 5 del succitato R.D. 1265/1934. In ogni caso, nelle aree oggetto di riduzione della fascia di rispetto, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e la tranquillità dei luoghi, è consentita previa approvazione da parte del Consiglio comunale di un Piano Urbanistico Attuativo con le procedure di cui all'articolo 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
3. In queste zone deve essere garantito il pieno rispetto dei regolamenti di polizia mortuaria.
4. Sono zone nelle quali è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata, fatti salvi gli interventi previsti dall'articolo 338, comma 5 del R.D. 27.07.1934, n.1265 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 30 dicembre 2016, n. 30.
5. All'interno delle fasce di rispetto per gli edifici esistenti, fatte salve le disposizioni per gli edifici di valore storico-testimoniale, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR n. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
6. All'interno di queste fasce è consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero e l'ampliamento dei cimiteri stessi. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano e impianti tecnologici pubblici.

7. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.
8. A norma dell'articolo 37 legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

## **ARTICOLO 29 – FASCE DI RISPETTO STRADALE**

---

1. Il PI individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D. Lgs 30.04.1992, n. 285 e relativo Regolamento di cui al DPR 16.12.1992, n. 495 e ss.mm.ii.; resta inteso che eventuali discordanze fra i decreti, le tavole di PI e le presenti NTO si intendono risolte a favore della fascia di rispetto più estesa.
2. Queste fasce sono destinate:
  - alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
  - all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
  - alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale;
  - ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.
3. Le fasce di rispetto stradale relative alla viabilità esistente individuate nelle tavole di PI hanno carattere ricognitivo di vigenti disposizioni di legge; la variazione di tali disposizioni comporta l'adeguamento delle fasce di rispetto senza che sia richiesta variante allo strumento urbanistico.
4. Qualora sia indicato nella cartografia di PI, all'interno della fascia di rispetto stradale, il tracciato viario, esso ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso, senza che ciò comporti variante al PI. Qualora sia indicata solo la sede stradale potranno essere eseguiti lavori di rettifica, sistemazione ed ampliamento stradale, fuori della sede esistente, entro la fascia di ml 10 di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al PI.
5. All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni anche interrato. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 3 – lett. a), b), c) e d), del DPR 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto in zona agricola, sono consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Sono consentiti, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs n. 285/1992 "Nuovo codice della strada" e ss.mm.ii., nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria. Nelle fasce di rispetto stradale comprese entro i centri abitati gli interventi di demolizione e ricostruzione e ampliamento, qualora ammessi dalla disciplina di zona, non devono sopravanzare rispetto all'origine del vincolo.

6. All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi ai lotti privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500.
7. Nelle fasce di rispetto è consentita:
  - a) la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento o l'adeguamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, sovrappassi e sottopassi, percorsi pedonali e ciclabili, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati;
  - b) La costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, ecc.);
  - c) la realizzazione di fasce vegetali autoctone, accumuli di terra, barriere fonoassorbenti, al fine di mitigarne gli impatti negativi.
8. Il PI individua i fabbricati nelle fasce di rispetto stradale da demolire, in quanto il loro permanere determina:
  - pericolo per la circolazione;
  - precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.
9. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti e imporre arretramenti stradali.
10. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente contigua al vincolo.
11. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dalla legislazione vigente, senza che ciò costituisca variante al PI.
12. La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
13. A norma dell'articolo 37 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

## **ARTICOLO 30 - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO**

---

1. Il PI individua le fasce di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. 753 del 11.07.1980 e ss.mm.ii.; resta inteso che eventuali discordanze fra i decreti e le tavole di Piano, si intendono risolte a favore della fascia di rispetto più estesa.
2. Tali aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture e impianti ferroviari e relative fasce di rispetto, nonché alla realizzazione di interventi di ambientazione e di mitigazione paesaggistica, ecologica e dall'inquinamento acustico. Comprendono inoltre le attrezzature di servizio e direzionali (stazioni, uffici, ecc.).
3. All'interno di tali fasce comprese entro ml 30,00 dalla rotaia più vicina, da misurarsi in proiezione orizzontale, non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici e manufatti in genere; sono altresì ammesse deroghe alle distanze ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. 753 del 11.07.1980, all'interno dei centri edificati e delle zone edificabili. Sono sempre consentiti gli interventi promossi dalle Ferrovie dello Stato, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, purché questi ultimi non comportino sopravanzamenti verso la

sorgente da cui ha origine il vincolo; sono inoltre consentite le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento del verde esistente.

4. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004 e ss.mm.ii.; con tali modalità è ammessa la ricostruzione anche in area agricola adiacente, non oggetto di specifiche forme di tutela.

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

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

### **ARTICOLO 31 – FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI**

---

1. Il PI individua le fasce di rispetto dagli elettrodotti esistenti in conformità alla metodologia del calcolo definita dal Decreto 29.05.2008, pubblicato sul Suppl. Ordinario n. 160 alla G.U. n. 156 del 05.07.2008 in attuazione della legge-quadro 36/2001 sull'elettrosmog del DPCM 08.07.2003 che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati da elettrodotti.

2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici e servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

3. Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire.

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

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

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

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

7. Cambi d'uso degli edifici esistenti in tali fasce, con destinazioni di zona ammissibili con il vincolo, ovvero che non comportino permanenza di persone superiore a quattro ore, è consentito l'ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente.

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

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

## **ARTICOLO 32 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

---

1. Il PI individua i principali siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
2. Il PI recepisce l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs 01.08.2003, n. 259 e ss.mm.ii..
3. Gli enti gestori nella localizzazione e realizzazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico dovranno osservare le seguenti prescrizioni e cautele:
  - a) divieto di installazione
    - ambiti e siti sensibili quali: aree gioco per l'infanzia, residenze, scuole, case di riposo, ecc.;
    - aree di pregio storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale ed in generale con presenza di elementi edifici significativi da salvaguardare;
    - ambiti di sostegno di valori immobiliari che potrebbero essere penalizzati dalla presenza dell'impianto;
    - ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
    - aree con elementi naturali di pregio;
  - b) installazione limitata previa delibera di Consiglio Comunale sulla base dei seguenti criteri:
    - ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
    - salvaguardia di valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
    - possibile mitigazione dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
    - tutela visiva rispetto ai locali con permanenza di persone;
  - c) potenziale installazione
    - zone territoriali nei quali siano già presenti impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc.);
    - zone produttive;
    - ambiti nei quali l'installazione di antenne deve risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.
4. Nella localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico vanno inoltre:
  - acquisiti i pareri degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
  - realizzate infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento ambientale e con sistemi strutturali atti a ricevere almeno 3 gestori; non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
  - utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico;
  - rispettati i limiti di inquinamento acustico per i rumori causati dall'impianto;
  - collocato alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza di sistemi radianti mascherati.

## **ARTICOLO 33 – RISPETTO IDRAULICO**

---

1. Il PI recepisce i corsi d'acqua pubblici sottoposti a servitù idraulica, ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e del D.Lgs 152/2006.
2. Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904I e R.D. 523/1904 e del D.Lgs 152/2006, che stabiliscono una fascia di inedificabilità di ml 10,00 dal piede degli argini, nonché del regolamento consorziale.

3. Tutti gli interventi all'interno della fascia di servitù idraulica di ml 100,00, lateralmente ai corsi d'acqua pubblici o in gestione al Consorzio di Bonifica sono sottoposti alla valutazione del Consorzio di Bonifica competente.
4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.
5. Le fasce di rispetto indicate negli elaborati grafici di PI hanno solamente valore ricognitivo.
6. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del D. Lgs 380/2001 e ss.ms.ii..
7. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii..
8. Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che rivestono sotto tale profilo. Vanno perseguiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI).
9. E' consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali lungo le sponde dei suindicati corsi d'acqua.

#### **ARTICOLO 34 – RISPETTO IDROGRAFIA PRINCIPALE**

---

1. Il PI individua, ai sensi dell'articolo 41 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii., le fasce di tutela relative all'idrografia principale derivate dai fiumi Livenza e Monticano.
2. In queste fasce sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.
3. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.
4. Nei tratti di percorso interni agli insediamenti, vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
5. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., il PI dispone che i suddetti corsi d'acqua e le relative fasce di tutela vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
  - conservare il carattere ambientale delle via d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi, compatibilmente con le primarie esigenze idrauliche e recupero degli accessi fluviali;
  - realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
6. All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di ml 100,00 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginatura, dal limite dell'area demaniale.
7. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione all'esterno delle zone di tutela relative all'idrografia principale. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario, purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto, in attuazione della normativa di cui al R.D. n.523/1904.

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

#### **ARTICOLO 35 - FASCE DI RISPETTO DAI DEPURATORI**

---

1. Il PI individua gli impianti di depurazione che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo:
  - a) è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento ed in ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore a ml 100,00 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto, salve indicazioni diverse del PI;
  - b) non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione ed agli impianti tecnologici pubblici.
2. In sede di esecuzione/manutenzione di opere relative a tali impianti, dovranno essere adottate misure per la loro mitigazione ed integrazione paesaggistica.
3. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.
4. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consenti interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) c) e d) del DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni. Trova altresì applicazione l'articolo 1 lettera f) della legge regionale 10.08.2006, n. 18.

#### **ARTICOLO 36 - ZONE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO-FORESTALE**

---

1. Il PI recepisce le aree soggette a vincolo idrogeologico-forestale all'interno delle quali valgono le norme e le prescrizioni di cui al R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 e delle leggi regionali di settore.
2. In tali zone è vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, alla costruzione di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla manutenzione del bosco ed alla difesa del suolo.
3. La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica, è vietata all'interno delle zone boscate. Eventuali deroghe, in mancanza di alternative, sono concesse a condizioni che i cavi aerei seguano strade esistenti, sentieri, tagliafuoco e altre tracce preesistenti.
4. Eventuali zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non potranno assumere una nuova destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera edilizia. In esse sono ammessi esclusivamente il rimboschimento ed il ripristino della vegetazione.
5. Nelle zone di dissesto è vietato procedere a movimenti di terra, alterazione di manti erbosi, abbattimento di alberature, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla difesa del suolo e alla coltivazione del bosco.

#### **ARTICOLO 37 - FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

---

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

2. All'interno dei rispetti dagli allevamenti zootecnici intensivi non saranno consentite nuove costruzioni residenziali, direzionali, commerciali, per servizi ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.
3. Per gli edifici esistenti compresi nelle predette fasce di rispetto, saranno sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b), c), d) del D.P. R n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché gli ampliamenti per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsti dal PI per le singole zone e gli interventi di cui alla D.G.R. 856/2012 allegato A punti 9 e 9bis.
4. Gli allevatori dovranno obbligatoriamente notificare la variazione del numero dei capi qualora comporti la variazione della classe dimensionale dell'allevamento. Agli stessi è fatto obbligo di notificare le modifiche delle modalità di stabulazione e stoccaggio delle deiezioni, al fine di ottenere l'autorizzazione alla modifica.

### **ARTICOLO 38 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC)**

---

1. Il PI recepisce i Siti di Interesse Comunitario all'interno del territorio comunale (DGR n. 2673/2004):
  - IT 3240017 “Bosco di Cavalier”
  - IT 3240029 “Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano”
2. All'interno delle aree SIC gli interventi vanno finalizzati alla salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/CEE e 2900/143/Ce.
3. I piani, progetti e interventi che singolarmente, o congiuntamente ad altri possono avere incidenze significative negative sul SIC, devono essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e ss.mm.ii. della normativa regionale vigente. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC.
4. La compatibilità ambientale dei progetti e degli interventi nelle aree SIC dovranno essere valutati in conformità alle seguenti prescrizioni:
  - a) la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa vigente, dovrà contenere 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 eventuali alternative proposte;
  - b) andrà 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 dei lavori andranno messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
  - d) durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore e utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
  - e) durante i lavori andranno 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) il divieto, lungo i corridoi ecologici indicati in cartografia di PI, di asportare specie erbacee e arboree che servono da alimentazione per gli animali;
  - g) la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua;
  - h) andrà 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.
5. Sono individuati in cartografia gli habitat relativi ai SIC IT3240029 e ZPS IT3240013 e SIC e ZPS IT3240013.

### **ARTICOLO 39 – ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)**

---

1. Il PI recepisce le Zone di Protezione Speciale all'interno del territorio comunale (DGR n. 2673/2004):
  - IT 3240017 “Bosco di Cavalier”
  - IT 3240013 “Ambito fluviale del Livenza”.
2. All'interno delle aree ZPS gli interventi vanno finalizzati alla salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/CEE e 2900/147/Ce e alle disposizioni di cui al DPR 357/1997 e ss.mm.ii..
3. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona ZPS.
4. Valgono le prescrizioni di cui al comma 4 dell'articolo precedente.

## CAPO II – TUTELE RISORSE CULTURALI

### ARTICOLO 40 – VILLE VENETE

---

1. Il PI individua gli immobili vincolati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete:
  - Villa Del Bello
  - Palazzo Salamon
  - Villa Sponza; Giacomuzzi, Chemin, Palma, Dal Sasso
  - Villa Morosini, Revedin, Giol
  - Villa Morosini, Foscarini Cornaro, Giol, Coral, Corò ora Favero
  - Villa Cipriani.
2. Negli immobili ed aree oggetto di vincolo da parte dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal suddetto ente ed in generale del PRC; dovranno inoltre rispettare quanto previsto dall'articolo 51 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso ed in particolare:
  - la consistenza edilizia esistente non può venire modificata né in aumento né in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
  - nessun intervento che proponga trasformazione materiale, e/o formale, e/o funzionale di parte di un immobile, di cui in premessa, è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma, modi e tempi di riabilitazione materiale, formale e funzionale dell'intero complesso;
  - non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibili;
  - non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni o esterni dell'edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
  - la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza, e/o attività turistico-ricettive, e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
  - non è consentito destinare a parcheggio al piano del suolo gli spazi prevalentemente ineditati di diretta pertinenza di carattere culturale. In interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione Comunale, sono consentiti, se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.
3. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità dei contesti figurativi e/o pertinenze, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

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

---

1. Il PI individua i manufatti di valore monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale e testimoniale per i quali viene attribuita la corrispondente categoria di intervento, attraverso i due seguenti modelli di intervento:

- a) un modello restaurativo: volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1-2);
- b) un modello innovativo: inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del storico ed ambientale (gradi di protezione 3-4-5-6).

2. Le categorie di intervento sono così definibili:

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

Grado di protezione 2 - Edifici e manufatti di valore storico, artistico ed ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico dell'edificio.

Grado di protezione 3 - Edifici e manufatti per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

Grado di protezione 4 - Edifici e manufatti che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.

Grado di protezione 5 - Edifici e manufatti che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo, hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione.

Grado di protezione 6 - Edifici e manufatti di nessun carattere intrinseco ed ambientale turbativi dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni fisiche.

## **ARTICOLO 42 – INTERVENTI AMMESSI SUI MANUFATTI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE**

---

### **Edifici con grado di protezione 1**

1. Sono consentiti interventi di restauro.
2. Gli interventi devono tendere al ripristino dei valori originari, con una destinazione d'uso uguale o compatibile a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
3. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
4. E' ammessa la possibilità di:
  - a) installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - b) è ammesso l'uso di sottotetti, illuminati direttamente da lucernari, purché gli stessi siano ricavati in falda;

- c) per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia possibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- d) debbono essere conservati e ripristinati gli spazi liberi di pertinenza (orti, broli, giardini, parchi, ecc.), secondo i disegni originari.

### **Edifici con grado di protezione 2**

- 5. Sono consentiti interventi di risanamento conservativo. A seguito di presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi interventi di ripristino tipologico per le parti non originarie e/o prive di pregio.
- 6. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, ecc.);
  - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, ecc.);
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;
  - j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40;
  - k) obbligo di eliminare superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
  - l) l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio;
  - m) sono ammissibili, previa analisi storico-storiografica, interventi parificabili a restauro restitutivo, intesi quale recupero di tracce significative dell'impianto originario, stratificate da interventi successivi che hanno dato luogo a variazione del sistema distributivo generale dell'organismo edilizio. E' ammessa in questo caso, previa analisi storico-stratigrafica, la variazione dell'impianto dell'edificio, al fine del ripristino degli elementi o organismi che l'edificio aveva originariamente e successivamente perduti.

### **Edifici con grado di protezione 3**

- 7. Sono consentiti interventi di ripristino tipologico.
- 8. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo o superstiti, evitando di integrare quello mancante;
  - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
  - c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;

- d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e a livello stradale;
  - e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
  - f) possibilità di aggregare eccezionalmente, un'unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
  - j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
  - k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
  - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
  - m) obbligo di eliminare superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
  - n) l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.
9. E' consentita comunque la realizzazione di interventi che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso al preesistente, ma senza variazioni di volume e/o di superficie utile.

#### **Edifici con grado di protezione 4**

10. Sono consentiti gli interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni.
- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
  - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
  - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici;
  - d) la demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). E' prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato;
  - e) l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.
11. E' consentita comunque la realizzazione di interventi che possono produrre un organismo edilizio solo in parte diverso al preesistente, ma senza variazioni di volume e/o di superficie utile di pavimento superiore al 10%.

#### **Edifici con grado di protezione 5**

12. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona e la demolizione con ricostruzione.
13. La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal Comune; la ricostruzione potrà essere ubicata nelle apposite sagome limite qualora previste nella sottozona.

14. E' prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

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

### **Edifici con grado di protezione 6**

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

17. Il volume demolito è recuperabile nel limite del calcolo della cubatura ammessa nella singola zona e va ubicato nelle apposite "sagome limite" degli edifici previste nella sottozona (oppure recuperato all'interno dell'indice di zona), in caso contrario è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

### **Norme attuative generali**

18. Il grado di protezione 1 è il grado superiore, il grado 6 è quello inferiore.

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

20. Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni, dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'articolo 9 del DM 02.04.1968 n. 1444, fatte salve specifiche indicazioni del PI.

21. Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal PI si intendono misurate dal nuovo sedime definito nelle planimetrie di progetto 1:1000/1:2000.

22. Gli ampliamenti del sedime vengono definiti nelle planimetrie allegate 1:1000 per le zona "A" o 1:2000 per le altre zone significative. Gli ampliamenti ammessi dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia ed i caratteri tipologici ed i materiali in essi adottati.

23. Le sopraelevazioni, anche se ammesse, non potranno superare l'altezza degli edifici significativi contigui, fatte salve specifiche indicazioni del PI; le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie.

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

25. Gli elementi puntuali e lineari, sono individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione di cui sopra.

26. E' prescritto in genere l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti di legno, tetti di coppi laterizi, ecc.)

27. E' consentito l'uso di materiali diversi nel caso di progetti di rilevante impegno architettonico.

28. Tipologie edilizie, caratteri degli edifici e materiali dovranno recepire quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

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

30. Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a permessi di costruire si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro,

risanamento e ristrutturazione di edifici di cui ai gradi di protezione 1, 2, 3 e 4 dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine, sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.

### **Modifiche di adeguamento**

31. Sono consentite modifiche ai:

a) gradi di protezione (con esclusione dei gradi 1 e 6)

(le proposte di modifica relative dovranno essere documentate da una indagine architettonica-scientifica che dimostri la presenza di elementi morfologici e/o caratteri tipologici diversi da quelli rilevati in sede di analisi del patrimonio edilizio esistente da parte del PI);

b) alle unità minime di intervento

c) agli ambiti dei piani attuativi

non costituiscono variante al PI e diventano esecutivi con il voto di legittimità di cui alla legge 10 febbraio 1953 n. 62.

32. Capitelli, elementi puntuali e lineari significativi abbattuti per esigenze di allargamento stradale o per costruzione di reti tecnologiche debbono essere ricostruiti o meglio ricollocati nell'ambito della zona preesistente.

33. Nei casi di demolizione e ricostruzione in ampliamento di edifici esistenti, salvo diversa indicazione planimetrica, non si dovrà superare l'altezza dell'edificio adiacente, fatte salve il rispetto delle norme igienico-sanitarie relative all'altezza dei piani abitabili. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici isolati salvo diversa indicazione planimetrica, si dovrà mantenere l'altezza dell'edificio demolito.

### **Elementi lineari significativi**

34. Il PI tutela gli elementi lineari significativi, ancorché non identificati in cartografia di Piano; sono elementi lineari significativi:

- le mura di recinzione, mura di contenimento, filari di alberature, siepi particolarmente caratterizzanti il paesaggio, ringhiere, delimitazioni varie in materiali litoidi tradizionali, ecc.

### **Elementi puntuali significativi**

35. Il PI tutela gli elementi puntuali significativi ancorché non identificati in cartografia di Piano; sono elementi puntuali significativi:

- i pozzi, i capitelli, gli archi, gli elementi litoidi di limitazione degli spazi aperti al pubblico
- le alberature isolate particolarmente caratterizzanti il paesaggio
- le fontane, le vere da pozzo, lavatoi, abbeveratoi, ecc.
- monumenti, statue, sculture, ecc.
- chiesette, cappelle, capitelli, immagini sacre, croci, alberi votivi, ecc.
- cippi marmorei, insegne, lapidi ecc..

---

## **ARTICOLO 43 – CONTESTI FIGURATIVI**

---

1. I contesti figurativi individuati nel PI costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative nelle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

2. Nei contesti figurativi va attuata la sistemazione delle aree scoperte, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito; relativamente a questi ultimi gli interventi dovranno essere volti a:

- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali cono visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
  - prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;
  - mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
  - favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela;
  - attuare il controllo delle altezze dei fabbricati, il corretto uso dei materiali, la sistemazione degli spazi scoperti, per una migliore qualità architettonica degli insediamenti interessati dai cono visuali-paesaggistici,
  - valorizzare i manufatti di ingegneria idraulica di particolare interesse storico ambientale;
  - eventuali movimenti terra sono consentiti esclusivamente per ripristino o riqualificazione di opere non coerenti con il contesto figurativo.
3. All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti
4. Per il bene culturale di interesse provinciale ex Casino di Caccia a Gorgo al Monticano si applica la disciplina di cui agli artt. 49 e 52 delle Norme Tecniche del PTCP della provincia di Treviso.
5. Nelle aree relative ai contesti figurativi non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi pubblicitari, nonché l'installazione di infrastrutture tecnologiche (linee elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.). Non sono consentite nuove recinzioni di suddivisione degli spazi aperti all'interno del contesto figurativo che ne compromettano l'integrità delle visuali panoramiche
6. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

#### **ARTICOLO 44 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

---

1. Il PI recepisce le aree soggette a rischio archeologico e quelle individuate dal PATI come agro-centuriato.
2. Ai fini della tutela dei siti a rischio archeologico le attività di scavo a profondità maggiore di cm 50 e/o movimentazione dei terreni, ad eccezione delle normali pratiche agricole, vanno preventivamente segnalate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, qualora sia stata valutata la probabilità di rinvenimenti archeologici, in relazione all'entità degli interventi ed alla vicinanza dei siti a rischio.
3. I nuovi interventi infrastrutturali e insediativi, dovranno garantire un coerente inserimento nell'orditura centuriale visibile o a latente, anche mediante la definizione degli allineamenti preferenziali; va mantenuta la trama dell'appoderamento agrario originario.

#### **ARTICOLO 45 – PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE**

---

1. Il PI individua aree scoperte a tutela della conservazione e valorizzazione del rapporto tra le emergenze architettoniche ed il tessuto di antica origine esistente con l'intorno, consentendo una lettura del carattere costitutivi dei singoli contesti.

2. All'interno delle pertinenze scoperte da tutelare è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per le previsioni di PI relativamente a sagome limite per la ricomposizione di volumi esistenti privi di valore, o agli ampliamenti ammessi dei fabbricati esistenti. È sempre consentita l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, gazebi, ecc., e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml 2,50 e di superficie coperta non superiore a mq 10,00.

3. Entro tali ambiti è vietato manomettere e/o compromettere il valore storico/testimoniale e ambientale, nonché alterare la partitura tipologica e formale originaria dei beni individuati; è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo e arbustivo.

#### **ARTICOLO 46 – LUOGHI DELLA GRANDE GUERRA**

---

1. Il PI individua i luoghi della Grande Guerra presenti nel territorio comunale (Villa Revedin e strada).
2. Per tali elementi si applicano le tutele storico-architettoniche previste dal PI.

#### **ARTICOLO 47 - AREE A VERDE PRIVATO**

---

1. Corrispondono alle zone destinate a giardino, a parco, a usi agro-forestali, di particolare rilevanza storico-ambientale, in quanto pertinenza di edifici di valore monumentale e/o contenenti singoli esemplari o masse vegetazionali di particolare valore.
2. In alcuni casi, puntualmente individuati, il verde privato ha lo scopo di costruire particolari barriere verdi e di completare l'arredo delle zone di nuova formazione o di mitigazione di insediamenti esistenti.
3. Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, uccelliere, pergolati, bersò, gazebi, ecc. e attrezzature di giardinaggio da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a ml 2,50 e di superficie coperta non superiore a mq 10,00. Nelle aree di verde privato sono comunque sempre consentiti gli ampliamenti previsti dai gradi protezione, nonché quelli in applicazione della L. R. 14/2019.
4. È vietata pertanto qualsiasi pavimentazione non rientrante tra i succitati interventi. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo attuale o previsto, nonché degli elementi puntuali e lineari significativi.
5. Tali superfici non concorrono alla formazione della capacità edificatoria nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

## CAPO III- TUTELE RISORSE AMBIENTALI

### ARTICOLO 48 – AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

---

1. Il PI recepisce gli ambiti naturalistici di livello regionale:
  - le aree di tutela delle risorse naturalistico-ambientale soggette alle disposizioni di cui all'articolo 19 delle Norme di Attuazione del PTRC
  - le zone umide costituite da particolari ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di cui all'articolo 21 delle Norme di Attuazione del PTRC
  - le aree di tutela paesaggistica di interesse regionale e di competenza provinciale di cui all'articolo 34 delle Norme di Attuazione del PTRC
  - le aree di tutela paesaggistica di interesse regionale soggette a competenza degli enti locali di cui all'articolo 35 delle Norme di Attuazione del PTRC.

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

---

1. Il PI persegue l'obiettivo della tutela della qualità dell'aria e del contenimento di ogni forma di inquinamento acustico proveniente da fonti fisse e mobili, in particolare di quelle che possono arrecare danno o disturbo alla fauna e che possono costituire alterazione all'ambiente.
2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente andranno attuati gli interventi definiti nel Piano di Classificazione Acustica Comunale, ponendo specifica attenzione a:
  - a) nella realizzazione di strade urbane ed extraurbane, con flusso consistente di traffico, vanno attuate forme di mitigazione per ridurre gli inquinamenti atmosferici ed acustici prioritariamente attraverso l'utilizzo di sistemazioni a verde;
  - b) in prossimità dei centri abitati con particolare attenzione lungo tutto il tracciato della S.R. n. 53 andranno previsti interventi atti a realizzare fasce a verde erborato ed arbustivo sempreverde di spessore adeguato ed alta ramificazione per formare una barriera vegetale atta a mitigare gli inquinamenti indotti dal traffico a tutela degli insediamenti con presenza continuativa di persone;
  - c) in relazione alle caratteristiche storiche e paesaggistiche dei luoghi possono essere realizzate barriere artificiali fonoassorbenti o accumuli di terra idonei a ottenere il rispetto dei limiti di intensità sonora al di là delle stesse;
  - d) nella realizzazione di manufatti stradali dovranno essere preferibilmente utilizzati manti bituminosi a forte capacità fonoassorbente per ridurre, per quanto possibile, il rumore di attraversamento dei veicoli a motore;
  - e) tutte le attività produttive dovranno presentare, prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo l'attività, un piano di mitigazione ambientale mirato, oltre che alla mimetizzazione e inserimento paesaggistico del manufatto, anche alla riduzione di rumore e fumi eventualmente provocati dal processo produttivo.
3. Le barriere di protezione acustica possono essere considerate misure di mitigazione e compensazione ambientale ai fini di quanto disposto dal PTCP.
4. Gli interventi da rispettare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico, sono definiti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## **ARTICOLO 50 – TUTELA DALL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

---

1. Il PI in conformità alla legislazione vigente, persegue l'obiettivo del contenimento dell'inquinamento luminoso, nelle aree all'esterno dei centri abitati, in un intorno significativo in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale, ai fini della salvaguardia dei siti di pregio faunistico e floristico, della conservazione degli equilibri ecologici e dei beni ambientali e monumentali, della visione del cielo notturno, nonché quelli del risparmio energetico nell'illuminazione per esterni, del miglioramento della qualità della vita, della sicurezza stradale e dell'attività scientifica svolta dagli osservatori astronomici.
2. Nelle more di redazione del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) previsto dalla legge regionale n. 07.07.2009, n. 17, si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## **ARTICOLO 51 - CONI VISUALI**

---

1. Il PI nella cartografia di Piano individua i principali cono visuali appartenenti ai contesti figurativi ed alla rete degli itinerari di interesse storico, testimoniale e paesaggistico di maggiore rilevanza presenti nel territorio..
2. Essi indicano la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore dal punto di vista storico, artistico, culturale, paesaggistico o ambientale.
3. I cono visuali determinano:
  - un punto di applicazione dato dal vertice del cono;
  - un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono;
  - una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del cono.
4. Sono in generale inedificabili gli ambiti a partire dal punto di applicazione per un tratto di ml 20,00 e per una profondità di ml 300,00 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono.
5. L'ambito interessato dal cono visuale dovrà rimanere integro e non essere interessato da trasformazioni antropiche, se non la manutenzione del verde esistente e la lavorazione agraria; vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.
6. Tutti gli eventuali manufatti di carattere storico- architettonico superstiti ricadenti all'interno dell'ambito tutelato non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione con riproposizione formale del manufatto.
7. Gli elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere trattati come opere incongrue la cui eventuale demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..
8. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3 – lett. a), b) e c) del DPR 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii..
9. Il Responsabile del Servizio, può consentire deroghe all'inedificabilità all'interno dei cono visuali, nei casi in cui sia dimostrata la marginalità delle opere da eseguire rispetto all'origine di visuale tutelata. Sono consentite limitate rettifiche ai cono individuati dal PI, sulla base del maggiore

dettaglio di scala, precisando le visuali paesaggistiche da tutelare, senza che ciò costituisca variante al PI.

## ARTICOLO 52 – RETE ECOLOGICA

---

1. Il PI in conformità al PATI persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.
2. Il PI sulla base delle indicazioni del PATI provvede alla disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:
  - il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
  - conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, aree boscate, ecc.);
  - interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane e rurali ad elevata frammentazione;
  - tutela, riqualificazione e miglioramento del verde urbano, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;
  - l'indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.
3. Il PI individua nella cartografia di progetto gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema del verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:
  - a) *aree nucleo*: aree comprendenti gli ambiti della Rete Natura 2000 individuati ai sensi delle Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi; costituisce l'ossatura della rete ecologica, con il massimo valore funzionale rispetto alle tipologie ambientali di collegamento;
  - b) *aree di completamento*: aree di preminente valenza ambientale che costituiscono gli ambiti di potenziale completamento delle aree nucleo, finalizzate ad accrescere la tutela dell'agrosistema e la conservazione della biodiversità;
  - c) *aree di connessione naturalistica (buffer zones)*: porzioni di territorio individuate dal PTCP che costituiscono il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali svolgendo una funzione di protezione ecologica limitando i fattori di disturbo determinati dalle aree maggiormente antropizzate;
  - d) *corridoi ecologici primari e secondari*: elementi fondamentali aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica sovracomunale e provinciale (PTCP), finalizzati alla conservazione degli ecosistemi della naturalità ed al miglioramento della qualità ambientale, nonché essenziali per la migrazione e lo scambio genetico di specie vegetali e animali;
  - e) *stepping zone*: isole di elevata naturalità identificate dal PTCP, che svolgono la funzione di completare la discontinuità dei corridoi ecologici, attraverso aree naturali minori poste in maniera strategica e in grado di offrire rifugio e nutrimento per gli organismi mobili;
  - f) *biotopi*: elementi di importanza ambientale; nel territorio comunale interessa il Bosco di Cavalier;
  - g) *barriere infrastrutturali naturali*: comprendono ambiti dove infrastrutture viarie e l'andamento dell'espansione urbana hanno determinato discontinuità alla rete ecologica e una significativa riduzione degli spazi agricoli e aperti; sono punti specifici di criticità, per i quali prevedere il mantenimento delle possibilità di circuitazione faunistica, contrastando la pressione antropica;

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

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

#### **A) Aree nucleo**

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

7. Nelle aree nucleo è vietato:

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

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

9. Sono inoltre consentiti:

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

#### **B) Aree di completamento**

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

11. Fino alla redazione dei "Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesaggistico ambientale" previsto dal PATI, sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- negli interventi di nuova edificazione è fatto obbligo, attuare la compensazione delle risorse ambientali sottratte con interventi compensativi calcolati con i parametri della tabella della biopotenzialità di cui all'articolo 101 delle presenti NTO; a tal fine possono anche essere utilizzate le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale di proprietà demaniale;
- l'eventuale nuova edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di ml 50,00 da edifici esistenti e preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente;

- qualora non sia richiesta la valutazione d'incidenza (VINCA), deve essere comunque predisposta una relazione che verifichi la compatibilità dell'opera con i luoghi, con particolare riferimento al mantenimento degli elementi naturali presenti.

### **C) Aree di connessione naturalistica (buffer zones)**

12. Per le aree di connessione naturalistica – *buffer zone* - il PI, in attuazione del PATI, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

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

13. Nelle aree di *buffer zone* vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.).

14. In queste zone è vietato:

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

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

### **D) Corridoi ecologici**

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

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

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

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

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

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

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

21. Il corridoio ecologico che venga a interessare previsioni edificatorie puntuali definite dal PI, potrà essere oggetto di riduzione di profondità, purché venga garantita la continuità del corridoio stesso.

22. Gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti ed interventi di trasformazione nel territorio agricolo, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete ecologica, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali approvati e giudicati compatibili con la valutazione d'incidenza, e comunque soggetti a misure compensative in relazione d'ogni riduzione della qualità ecologica complessiva dell'area. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PI sono consentiti interventi di cui all'articolo 6 lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001, con ampliamento una tantum di mc 100 per adeguamento igienico-sanitario e funzionale, a condizione che tale interventi garantiscano in ogni caso la continuità del corridoio.

#### **E) Stepping zone**

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

#### **F) Biotipi**

24. Fino alla ricognizione delle attività presenti prevista dal PATI si applicano le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interventi che riducano l'estensione e la qualità ambientale del biotipo;
- gli interventi ammessi entro una fascia di ml 10,00 dal biotipo sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e a quelli necessari per ragioni di pubblico interesse o di somma urgenza.

#### **G) Barriere infrastrutturali**

25. Per le barriere infrastrutturali il PI individua, in attuazione del PATI, specifici varchi perseguendo i seguenti obiettivi generali:

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

26. Il mantenimento dei varchi è vincolante.

27. Nei varchi sono vietati:

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

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

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

#### **H) Interventi soggetti a Valutazione di Incidenza Ambientale**

30. Tutti gli interventi di trasformazione che interessano elementi della rete ecologica, con l'esclusione delle stepping zone, sono soggetti a valutazione di incidenza ambientale, come da DGR 2299/2014, con le procedure in essa indicate, fatto salvo quanto previsto all'articolo 39 del PTCP della Provincia di Treviso. Gli interventi di trasformazione in aree poste in prossimità di corridoi ecologici e/o altre aree di valenza naturalistica, sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale.

#### **I) Interventi soggetti a compatibilità ambientale**

31. Tutti gli interventi che comportano sottrazione di suolo nelle zone agricole o negli ambiti di PUA sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale, intesa come inserimento ambientale e paesaggistico, con adozione di misure di mitigazione e compensazione, e quindi, valutabili in termini di BTC come definita all'articolo 101 delle presenti NTO.

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

## TITOLO IV – FRAGILITA'

### CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

#### ARTICOLO 53 – COMPATIBILITA' GEOLOGICA

---

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

#### **Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione**

3. Terreni idonei a condizione in cui i presupposti geologici, puntuali o complessivi, determinano elementi di riduzione alle possibilità edificatorie.
4. Norme generali: qualsiasi progetto, la cui realizzazione preveda un'interazione con i terreni e con l'assetto idraulico presente, è sottoposto alle disposizioni presenti nel cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture del 14 gennaio 2008 e successive modifiche e aggiornamenti, di cui richiamiamo alcuni punti:
  - le analisi di progetto devono essere basate su modelli geotecnici dedotti da specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell'opera o dell'intervento e alle previste modalità esecutive;
  - in funzione del tipo di opera e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico, che deve essere sviluppato in modo da costituire utile elemento di riferimento per il progettista per inquadrare i problemi geotecnici e per definire il programma delle indagini geotecniche;
  - le opere geotecniche devono essere verificate nei confronti dei possibili stati limite ultimi (SLU), stati limite di esercizio (SLE) e di sollevamento e sifonamento;
  - le strutture di fondazione devono rispettare le verifiche agli stati limite ultimi e di esercizio e le verifiche di durabilità;
  - devono essere valutati gli effetti della costruzione dell'opera sui manufatti attigui e sull'ambiente circostante;
  - nel caso di fondazione su pali le indagini devono essere dirette anche ad accertare la fattibilità e l'idoneità del tipo di palo in relazione alle caratteristiche dei terreni e delle acque del sottosuolo.
5. Questa classe di compatibilità è ulteriormente suddivisa in cinque categorie di seguito definite:
  - a) *Terreni idonei a condizione di tipo a). Terreni prevalentemente sabbioso-limosi a basso rischio di inondazioni o ristagno idrico.* Terreni in cui la documentazione raccolta non evidenzia situazioni di rischio idraulico significativo e dove le condizioni geotecniche sono contraddistinte dalla presenza di granulometrie prevalentemente sabbiose. In queste aree in particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti concernenti la presenza di paleovalvi e alle relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche, mentre nelle zone interessate da dossi fluviali a frazione sabbiosa prevalente dovrà essere stimato caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. Si dovrà inoltre considerare la possibilità di individuare all'interno dei dossi fluviali e dei paleovalvi livelli o orizzonti a granulometria fine o anche torbosa residuali a riempimento

dei canali abbandonati. Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico dovranno essere realizzati sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. In riferimento alla soggiacenza della falda la trasformabilità è condizionata alla preventiva progettazione di sistemi e/o interventi relativi ai singoli edifici che considerino la presenza della falda stessa in prossimità del piano campagna. La presenza della falda dovrà essere valutata anche in fase di cantiere considerando che la modalità di scavo o di abbattimento della falda stessa potrebbero interagire con gli edifici eventualmente presenti in prossimità dell'area di intervento.

- b) *Terreni idonei a condizione di tipo b). Terreni prevalentemente limoso-argillosi a basso rischio di inondazione o ristagno idrico.* Terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità all'edificazione a causa della presenza di terreni con modeste caratteristiche geotecniche o di superficie freatica in prossimità del piano campagna. Nell'ambito dei singoli PI in queste zone dovranno essere compiute indagini di tipo geologico che permettano di definire e caratterizzare localmente gli elementi prima indicati nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe. La deposizione di materiale limoso-argilloso può essere confinata anche nella parte più superficiale della stratigrafia locale a seguito di divagazione dei corsi d'acqua minori o per la posizione distale rispetto ai dossi fluviali e in posizione quindi leggermente ribassata rispetto a questi ultimi. La relazione geologica dovrà verificare la compatibilità degli eventuali cedimenti differenziali stimati con le tipologie costruttive previste in conseguenza ai sovraccarichi ipotizzati sui terreni a granulometria fine e, in taluni casi, poco consolidati e prevedere le opere fondazionali più opportune in base alle condizioni geologiche, idrogeologiche e geotecniche riscontrate localmente. L'indagine dovrà anche definire lo spessore dei depositi limoso-argillosi e l'eventuale profondità, ove presenti, dei terreni ghiaioso-sabbiosi di carattere spiccatamente alluvionale. Nel caso di presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso. A solo titolo esemplificativo si possono citare fondazioni continue o a platea, materassi con materiale arido avvolti in geogriglia, fondazioni profonde o compensate; in casi specifici, in cui possono essere previsti cedimenti differenziali del terreno, potrà essere previsto anche il sovraccarico temporaneo del terreno.
- c) *Terreni idonei a condizione di tipo c). Terreni prevalentemente sabbioso-limoso ad alto rischio di inondazioni o ristagno idrico.* Terreno con caratteristiche geotecniche simili a quelle indicate nel caso a) ma dove, a causa delle difficoltà di drenaggio e di allagamenti periodici causati dall'esonazione di canali consortili, corsi d'acqua o altri corpi idrici, si assiste a ristagno idrico che può essere originato sia dalla scarsa permeabilità del substrato sia dalla inadeguatezza della rete scolante di bonifica. In queste aree l'edificabilità è condizionata, oltre alle verifiche indicate nel caso a), all'analisi specifica della situazione locale tramite appropriati studi idraulici ed idrogeologici che individuino l'origine del problema e gli interventi che possono porre rimedio alla situazione di deflusso difficoltoso. In queste aree dovranno anche essere considerate le valutazioni effettuate nello studio di compatibilità idraulica. Nelle situazioni di maggiore penalità di tipo idrogeologico (nelle aree classificate come P3 e P4 del PAI) è vietata la realizzazione di volumi sotterranei e, negli altri casi, dovranno essere previste soluzioni specifiche finalizzate alla eventuale possibilità di realizzare volumi al di sotto del piano campagna e garantire questi ultimi da allagamenti causati dalle acque di falda o da eventi meteo che possano determinare allagamenti o ristagno idrico. Tale situazione dovrà essere specificatamente presa in considerazione nell'ambito del PI con precise indicazioni progettuali e valutazioni del rischio di

allagamento, sollevando l'amministrazione ed i tecnici da qualsiasi richiesta di danno o di risarcimento per eventi legati a fenomeni idrogeologici o idraulici.

- d) *Terreni idonei a condizione di tipo d). Terreni prevalentemente limoso-argillosi ad elevato rischio di inondazioni o ristagno idrico.* Aree dove oltre alla presenza di terreni a prevalenti granulometrie fini si somma il rischio elevato di inondazioni e/o ristagno idrico. Per queste aree si sommano quindi le prescrizioni riportate per la tipologia b) a quelle indicate per la tipologia c).
- e) *Terreni idonei a condizione di tipo e). Terreni interessati da ricomposizioni e bonifiche in Zone interessate da scavi e in cui sono stati effettuati ritombamenti con materiali di riporto.* Terreni in cui le condizioni complessive sono tali per cui risulta necessaria una approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei terreni interessati da eventuali interventi. Dovranno essere previste indagini con prelievo di campioni sino a profondità congrue con la tipologia di interventi e con la contestuale realizzazione di indagini in situ e sui campioni di materiale estratto. Dovranno essere svolte, a titolo esemplificativo e non esaustivo, analisi chimiche ed ecotossicologiche, prove geotecniche in situ e su campioni indisturbati e monitoraggio del livello di falda. La relazione geologica dovrà caratterizzare i terreni di riporto intercettati, definire la geometria degli scavi e dei riporti, ed indicare la compatibilità delle trasformazioni previste con la tipologia dei terreni o gli eventuali interventi atti a eliminare le compatibilità riscontrate.

### **Classe di compatibilità III – Terreni non idonei**

6. Terreni in cui le particolari condizioni geologiche e le caratteristiche idrauliche ed idrogeologiche sono tali da precludere gli interventi di trasformazione urbanistica e/o l'edificazione di nuove costruzioni.

Sono rappresentati delle aree golenali dei fiumi principali, delle aree definite come fluviali (e quindi assimilabili alle aree P4) dal PAI e dalle superfici interessate da bacini di laminazione.

Oltre alle limitazioni di carattere geologico e idrogeologico dovranno essere rispettati i vincoli e limitazioni di polizia idraulica lungo tutti i corpi idrici e che, di fatto, determinano la non idoneità delle fasce limitrofe ai corsi d'acqua.

Su questi terreni è ammessa la realizzazione di reti infrastrutturali solo nel caso in cui esse siano compatibili con le condizioni ambientali, geologiche e idrogeologiche dei siti, compiendo opportune analisi di tipo geologico, geotecnico e idrogeologico che permettano di definire in modo adeguato la progettazione delle opere, la sicurezza anche nei confronti di aree limitrofe e l'adeguatezza degli interventi al quadro normativo ambientale e tecnico. Sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione del rischio.

Nell'area golenale del Livenza e del Monticano, valgono comunque le prescrizioni previste nel PAI – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta – Bacchiglione (delibera n.3 del Comitato Istituzionale del 9 novembre 2012) e successive modifiche ed in particolare gli artt. 13-14-15 delle Norme di Attuazione.

## **ARTICOLO 54 – AREE SOTTOPOSTE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR**

---

1. Il PI recepisce le aree classificate ai sensi del Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio Rurale (articolo 15 Legge regionale 13 gennaio 1976, n.3) comprendenti le aree soggette a rischio idraulico generato dalla mancanza o sottodimensionamento delle opere di bonifica o di difesa idraulica.
2. In queste aree si applicano le prescrizioni del PGBTTR relativamente all'individuazione e progettazione delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione e delle altre opere necessarie per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, ivi compresa la tutela delle acque di bonifica e irrigazione.
3. Relativamente alla tutela dell'ambiente naturale si applicano le disposizioni relative alla rete ecologica; per quanto concerne la tutela idraulica si applicano le disposizioni relative alle penalità ai

fini edificatori e delle norme di tutela idraulica integrate dallo studio di compatibilità idraulica allegato al PATI.

#### **ARTICOLO 55 – AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO P.A.I.**

---

1. Il PI individua nella cartografia delle Fragilità, le aree a rischio idraulico e idrogeologico in recepimento del P.A.I. e ai Piani Stralcio delle competenti Autorità di Bacino.
2. In queste aree si applicano le prescrizioni delle Norme di Attuazione dei Piani stralcio.

#### **ARTICOLO 56 – AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO**

---

1. Il PI recepisce le “aree esondabili o soggette a ristagno idrico” individuate dal PATI ovvero quelle che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d’acqua o di allagamento.
2. Nelle “aree esondabili o soggette a ristagno idrico” va attentamente valutata la realizzazione di eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici, che comunque dovranno essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti, con adeguato sopralzo delle soglie di accesso al di sopra delle quote di possibile allagamento dei piani stradali. La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d’obbligo in cui il committente si assume la responsabilità dell’opera in caso di danni e rinuncia a eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni.
3. In queste aree nei nuovi fabbricati e nelle ristrutturazioni globali, il piano di imposta dei locali abitabili dovrà essere posto ad almeno + 50 cm dal piano campagna; nel caso non si realizzino garage interrati o seminterrati è ammessa per ogni unità abitativa una volumetria fuori terra vincolata a garage, di mc 100 non computabile ai fini della determinazione della volumetria ammissibile di zona. Qualora non si realizzino volumetrie interrate o seminterrate, il volume determinato dal sopralzo minimo di cm 50 non è computabile ai fini edificatori.
4. In tutte le strutture esistenti che già utilizzino volumetrie sotto al piano campagna, sono necessari adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrate.
5. Si applicano le prescrizioni previste nelle Norme idrauliche.

#### **ARTICOLO 57 – SALVAGUARDIA DALL’ESPOSIZIONE DAL GAS RADON**

---

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

3. Il PI individua gli interventi da operare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento da gas radon. Tali interventi sono definiti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO I – ZONE RESIDENZIALI

#### ARTICOLO 58 – NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

---

##### **Definizione**

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari con essa connessi (esercizi di vicinato, pubblici esercizi ed artigianato di servizio urbano).

##### **Destinazioni d'uso**

2. Da tali zone sono esclusi insediamenti di:
  - a) grandi strutture di vendita – centri commerciali;
  - b) depositi e magazzini all'ingrosso;
  - c) insediamenti industriali di qualsiasi tipo;
  - d) macelli;
  - e) attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extraurbano che riconducano ad uno dei seguenti casi (e/o casi ad essi assimilabili):
    - e.1) impiegino più di 6 addetti complessivi;
    - e.2) non sia prevista anche l'abitazione del titolare o di uno dei titolari;
    - e.3) producano rumori e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti tecnologici;
    - e.4) non sia realizzabile, rimediabile e mantenibile in forma permanente - un'area -, all'interno della superficie fondiaria interessata, complessivamente pari almeno al 10% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a parcheggio; più - almeno - un 15% della superficie fondiaria con destinazione d'uso a verde alberato.
    - e.5) abbiano una superficie utile inferiore a 251 mq. e un volume inferiore a 1001 mc.
  - f) ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona, a giudizio dell'amministrazione comunale.
3. Sono quindi ammesse nelle zone residenziali
  - esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a mq 1500, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati, studi professionali, ecc. negli edifici residenziali;
  - attività artigianali non nocive e non moleste negli edifici residenziali o in fabbricati propri ma, in questo caso, debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa.
4. Le aree fondiarie libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate conformemente a quanto stabilito dal PI e dal RE per quanto concerne la dotazione di parcheggi e la sistemazione ed il decoro degli spazi scoperti.
5. In tali aree non sono ammessi spazi per stazionamenti di roulotte, campers., se non nelle quantità minime di cui alla Legge 122/1989 e comunque a servizio degli edifici residenziali agibili.

## CAPO II – ZONE RESIDENZIALI CENTRO STORICO

### ARTICOLO 59 – ZONE DI CENTRO STORICO “A”

---

#### **Definizione**

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

#### **Obiettivi**

4. Gli obiettivi da perseguire in queste zone sono:
- conservazione dei caratteri peculiari dello spazio urbano;
  - tutela e salvaguardia fisico-morfologica del patrimonio edilizio relativa in particolare all'aspetto architettonico;
  - salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso;
  - recupero e riqualificazione di aree od immobili degradati, con eliminazione/sostituzione di superfetazioni e manufatti non coerenti con il contesto;
  - preservazione del contesto sociale con la conservazione delle funzioni abitative dei ceti popolari preesistenti e delle loro attività;
  - salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dei valori ambientali degli edifici, delle aree verdi, degli spazi aperti di strade, piazze e corti.

#### **Modalità e disciplina degli interventi**

5. Modalità e disciplina degli interventi nei centri storici sono generalmente quelle dell'intervento edilizio diretto riferito ad una U.M.I.), eccetto i casi in cui l'attuazione del PI avviene tramite piano urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, secondo le indicazioni delle tavole di progetto in scala 1/1000 che costituiscono parte integrante della cartografia del PI.
6. L'intervento edilizio diretto, dove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una U.M.I., ossia un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque - nel caso di fabbricati a schiera - almeno una unità funzionale, anche nel caso tale unità non sia individuata specificatamente nella grafia delle tavole di progetto.
7. Nel rispetto di tutte le presenti norme, l'intervento edilizio diretto potrà consentire anche demolizioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazioni d'uso.
8. Sono definite nelle tavole di PI in scala 1/1000 le unità minime di intervento e gli ambiti dei piani urbanistici attuativi; essi devono in ogni caso essere estesi ad edifici ed ambiti fondiari di forma dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.
9. Devono in ogni caso essere estese all'intero edificio a tutta sagoma e a tutta altezza.
10. È obbligatorio per le unità minime di intervento (U.M.I.) di Centro Storico la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta e solo l'unità, contenente le soluzioni architettoniche formali per l'intera unità minima d'intervento (U.M.I.) con gli elaborati di cui al precedente articolo 8 delle presenti NTO.
11. È consentita comunque l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato.

12. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I. purché nella loro interezza.

13. Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alle unità minime di intervento (U.M.I.) e degli strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., senza cambio alcuno di destinazione d'uso, nel rispetto del grado di protezione.

14. La cartografia del PI prescrive tutti e i soli interventi ammessi, in relazione dei caratteri dell'edificio, attraverso l'apposizione di gradi di protezione secondo due modelli d'intervento indicati nell'articolo 41 delle presenti NTO.

#### **Caratteristiche degli interventi**

15. Nei centri storici vanno previste tipologie edilizie, allineamenti, sagome limite e altezze relazionate e coerenti con gli edifici e degli allineamenti esistenti.

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

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

18. Sono vietati tetti piani o con pendenza inferiori al 30%, con l'eccezione di quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale"; lucernari e abbaini debbono essere di piccole dimensioni e di forma e materiali adatti al contesto ambientale. Le coperture devono essere a doppia falda o a padiglione con manto di copertura in coppi a di laterizio o rame, con sporti di gronda non superiore a cm 50 sui fronti principale e cm 10 su quelli laterali; i canali di gronda dovranno essere in rame o in lamiera zincata verniciata. Eventuali pannelli solari dovranno essere collocati nel rispetto della geometria della falda.

19. Vanno evitati poggioni e ballatoi sui fronti principali e i fianchi degli edifici, nonché aperture di vetrine al piano terra di dimensioni palesemente sproporzionate rispetto alle caratteristiche dei fabbricati. Non sono consentiti la realizzazione di nuovi corpi ed elementi aggettanti.

20. Le zoccolature dovranno essere realizzate in pietra naturale, avere un'altezza non superiore a metri 1,00 ed in ogni caso adeguarsi alle situazioni esistenti.

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

22. Nelle facciate vanno evitati intonaci di tipo plastico, e finiture a graffiato, buccia d'arancio o similari; le tinteggiature delle facciate intonacate, dovranno rispettare quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

23. I serramenti dovranno essere in legno naturale verniciato o similari; sono ammessi serramenti metallici verniciati ai piani terra degli spazi commerciali, artigianali o terziari nel caso di effettiva necessità. Gli scuri saranno in legno con apertura a libro o scorrevoli.

24. I passi carrai andranno chiusi con portoni in legno o da cancelli in ferro con semplice disegno e colore scuro. Sono ammessi autorimesse ai piani terra a condizione che siano chiusi con portoni in legno naturale o similari e si inseriscano in maniera armonica nelle facciate.

25. Vanno preservati gli spazi aperti e le corti comuni e mantenuta la loro unitarietà; vanno quindi evitate suddivisioni non coerenti con l'impianto storico. In caso di demolizione con ricostruzione

vanno eliminati tutti gli edifici accessori o minori privi di interesse storico, o qualora ammesso recuperati nell'edificazione principale.

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

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade pubbliche e quelle private assoggettate a pubblica servitù;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazioni e di scolo;
- le alberature isolate significative;
- le siepi significative;
- i filari alberati;
- i pozzi, le fontane, i capitelli, i sacelli votivi.

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

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

#### **Destinazioni d'uso**

29. Nelle zone di centro storico sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- a) residenza;  
La destinazione residenziale è garantita in misura non inferiore al 30% del totale riferita alla superficie utile.
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) esercizi di somministrazione di tipologia A,B,D con esclusione di spettacoli e trattenimenti pubblici;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico;
- g) esercizi di vicinato;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati;
- i) alberghi e pensioni;
- j) attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti;
- k) attività artigianali di servizio, non nocive e moleste.

#### **Dotazioni urbanistiche**

30. Nelle aree a parcheggio per gli esercizi di vicinato e pubblici esercizi vanno rispettate le seguenti dotazioni urbanistiche:

- deve essere riservata a parcheggio la quantità minima di 0,2 mq/mq di superficie di pavimento;
- qualora non possa essere garantita la quantità minima di cui sopra l'area destinata a parcheggio potrà essere reperita entro la distanza di 300 mt. dall'immobile oggetto dell'iniziativa con facoltà di deroga al rapporto dello 0,2 mq/mq fino ad un massimo del 50% o con utilizzo di soluzioni alternative. Tale soluzione dovrà essere regolamentata con apposita convenzione tra il Comune e l'operatore commerciale che prevedrà altresì la regolamentazione degli accessi e dei percorsi veicolari;

- qualora venga dimostrata l'impossibilità, per mancanza di disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere la quantità minima di aree a standards prevista, il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere considerato equivalente.

### **Prescrizioni particolari**

31. Le pertinenze di edifici di interesse storico ed ambientale riguardano spazi aperti che unitamente al "costruito" definiscono e partecipano alla compiutezza storica, morfologica ed architettonica di singoli fabbricati o complessi speciali.
32. I parchi e i giardini storici, quasi sempre connessi ad edifici e ville di antica origine, riguardano spazi con composizioni architettoniche e vegetali che dal punto di vista storico o artistico presentano un interesse pubblico. Spesso culturalmente connessi con lo sviluppo degli abitati e testimoni, talvolta, di vicende storiche, qualora posti all'interno o ai limiti delle aree urbane costituiscono anche un importante elemento di riequilibrio ambientale. In questi spazi è ancora leggibile il rapporto imprescindibile tra architettura e verde quale espressione e testimonianza del periodo storico e della cultura che li hanno concepiti.
33. Negli spazi aperti sono inclusi anche corti comuni, piazze, strade e spazi pubblici in quanto fondamentali per la conservazione degli impianti storici ed identitari originari.
34. Gli obiettivi da perseguire negli interventi in tali ambiti sono:
  - conservazione dell'impianto storico e della progettualità originaria;
  - mantenimento del sistema dei vuoti e pieni definiti da spazi aperti ed edificati;
  - valorizzazione della percezione visiva degli oggetti tutelati;
  - eliminazione degli elementi detrattori o incongrui.
35. Questi spazi sono inedificabili fatte salve specifiche indicazioni progettuali del PI e quanto previsto per le aree a verde privato di cui all'articolo 47 delle presenti NTO.
36. Dovranno essere conservati gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in sasso e mattoni, decori scultorei, alberature di rilievo, ed altri elementi meritevoli di conservazione.
37. Nelle aree di pertinenza degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., nonché quelli inclusi nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e di interesse provinciale, oltre al rispetto di quanto definito agli articoli 40 e 42 delle presenti NTO, la demolizione di costruzioni, ancorché legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio.
38. In assenza della definizione degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio si ritiene che gli stessi possano coincidere con le unità minime di intervento (UMI) per gli interventi soggetti a permesso di costruire.
39. Gli interventi ammessi dal PI vanno realizzati secondo quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## CAPO III – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

### ARTICOLO 60 – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE “B”

---

#### **Definizione**

1. Queste zone comprendono le parti urbane stabilmente configurate e con impianto generalmente posteriore al secondo dopoguerra, o recenti, derivati dalla espansione degli abitati. Comprendono isolati a destinazione prevalentemente residenziale, con densità edilizie medio-alte, nonché lotti occupati da villette mono e bifamiliari, schiere o blocchi a 2-3 piani fuori terra, con discreta dotazione di spazi verdi attrezzati a giardino.

#### **Obiettivi**

2. All'interno di queste zone gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e riqualificazione dell'attuale impianto urbanistico ed al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- il miglioramento della qualità edilizia anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- miglioramento qualitativo dello spazio urbano anche attraverso la valorizzazione del verde;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

#### **Modalità degli interventi**

3. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED) nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa.

4. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle zone residenziali consolidate “B” sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 16 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD.

#### **Destinazioni d'uso**

5. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche.

6. In particolare sono ammessi:

- esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati, studi professionali, ecc. negli edifici residenziali;
- attività artigianali di servizio;
- alberghi e pensioni.

#### **Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici**

6. Sono consentiti i seguenti interventi (tra loro ammissibili e non cumulabili):

- a) aumento volumetrico per miglioramento igienico-sanitario e funzionale degli edifici unifamiliari del 20% (venti per cento) con un massimo di 150 mc, relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente PI, applicabile una sola volta, con esclusione degli edifici che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;
- b) applicazione degli indici fondiari di zona o sottozona individuati nei tabulati allegati;
- c) demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente alla data di adozione del PI;

- d) riutilizzo delle preesistenze legittime ed accorpamento in un nuovo organismo edilizio unitario.  
Gli interventi edilizi di cui ai punti b), c) e d) del presente comma devono comportare una progettazione che non porti ad un peggioramento della qualità architettonica degli edifici esistenti.

### **Caratteri dell'edificazione**

7. I caratteri dell'edificazione saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe.

#### **Altezze**

Indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita dai tabulati, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non dovranno mai superare i ml. 10,00.

Sono ammesse altezze fino a ml. 12,50 nel caso di interventi su UMI e/o Piani Urbanistici Attuativi.

#### **Superfici coperte**

Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo ovvero di UMI saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze, oltreché dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di PI. Non potranno comunque superare il 50% delle superfici dell'ambito d'intervento.

Nel caso di lotti singoli: non potranno superare il 40% della superficie fondiaria.

#### **Distanze**

Le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) dalle strade: non inferiore a ml 5,00 o secondo allineamenti esistenti, o prescritti dal PI o dalla Amministrazione comunale in relazione a esigenze di scorrevolezza e/o di miglioramento della viabilità.
- 2) dagli edifici: come da articolo 3 del Regolamento Edilizio. Sono ammesse distanze diverse purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68.
- 3) dai corsi d'acqua pubblici: ml 10,00.
- 4) dai confini: non inferiore a ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza o appoggio previo accordo tra le parti.

In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario nei limiti previsti nelle tabelle di normativa con mantenimento delle medesime destinazioni d'uso.; nel caso si intenda variare le destinazioni d'uso e volumetrie esistenti superino i limiti edificatori previsti dagli indici di zona, si dovrà procedere con Piano Urbanistico Attuativo o accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.ms.ii..

### **Dotazioni urbanistiche ed ecologiche**

8. La dotazione di spazi a parcheggi per esercizi di vicinato e pubblici esercizi dovrà garantire la quantità minima di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento.

9. Per le altre destinazioni non residenziali valgono le quantità indicate all'articolo 22 delle presenti NTO.

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

11. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde permeabile non inferiore al 20% della superficie del lotto; sono comunque ammesse riduzioni di queste quantità sulla base della effettiva situazione dei suoli e dell'edificazione esistente. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## **ARTICOLO 61 – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE SEMINTENSIVE “C1”**

---

### **Definizione**

1. Queste zone comprendono le parti urbane stabilmente configurate e con impianto generalmente posteriore al secondo dopoguerra, o recenti. Comprendono isolati a destinazione prevalentemente residenziale, sia con densità edilizie medio-basse a blocco o a schiera, sia con lotti occupati da villette mono e bifamiliari poste al centro del lotto di verde privato, che definiscono lo spazio urbano.

### **Obiettivi**

2. All'interno di queste zone gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e riqualificazione dell'attuale impianto urbanistico ed al miglioramento funzionale ed edilizio degli edifici esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio anche mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- il completamento del tessuto urbanistico anche con edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- miglioramento qualitativo dello spazio urbano anche attraverso la valorizzazione del verde di parchi e giardini favorendo la realizzazione di sistemi continui per l'integrazione tra le diverse parti del territorio;
- per le aree direttamente connesse al territorio agricolo, gli interventi dovranno portare alle realizzazioni di aree edificate con densità di verde, che consenta una transizione “morbida” tra zone urbane e rurali ed una definizione del limite tra le zone urbane e rurali, con modalità differenziate in ragione delle loro caratteristiche insediative, paesaggistiche ed ambientali;
- attenzione alle problematiche poste dall'inquinamento atmosferico ed acustico derivato dal traffico veicolare sulle principali arterie stradali.

### **Modalità degli interventi**

3. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED) nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa.

4. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle zone residenziali consolidate “C1” sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 16 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD.

### **Destinazioni d'uso**

5. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche.

6. Nelle stesse zone sono altresì ammessi:

- esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati, studi professionali, ecc. negli edifici residenziali;
- attività artigianali di servizio;
- alberghi e pensioni.

### **Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici**

7. Sono consentiti i seguenti interventi (tra loro ammissibili e non cumulabili):

- a) aumento volumetrico per miglioramento igienico-sanitario e funzionale degli edifici unifamiliari del 15% (quindici per cento) con un massimo di 150 mc, relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente PI, applicabile una sola volta, con esclusione degli edifici che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento;

- b) applicazione degli indici fondiari di zona o sottozona individuati nei tabulati allegati;
- c) demolizione e ricostruzione su sedime del volume esistente alla data di adozione del PI;
- d) riutilizzo delle preesistenze legittime ed accorpamento in un nuovo organismo edilizio unitario.

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

Negli ambiti soggetti a PUA valgono le norme degli strumenti urbanistici attuativi vigenti; negli ambiti nei quali i PUA sono decaduti continuano a valere le norme di questi ultimi, fino a che nel lotto non sia saturata l'edificabilità ammessa dal previgente strumento urbanistico attuativo.

### **Caratteri dell'edificazione**

8. I caratteri dell'edificazione saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe.

#### **Altezze**

Indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita dai tabulati, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non dovranno mai superare i ml. 10,00.

Sono ammesse altezze fino a ml. 12,50 nel caso di interventi su UMI e/o Piani Urbanistici Attuativi.

#### **Superfici coperte**

Saranno determinate dallo studio planimetrico oltreché dalle distanze da confini e strade e degli allineamenti di PI.

La superficie coperta massima non dovrà in ogni caso superare il 35% del lotto, fatte salve le norme più specifiche contenute nelle tabelle di normativa.

#### **Distanze**

Le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) dai confini: ml. 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza o appoggio previo accordo tra le parti.
- 2) dalle strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti dal PI o dalla Amministrazione comunale, ovvero ml 5,00.
- 3) dagli edifici: come da articolo 3 del Regolamento Edilizio. Sono consentite altre distanze purché in presenza di strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi u.c. art. 9 D.M. 1444/68.
- 4) dai corsi d'acqua pubblici: ml 10,00.

### **Dotazioni urbanistiche ed ecologiche**

9. La dotazione di spazi a parcheggi per esercizi di vicinato e pubblici esercizi dovrà garantire la quantità minima di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento.

10. Per le altre destinazioni non residenziali valgono le quantità indicate all'articolo 22 delle presenti NTO.

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

12. Va realizzata/mantenuta una superficie a verde permeabile non inferiore al 25% della superficie del lotto; sono comunque ammesse riduzioni di queste quantità sulla base della effettiva situazione dei suoli e dell'edificazione esistente. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## **ARTICOLO 62 – ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE “C2”**

---

### **Definizione**

1. Sono parti del territorio comunale le quali è prevista la trasformazione per nuovi insediamenti residenziali.

### **Obiettivi**

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

### **Modalità degli interventi**

3. Nelle zone di trasformazione residenziale C2 le modalità di intervento sono le seguenti:
  - Sull'esistente: secondo le norme delle zone C1
  - Per le nuove edificazioni:
    - a) con intervento diretto: come per le zone C1
    - b) con intervento urbanistico preventivo: deve essere sfruttata la capacità insediativa nei limiti compresi tra il 75% e il 100% dei massimi di capacità concessa dalle normative di zona o di sottozona di cui alle tabelle allegate con la possibilità di modificare la rete stradale, la disposizione planimetrica delle zone edificabili e dei servizi, e, limitatamente i perimetri di zona, secondo le indicazioni di flessibilità planivolumetrica offerte dallo strumento urbanistico attuativo adottato.
4. In queste zone possono sempre essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

### **Destinazioni d'uso**

5. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza e alle attività economiche.
6. Nelle stesse sono ammessi:
  - esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, ambulatori, istituti di credito, agenzie, circoli privati, studi professionali, ecc. negli edifici residenziali;
  - attività artigianali di servizio;
  - alberghi e pensioni.

### **Caratteri dell'edificazione**

7. I caratteri dell'edificazione saranno:
  - a) con intervento diretto: secondo le indicazioni di PI e conseguenti alle preesistenze limitrofe;
  - b) con intervento preventivo: secondo le norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo, anche in affinamento alle prescrizioni di PI, purché nei limiti indicati negli articoli relativi ai contenuti dei piani urbanistici attuativi.

### **Altezze, Superfici coperte, Distanze**

8. In queste zone i parametri edilizi sono i seguenti:

- a) con intervento diretto: indicazioni tavole PI o tabelle di normativa;
- b) con intervento preventivo: secondo indicazioni planivolumetriche o moduli piani-altimetrici risultanti dal piano urbanistico attuativo.

Altri parametri: come Zone C1.

### **Dotazioni urbanistiche ed ecologiche**

9. La dotazione di spazi a parcheggi per esercizi di vicinato e pubblici esercizi dovrà garantire la quantità minima di 0,5 mq/mq di superficie di pavimento.

10. Negli interventi edificatori va realizzata/mantenuta una superficie a verde permeabile non inferiore al 40% della superficie del lotto; sono comunque ammesse riduzioni di queste quantità sulla base della effettiva situazione dei suoli e dell'edificazione esistente. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## CAPO IV – ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE

### ARTICOLO 63 – ZONE PRODUTTIVE - NORME GENERALI

---

#### **Definizione**

1. Le Zone produttive consolidate comprendono le aree per insediamenti produttivi esistenti stabilmente configurate coincidenti con le parti del territorio urbanizzate, nella gran parte dei casi, a partire dal secondo dopoguerra. Le componenti delle zone produttive consolidate comprendono parti con diverse configurazioni rinvenibili sulla scorta delle loro caratteristiche morfologiche e delle tipologie edilizie, destinati alla produzione ed al lavoro.
2. Il PI, sulla base di quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata (PATI e PTCP), suddivide le aree produttive consolidate in “aree produttive ampliabili” e “aree produttive non ampliabili”.

#### **Obiettivi**

3. All'interno delle zone produttive consolidate gli interventi dovranno essere finalizzati all'ampliamento, riqualificazione, adeguamento e riconversione mirati al miglioramento dell'esistente anche nel rispetto di quanto previsto dalla pianificazione provinciale e comunale, perseguendo i seguenti obiettivi:
  - qualificazione degli spazi pubblici;
  - incentivazione ad una equilibrata presenza di attività e funzioni;
  - favorire la qualità prestazionale degli edifici;
  - aumento della qualità ambientale ed ecologica;
  - recupero territoriale mediante rimozione di superfici impermeabilizzate per rinaturalizzazione dei suoli.

#### **Modalità degli interventi**

4. Le modalità sono quelle dell'intervento edilizio diretto (IED), ammettendo altresì la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, tranne i casi in cui il PI indica il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie, laddove risultino necessari interventi di riqualificazione urbana, potenziamento delle funzioni pubbliche e degli standard, riorganizzazione e/o miglioramento della viabilità locale.
5. Le tipologie d'intervento ammissibili nelle aree produttive consolidate sono generalmente quelle individuate nel precedente articolo 16 delle presenti NTO: MO, MS, RS, RC, RE, RT, RU, NE, DR, DS, MD.  
E' sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario.

#### **Destinazioni d'uso**

6. Le zone devono essere esclusivamente destinate ad edifici a carattere industriale - artigianale - commerciale - agroindustriale - aggregazioni turistiche ricettive con esclusione di quelli che, a giudizio della Amministrazione Comunale, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali limitrofe.
7. In queste zone è consentita la costruzione di attività connesse al settore secondario e terziario quali:
  - uffici;
  - attività commerciali;
  - laboratori per studi e ricerche;

- soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi.
- 8. Sono altresì ammessi i locali per la permanenza notturna del personale di sorveglianza.
- 9. È ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza o per il titolare delle attività che deve essere di norma inserito nel corpo dell'edificio principale e avere i seguenti requisiti:
  - cubatura massima: mc. 500;
  - ingresso indipendente da quello dell'attività;
  - una superficie contigua di almeno 300 mq. mantenuta a giardino, fatto salvo comunque il rispetto di maggiori standards previsti negli articoli successivi.
- 10. Sono ammesse soluzioni diverse per interventi di particolare impegno architettonico, fermi restando gli indici relativi alla cubatura massima ammissibile per l'alloggio del personale.
- 11. Sono consentiti, inoltre nell'ambito delle attività produttive insediate, edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti.

#### **Disciplina degli interventi**

- 12. Ad ogni attività che si insedia in queste zone devono essere assicurate la disponibilità di acqua potabile e gli allacciamenti a rete in generale, mentre non sono consentiti gli scarichi di residui, solidi, liquidi, gassosi di qualsiasi specie che risultino inquinanti per l'uomo e l'ambiente secondo le disposizioni di legge in materia.
- 13. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentato l'eventuale progetto di trattamento e di smaltimento dei rifiuti che non siano assimilabili agli urbani ai sensi del D.P.R. 10 sett. 1982 n. 915.
- 14. Si prescrive un'adeguata quinta alberata nei punti di contatto tra le zone residenziali e quelle produttive per la protezione da eventuali inquinamenti acustici ed atmosferici.
- 15. In caso di aumento del carico urbanistico dovuto a cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari, vanno ricavati parcheggi privati nella quantità prevista dal PI all'articolo 22 delle NTO.
- 16. Va comunque realizzata/mantenuta una superficie permeabile minima a verde permeabile o semipermeabile non inferiore al 15% del lotto; tale superficie può essere ricavata anche da superfici a parcheggio purché pavimentate con materiali che garantiscono le caratteristiche d'inerbimento. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
- 17. Tutte le trasformazioni non devono pregiudicare il regolare deflusso delle acque, garantendo un'adeguata permeabilità dei terreni. Nella realizzazione dei parcheggi, aree di manovra, cortili interni o esterni di pertinenza dei fabbricati è preferibile l'uso di materiali drenanti ed assorbenti, posati su sottofondi che garantiscono una buona infiltrazione nel terreno. Nel caso di possibile inquinamento, diversamente, le acque meteoriche dovranno essere raccolte e depurate prima di essere restituite nei corsi d'acqua superficiali.
- 18. In queste zone valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
  - gli edifici per attività produttive devono essere ubicati lungo la viabilità interna privata seguendo allineamenti atti a formare un fronte continuo ordinato;
  - le insegne pubblicitarie delle varie attività devono essere installate complanari sulle facciate degli edifici produttivi; previa autorizzazione di competenti uffici comunali sono ammesse insegne lungo la viabilità interna e lungo le strade statali, provinciali e comunali;
  - gli stoccaggi provvisori esterni delle materie prime e dei prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati in fregio alle aree di pertinenza.

## CAPO V – ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE

### ARTICOLO 64 – ZONE PRODUTTIVE CONSOLIDATE “D1”

---

#### **Definizione**

1. Zone esistenti con funzioni produttive di tipo artigianale e industriale. Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP ed il PATI confermano la destinazione produttiva come “produttive ampliabili” e corrispondono alle sottozone D1.1, D1.2, D1.3 e D1.6 del capoluogo.

#### **Obiettivi**

2. Gli obiettivi progettuali per queste aree sono:
  - consentire nuovi insediamenti, nonché ampliamenti, adeguamenti, sostituzioni edilizie degli edifici esistenti;
  - riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
  - potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, anche attraverso interventi coordinati e unitari.

#### **Modalità degli interventi**

3. Le modalità degli interventi sono quelle individuate nelle norme generali delle zone produttive consolidate.
4. All'interno dei PUA approvati e/o convenzionati vale quanto previsto nei suddetti piani.

#### **Destinazioni d'uso**

5. Sono ammesse le destinazioni funzionali previste nelle norme generali delle zone produttive consolidate.
6. Sono consentite attività commerciali e di servizio in misura non superiore al 35% della superficie massima realizzabile, funzionali alle attività produttive.
7. Sono consentiti l'insediamento di nuove attività artigianali ed industriali, nonché l'ampliamento di quelle esistenti.
8. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

#### **Caratteri dell'edificazione**

9. Nelle zone D1 vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

##### **Superfici coperte**

- a) fino al 60% della superficie fondiaria del lotto.

##### **Altezze**

Altezza massima ml 7,50, con esclusione delle strutture tecnologiche.

##### **Distanze**

Distanze da determinarsi con intervento edilizio diretto:

- distanza dai confini = ml 5,00 (oppure a confine previo progetto unitario col confinante);
- distanza dalle strade = ml 7,50 o allineamento alle preesistenze ivi individuato dal PI;
- distanza dai fabbricati = non inferiore a ml 10,00;
- distanza dai corsi d'acqua = non inferiore a ml 10,00.

Distanze da determinarsi con intervento preventivo:

- secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

**Lotto minimo**

Secondo le esigenze produttive, ma comunque non inferiore a mq 1.500.

**Indice di edificabilità fondiaria**

IF = 0,70 mq/mq.

**Dotazioni urbanistiche**

10. Le dotazioni urbanistiche di verde e parcheggi nei lotti non compresi negli ambiti di PUA vigenti, sono le seguenti:

**Parcheggi**

Secondo le quantità previste al precedente articolo 20 delle presenti NTO.

**Verde**

Intervento edilizio diretto: secondo le quantità previste al precedente articolo 20 delle presenti NTO. E' ammessa la monetizzazione;

Intervento preventivo: Secondo le quantità previste al precedente articolo 20 delle presenti NTO.

---

**ARTICOLO 65 – ZONE PRODUTTIVE DI RICONVERSIONE “D2”**

---

**Definizione**

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

**Obiettivi**

2. Gli obiettivi progettuali nelle zone D2 sono:

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

**Modalità degli interventi**

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

4. Compatibilmente con gli obiettivi di sostenibilità del PATI, possono essere previsti progetti di riconversione degli insediamenti esistenti verso nuove destinazioni compatibili anche interessando aree agricole adiacenti. Gli interventi di riconversione produttiva verso funzioni commerciali e terziarie sono assoggettate a PUA nei casi previsti nel presente articolo delle NTO; negli altri casi la riconversione potrà avvenire tramite Permesso di Costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.. E' consentito il ricorso ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex articolo 6 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii., nel caso si configuri un rilevante interesse pubblico dalla riconversione dell'insediamento produttivo.

5. All'interno dei PUA approvati e/o convenzionati vale quanto previsto nei suddetti piani.

**Destinazioni d'uso**

6. Sono ammesse le destinazioni funzionali previste nelle norme generali delle zone produttive consolidate.

7. Nelle zone D2 è comunque consentito l'insediamento di nuove attività produttive artigianali ed industriali fino alla scadenza del primo PI. A partire da tale data per gli insediamenti in contrasto con il PATI, saranno consentiti esclusivamente interventi di cui all'articolo 3 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., fatta salva la possibilità di applicare la procedura SUAP in variante al PATI.

8. Nelle zone D2 non è consentito l'insediamento di nuove attività artigianali ed industriali insalubri di I° classe.

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

9. Nelle sottozone D2.3 e D2.4 (ex sottozone D1.4 e D1.5 del previgente PRG) sono ammesse:

- a) attività di demolizione e recupero automezzi e commercio delle parti di ricambio;
- b) deposito e stoccaggio all'aperto (con eventuale commercio) di materiali edili, inerti, ferrosi, legnosi e similari.

Gli interventi edilizi debbono essere finalizzati a tale destinazione; in tal caso le relative superfici coperte non potranno superare:

- il 40% della S.F. del lotto (con intervento diretto)
- il 45% della S.F. del lotto (con intervento preventivo).

Le aree scoperte adibite a deposito dovranno essere individuate in progetto e opportunamente mascherate e mimetizzate con essenze arboree.

Per quanto non diversamente disciplinato, sono fatti salvi gli indici di zona.

10. Nelle zone D2 sono consentite medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali come definiti dalla L.R 50/2012.

11. Nella zona D2a/5 è consentita la riconversione ai fini residenziali della volumetria esistente, con riqualificazione e riordino dell'area. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti per la realizzazione di un edificio mono o bifamiliare; la nuova edificazione non potrà superare l'altezza massima di ml 7,00. Non è consentita l'applicazione degli ampliamenti previsti della L.R. 14/2019.

#### **Caratteri dell'edificazione**

12. I caratteri dell'edificazione sono quelli delle zone D1.

#### **Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici**

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

14. In queste zone sono consentiti nel rispetto di distanze e altezze di zona e di eventuali prescrizioni dei tabulati di zona, i seguenti interventi:

- riconversione dell'attività produttiva esistente, verso funzioni di tipo terziario, commerciale e di servizio;
- riqualificazione anche con sostituzione edilizia dell'esistente con particolare attenzione ai fronti edificati verso la viabilità principale;
- aumento della superficie coperta fino 70% della superficie del lotto prevedendo comunque forme di mitigazione quali tetti e pareti verdi.

Gli interventi dovranno in ogni caso comportare:

- il miglioramento degli standard e del verde in funzione di mitigazione ambientale e riduzione degli effetti indotti dall'inquinamento atmosferico ed acustico (ad esempio tetti e pareti verdi);
- la riqualificazione architettonica degli edifici relativamente alle parti fronteggianti la viabilità pubblica e in particolare dei fronti verso la S.R. n. 53;

- la riorganizzazione e razionalizzazione, anche con riduzione degli accessi, delle immissioni sulla viabilità principale.

15. Qualora la riconversione riguardi lotti con superficie fondiaria superiore a mq 5.000 o superficie totale dei piani degli edifici superiore a mq 2.500 gli interventi sono assoggettati a Progettazione Unitaria. Il Comune può sempre richiedere il ricorso a PUA nel caso le caratteristiche delle proposte progettuali lo suggeriscano, in ragione della complessità e dimensione dell'intervento, oppure della specificità delle infrastrutture ed opere di interesse generale da realizzare.

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

17. La realizzazione di medie e grandi strutture e centri commerciali è ammessa a condizione che venga specificato negli elaboratori di progetto:

- la localizzazione, la pluralità e la specificazione degli spazi commerciali, evidenziando le relazioni tra le loro caratteristiche funzionali e quelle urbanistiche;
- l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e con quelli a livello di urbanizzazione secondaria;
- l'organizzazione della struttura viaria e delle superfici da destinare all'esclusiva circolazione pedonale che consentano l'integrazione e il coordinamento con i servizi a livello di urbanizzazione secondaria;
- l'organizzazione delle strutture veicolari di servizio (carico e scarico delle merci, ecc.) coordinate con le altre.

Ogni spazio commerciale deve disporre di un'area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso per una profondità di ml. 3,00 e per l'intera lunghezza del fronte vetrinario aumentato di ml. 3,00 per parte.

Ogni spazio commerciale deve disporre di una adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime, a servizi igienici ed altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato a deposito delle medesime e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito.

18. Ai fini di un'adeguata organizzazione dell'accessibilità veicolare, le istanze riferite a medie strutture oltre 1500 mq di Sv e grandi strutture di vendita, laddove ammesse, dovranno anche prevedere, specifica documentazione progettuale, da concordare con la Giunta Comunale, dalla quale possa evincersi la riduzione al minimo, anche nelle ore di punta, delle interferenze con la viabilità ordinaria. Tutte le prescrizioni che ne derivano dovranno essere oggetto di apposita convenzione, o altro atto idoneo a garantire anche la disponibilità delle aree interessate, tra l'Amministrazione comunale e la ditta richiedente. L'inosservanza, nei tempi fissati, di quanto convenzionato, comporta la revoca dell'autorizzazione amministrativa.

#### **Dotazioni urbanistiche**

19. Le dotazioni urbanistiche di verde e parcheggi sono quelle individuate nelle zone produttive D1.

20. Negli interventi comportante la realizzazione di insediamenti commerciale va ricavata la dotazione di aree a parcheggio prevista all'articolo 22 delle presenti NTO.

---

### **ARTICOLO 66 – ZONE TURISTICO-RICETTIVE “D3”**

---

#### **Definizione**

1. Insediamenti destinati ad attrezzature ricettive, alberghiere e di ristorazione.

#### **Obiettivi**

2. Gli obiettivi progettuali nelle zone produttive D3 sono:

- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde;
- favorire l'insediamento ed il potenziamento delle funzioni turistico-ricettive nel territorio comunale.

### **Modalità degli interventi**

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

### **Destinazioni d'uso**

4. In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni:
- esercizi pubblici di tipologia A, B, C, D con o senza spettacoli o trattenimenti pubblici;
  - attività ricettive alberghiere ed extralberghiere (ristoranti, bar, alberghi, motel, case albergo);
  - attività connesse allo svago e al turismo.

### **Caratteri dell'edificazione**

5. Nelle zone D3 vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

#### **Altezze**

Altezza massima ml 7,50, con esclusione delle strutture tecnologiche.

#### **Distanze**

Distanze da determinarsi con intervento edilizio diretto:

- distanza dai confini = ml 5,00 (oppure a confine previo progetto unitario o accordo registrato e trascritto col confinante);
- distanza dalle strade = ml 7,50 o allineamento alle preesistenze individuate dal PI;
- distanza dai fabbricati = non inferiore a ml 10,00.

Distanze da determinarsi con intervento preventivo:

- secondo norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

### **Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici**

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

7. In tali aree sono consentite destinazioni legate al turismo "sostenibile", inteso quale insieme di attività ricettive, ricreative, di ristorazione, sportive e del tempo libero, strettamente connesse ad una corretta fruizione delle risorse culturali ed ambientali, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con eventuali ampliamenti dello stesso.

8. In queste zone è sempre possibile il riutilizzo delle preesistenze secondo le destinazioni d'uso di zona, nel rispetto dei gradi di protezione assegnati.

### **Dotazioni urbanistiche**

9. Le dotazioni urbanistiche sono di seguito individuate:

a) intervento diretto:

- parcheggi: secondo le quantità definite all'articolo 22 delle presenti NTO;
- verde: è ammessa la monetizzazione;

b) intervento preventivo:

- verde e parcheggi secondo le quantità definite all'articolo 20 delle presenti NTO.

## TITOLO VI – TERRITORIO EXTRAURBANO

### CAPO I – COMPONENTI AREE RURALI

#### ARTICOLO 67 – ARTICOLAZIONE AREE RURALI

---

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

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

2. Per tali zone il PI:

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

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

- a) Ea, ambiti di tutela paesaggistica;
- b) Eb, ambiti di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva interessati dalla rete ecologica;
- c) Ec, ambiti caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzati per scopi agricolo-produttivi, residenziali o misti;
- d) Ed, nuclei di edificazione diffusa,
- e) Parco campagna.

4. Nelle zone extraurbane agricole sopra indicate sono consentiti gli interventi edificatori, con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni per le zone agricole, con le eventuali limitazioni previste dal PI nei singoli ambiti con i quali sono suddivise le zone di cui al comma precedente; in tali ambiti, inoltre, i progetti devono rispettare le Norme generali di cui al seguente articolo 68 delle presenti NTO.

All'interno di queste zone sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni; tale ampliamento va applicato ai soli edifici residenziali interessati dal titolo abilitativo originario.

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

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

- **edificazione in loco:** gli interventi edilizi realizzabili a una distanza non maggiore di ml 50,00 dall'esistente. Restano comunque esclusi i fabbricati destinati ad allevamento che devono rispettare le distanze previste dalle norme igienico-sanitarie; la Giunta comunale può consentire la deroga dalla suddetta distanza solo per motivate e dimostrate esigenze o opportunità di carattere paesaggistico;
  - **nuova edificazione** ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii..
5. Nei nuclei di edificazione diffusa Ed sono consentiti gli interventi edificatori indicati nell'articolo 77 delle presenti NTO.

## **ARTICOLO 68 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI**

---

1. Il territorio rurale è destinato ad usi agricoli e forestali; la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii, dal PTCP della Provincia di Treviso, nonché dalle presenti norme.
2. Nel territorio agricolo sono consentiti gli interventi edificatori con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii., dal PTCP della Provincia di Treviso, e dalle specifiche norme previste dal PI in relazione alle sostenibilità delle trasformazioni territoriali ammissibili, disciplinate dai successivi articoli delle presenti NTO.
3. Nelle aree agricole si possono insediare:
  - residenze;
  - strutture agricole produttive e allevamenti zootecnici intensivi;esclusivamente in funzione dell'attività agricola.
4. Destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. e dal PTCP della Provincia di Treviso, sono ammesse soltanto se indicate da apposita scheda (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, ecc.). Sono altresì ammesse infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza (acquedotti e simili, cabine elettriche, ecc.).
5. Gli interventi edificatori a cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme sono consentiti agli aventi diritto ai sensi della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., nonché a quanto contenuto negli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge regionale.
6. In queste zone gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla:
  - tutela dell'integrità del territorio agricolo;
  - salvaguardia dell'attività agricola e zootecnica, nonché delle attività compatibili ad integrazione del reddito; agricolo;
  - salvaguardia e rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
  - tutela e mantenimento delle visuali paesaggistiche;
  - promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio agricolo con sviluppo dell'ospitalità turistica ed agroturistica;
  - riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
  - salvaguardia e potenziamento della rete ecologica;
  - difesa del suolo.
7. Ai sensi dell'articolo 45 della L.R. n. 11/2004, per ogni permesso di costruire rilasciato ai sensi della sopra citata legge, limitatamente alla residenza, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione".

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

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

a) strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq 2.000;

b) allevamenti zootecnici intensivi, ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della L.R. n. 11/2004.

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

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

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

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

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

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

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

14. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.. Per le costruzioni legittime non oggetto di tutela conservativa in quanto prive di specifico valore storico,

architettonico o ambientale, ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statale, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 41 comma 4ter dell'articolo 44 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

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

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

## **ARTICOLO 69 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE Ea**

---

1 Negli ambiti di tipo Ea l'edificabilità è così disciplinata:

- a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI, sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d). Limitatamente ad una sola volta, sono consentiti ampliamenti residenziali in continuità con l'esistente, fino ad un volume massimo di mc 800 comprensivo dell'esistente, ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
- b) sono ammesse nuove abitazioni di cui dell'art. 44 legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
- c) per gli edifici destinati ad uso agrituristico valgono le indicazioni della L.R. 28/2012 e ss.mm.ii.;
- d) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- e) gli ampliamenti devono comunque comporsi armonicamente con le preesistenze affinché l'edificio risultante, considerato nella sua globalità appaia organicamente definito e ambientalmente integrato;
- f) la realizzazione di strutture agricolo-produttive è ammessa in continuità dell'esistente ed orientati secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.);
- g) non è consentita la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
- h) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici;
- i) non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'articolo 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq 1,50.

2. La costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelle esistenti sia residenziali o strutture agricolo-produttive, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel presente PI e nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

3. Fino alla redazione dei *Sussidi Operativi relativi agli interventi di restauro paesistico e ambientale* previsti dal PATI, per gli interventi di nuova costruzione è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a tre volte la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione comunale, di proprietà demaniale.

## **ARTICOLO 70 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE Eb**

---

1. Negli ambiti di tipo Eb l'edificabilità è così disciplinata:
  - a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI sono consentiti gli interventi di cui ai di cui di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d). Limitatamente ad una sola volta, sono consentiti ampliamenti residenziali in continuità con l'esistente, fino ad un volume massimo di mc 800 comprensivo dell'esistente, ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
  - b) sono consentiti gli interventi previsti dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in loco, fatte salve distanze igienico-sanitarie;
  - c) non sono consentite le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;
  - d) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
  - e) l'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione di quelle esistenti qualora non soggette a VIA, è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione,
  - f) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici.
2. Salvo motivata eccezione non sono ammesse nuove edificazioni ad alto consumo di suolo.
3. La costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelle esistenti sia residenziali o strutture agricolo-produttive, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel presente PI e nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
4. Gli interventi di compensazione ambientale da realizzarsi in funzione dell'aggravio del carico ambientale determinato da nuova infrastrutturazione e/o edificazione nella zona agricola, nuove urbanizzazioni ed ogni altro intervento che pregiudichi il valore ecologico-ambientale del territorio, dovranno essere determinati con i parametri di recupero della biopotenzialità definiti nella tabella del successivo articolo 101 delle presenti NTO.
5. Le opere di compensazione ambientale dovranno avvenire preferibilmente all'interno degli ambiti della rete ecologica del medesimo ATO.

## **ARTICOLO 71 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE Ec**

---

Negli ambiti di tipo Ec sono consentiti:

1. gli interventi previsti dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.; le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo.
2. la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelle esistenti sia residenziali o strutture agricolo-produttive, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel presente PI e nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## **ARTICOLO 72 – PARCO CAMPAGNA**

---

1. Interessa la cintura verde individuata attorno al centro urbano del capoluogo, con funzione di transizione e interconnessione tra le aree rurali con quelle più intensamente urbanizzate.

2. In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
  - per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI, sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d). Limitatamente ad una sola volta, sono consentiti ampliamenti residenziali in continuità con l'esistente, fino ad un volume massimo di mc 800 comprensivo dell'esistente, ai sensi della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
  - sono ammesse nuove abitazioni di cui dell'art. 44 legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
  - la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
  - gli ampliamenti devono comunque comporsi armonicamente con le preesistenze affinché l'edificio risultante, considerato nella sua globalità appaia organicamente definito e ambientalmente integrato;
  - la realizzazione di strutture agricolo-produttive è ammessa in ampliamento dell'esistente ed orientati secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.);
  - non è consentita la realizzazione di nuove strutture agricolo-produttive e allevamenti zootecnici;
  - devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici.
3. La costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelle esistenti sia residenziali o strutture agricolo-produttive, deve essere realizzata secondo le prescrizioni contenute nel presente PI e nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
4. Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere compensati secondo quanto previsto all'articolo 101 delle presenti NTO, favorendo l'integrazione con il verde urbano.
5. L'eliminazione di elementi di degrado all'interno di tale area determina la formazione di crediti edilizi realizzabili in altre parti del territorio comunale.
6. La riduzione dell'ambito a seguito di eventuali limitati ampliamenti delle aree di urbanizzazione consolidata residenziale, dovrà dare luogo alla formazione di siepi alberate-arbustive verso l'area di parco campagna per una profondità di almeno ml 8,00.
7. In questo ambito vanno in particolare tutelate e mantenute le attività agricole tipiche e tradizionali, nonché incentivati orti urbani e periurbani.
8. Sono ammesse attività legate alla ricreazione, al tempo libero, allo sport, all'agriturismo ed all'ospitalità rurale.

## **ARTICOLO 73– RESIDENZE IN ZONA AGRICOLA**

---

1. Per i fabbricati residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 ss.mm.ii., nonché l'ampliamento fino ad un limite massimo di mc 800 compresi l'esistente. Valgono inoltre le prescrizioni e gli indici seguenti:
  - a) tipologia edilizia del tipo isolato o in linea, mono o plurifamiliare;
  - b) altezza massima: ml. 6,50 o in adeguamento dell'esistente;
  - c) distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine qualora esista regolare accordo sottoscritto con i confinanti, oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine;
  - d) distanza minima dalle strade: secondo quanto disposto dal nuovo Codice della Strada;
  - e) distanza minima da altri fabbricati: ml. 10,00.

2. Le nuove residenze realizzate ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., dovranno essere edificate nel rispetto delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- a) tipologia edilizia del tipo isolato o in linea, mono o plurifamiliare;
- b) le costruzioni dovranno svilupparsi su due piani fuori terra, salvo riproposizione di tipologie territoriali storiche documentate;
- c) altezza massima ml 6,50; negli interventi in continuità con preesistenze l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con lo stesso;
- d) distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine qualora esista regolare accordo sottoscritto e registrato tra i proprietari confinanti;
- e) distanza minima dalle strade: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
- f) distanza minima da altri fabbricati: ml. 10,00.

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

## **ARTICOLO 74 - STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE**

---

### **A) Strutture agricolo produttive**

1. Le strutture agricolo produttive dovranno essere edificate secondo le modalità previste nei precedenti articoli delle presenti NTO.

2. La costruzione di strutture agricolo produttive, o l'ampliamento di quelle esistenti, è ammessa in funzione dell'attività agricola ed in conformità di quanto previsto nelle zone e ambiti agricoli individuati dal PI.

3. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati agricolo produttivi e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

#### *Modesti manufatti per il ricovero di attrezzature e di piccoli animali*

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

- a) superficie coperta: non superiore a mq 20;
- b) altezza massima: ml 3,00 al colmo e comunque dovranno risultare organicamente inseriti nel contesto edilizio ed ambientale;
- c) distanza minima dai confini: ml 5,00.

#### *Box e recinzioni per il ricovero cavalli*

5. E' ammessa la realizzazione di box e di recinzioni per il ricovero cavalli, a condizione che tali strutture non di configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità con i medesimi parametri dei manufatti di cui al precedente comma 4 del presente articolo.

Le strutture di cui ai precedenti commi 4 e 5, dovranno essere costruiti preferibilmente in prossimità del fabbricato principale ed in ogni caso entro un raggio massimo di ml 50,00 dallo stesso. Gli elaborati progettuali del Permesso di Costruire dovranno contenere gli accorgimenti per l'integrazione e la mitigazione ambientale (localizzazione in rapporto al fabbricato principale,

rispetto delle visuali paesaggistiche mascheramenti vegetali, ecc.). Tali strutture sono consentite unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti in grado di svolgere tali funzioni.

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

*Allevamenti familiari*

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

*Allevamenti in nesso funzionale*

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

*Allevamenti intensivi*

Insedimenti zootecnici in assenza di nesso funzionale. Le relative distanze di rispetto sono regolate dalla DGR 856 del 15.05.2012.

6. Per i manufatti ad uso allevamento familiare si applicano le seguenti distanze:

distanza minima (metri)					
specie dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone Ed	dalle zone A, B, C1, C2, F
10	20	10	D.M. 1404/1968	20	20

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

7. Per gli allevamenti in nesso funzionale si applicano le seguenti disposizioni:

a) altezza massima: non maggiore di ml 5,50 con possibilità di deroga per impianti tecnologici per le quali sia dimostrata la necessità; nel caso di costruzione in continuità al fabbricato principale, l'altezza non deve superare quella del fabbricato esistente;

b) distanze: da determinarsi come da tabella seguente:

distanza minima (metri)						
specie	dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone Ed	dalle zone A, B, C1, C2, F
Bovini, Equini, Ovicaprini	10	30	15	D.M. 1404/1968	30	30
Avicuniculi	15	40	15	D.M. 1404/1968	40	40
Suini	20	50	15		100	100

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

Qualora si superino per gli allevamenti zootecnici in nesso funzionale le 60 t per i bovini, le 10 t per gli avicunicoli e le 15 t per i suini, le distanze dai limiti della zona agricola passano rispettivamente a ml 60,00, ml 80,00, ml 150,00.

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

Le distanze minime da rispettare per gli allevamenti in nesso funzionale, che superano la classe dimensionale 1° sono quelle degli insediamenti zootecnici intensivi di cui al successivo articolo 75, come da DGR 856/2012.

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

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

#### *Norme tipologiche*

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

10. Le superfetazioni possono essere recuperate, qualora legittime, e armonizzarsi dal punto di vista tipologico con il fabbricato originale.

#### *Concimaie*

11. Le concimaie rispettano le distanze specifiche dell'allevamento di appartenenza.

## **B) Serre**

12. Le serre, intese come strutture atte alla forzatura o semiforzatura delle colture in esse praticate, comprendono le seguenti tipologie, secondo quanto disposto dalla DGR 172/2010, in attuazione dell'art. 44 comma 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11: a) serre fisse, con fondazioni permanenti; b) serre temporanee, con fondazioni temporanee.

13. Le serre fisse possono essere realizzate previa acquisizione di titolo autorizzativo (permesso di costruire, ai sensi dell'art. 44 comma 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11 oppure comunicazione di inizio attività, ai sensi dell'art.9 legge regionale 19/1999). Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a) superficie coperta: 50% della superficie fondiaria;
- b) altezza massima: ml 3,00;
- c) distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
  - Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
  - Dc: non inferiore ad H, con un minimo di ml 5,00.

14. Le serre mobili possono essere realizzate previa presentazione di Comunicazione preventiva al Comune, con individuazione delle superfici occupate dalle strutture di protezione. Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a) superficie coperta: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;
- b) distanze: da determinarsi nei seguenti modi:

- Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
- Dc: non inferiore a ml 3,00.

15. La superficie aziendale rimanente dovrà essere sistemata a verde con specie arboree ed arbustive nel rispetto di quanto Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

16. E' ammessa, ai sensi dell'articolo 13 comma 1 lettera c2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la realizzazione di serre nelle aree produttive classificate non ampliabili dal suddetto PTCP.

17. Nella realizzazione di vivai scoperti vanno escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

### **C) Altri manufatti**

18. Gli altri manufatti speciali al servizio dell'azienda (silos, impianti di essiccazione, impianti di depurazione, impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, ecc.), laddove ammessi, potranno essere realizzati, con materiali e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate per le altre strutture agricole produttive in funzione delle proposte tecnologiche.

19. È ammessa la realizzazione di piscine, ai sensi dell'art. 44 comma 5bis della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

20. La realizzazione di impianti energetici da fonti rinnovabili (fotovoltaici, eolici, biomasse) dovrà attenersi alle linee guida di cui al D.M. 10 settembre 2010 "*Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili*".

21. Sono ammessi gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, che contribuiscano alla valorizzazione delle biomasse di provenienza locale, in accordo con gli obiettivi indicati all'articolo 12 del D.lgs 387/2003, nel rispetto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, della valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, di tutela della biodiversità e del patrimonio culturale e del paesaggio rurale.

22. Gli impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, di capacità pari o superiore a 1000 Kw elettrici, possono essere autorizzati, ai sensi del D.lgs 387/2003, solo previa verifica di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 52 delle presenti NTO.

23. Per gli impianti energetici a biomassa e gli impianti energetici a biogas di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni dell'articolo 111 della L.R. 30/2016.

24. Le dimensioni dei manufatti speciali al servizio dell'azienda dovranno comunque attenersi agli indici previsti nelle aree agricole e fatte salve le distanze previste ai precedenti articoli delle presenti NTO.

25. Non sono consentiti impianti di produzione di energia derivanti da biomassa (vegetali, legname, oli, liquami di origine animale, ecc.) non prodotti localmente.

## **ARTICOLO 75 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

---

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, come definiti dalle presenti NTO, valgono le specifiche distanze di rispetto di cui alla DGR 856/2012.

2. La nuova edificazione e l'ampliamento dei manufatti per allevamenti intensivi è consentita secondo quanto disposto dalla legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. e limitatamente agli ambiti agricoli indicati nel PI.

## **ARTICOLO 76 – TRAFORMABILITA' NELLE ZONE E**

---

1. Nelle zone E le trasformazioni intese come modifica dell'assetto morfologico e percettivo sono disciplinate all'interno degli ambiti, in funzione della sensibilità alle trasformazioni territoriali individuate dal PI e applicabili nell'intero territorio agricolo.
2. I progetti di nuova costruzione, ampliamento e recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno contenere oltre agli elaborati progettuali richiesti per il Permesso di Costruire, una rappresentazione fotografica in grado di evidenziare l'inserimento del fabbricato nel contesto agricolo o edificato, nonché particolari costruttivi o decorativi interni ed esterni qualora presenti nello stesso. Dovranno inoltre essere accompagnati da un'adeguata documentazione dello stato di fatto degli alberi e delle siepi, nonché da un'accurata previsione di nuovi interventi vegetazionali con riferimento al "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". I progetti dovranno anche essere integrati da un elaborato grafico che evidenzia in scala adeguata i particolari costruttivi adottati unitamente all'uso dei materiali.
3. Nella relazione progettuale di illustrazione degli interventi che comportano significative trasformazioni territoriali, dovranno essere illustrati i dati conoscitivi di partenza (strutture aziendali, caratteristiche del paesaggio, aspetti morfologici, assetto colturale, strutture verdi, ecc.), nonché le alternative ipotizzate per la definizione delle scelte di progetto. Le alternative dovranno contenere valutazioni in merito alle trasformazioni previste: morfologia (scavi, riporti, ecc.), segni ordinatori del paesaggio (viabilità, fossati, confini, ecc.), presistenze storiche, vegetazione esistente, regimentazione delle acque, impatto sulle visuali paesaggistiche.
4. Gli interventi di trasformazione sono definiti dai seguenti criteri:

### **A) Movimenti terra**

Non sono ammessi movimenti terra nelle zone agricole con esclusione delle normali operazioni colturali che riguardano uno spessore massimo del terreno di cm 50. Le normali operazioni colturali sono quelle volte alla coltivazione e alla conservazione del terreno, prevenendo i fenomeni di peggioramento delle condizioni idrauliche esistenti.

Le sistemazioni agrarie, compresi gli interventi di sistemazione idraulica con drenaggio tubolare sotterraneo, che comportino movimenti di terra maggiore di 50 cm devono essere supportate da:

- a) rilievo puntuale delle superfici attuali e di progetto con quantificazione di superfici e volumi di sterro e riporto;
- b) indagine geologica atta a definire le condizioni di invarianza idraulica con indicazione delle opere eventualmente necessarie a garantire la salvaguardia idrogeologica;
- c) relazione agronomica descrittiva delle scelte colturali e delle necessità di operare il miglioramento fondiario, con indicazioni sull'inserimento ambientale post intervento.

I movimenti terra che si rendessero necessari al fine di ricostituire condizioni di drenaggio ottimali degli appezzamenti (es. baulature) o lo stesso sistema di drenaggi superficiali, dovranno comprendere il ripristino delle siepi campestri eventualmente rimosse o l'impianto di nuove siepi preferibilmente lungo i margini dei fossi della rete irrigua minore, mantenendo per quanto possibile i segni ordinatori del territorio.

### **B) Sistemazioni agrarie**

Le sistemazioni agrarie per esigenze di carattere colturale dovranno rispettare i segni ordinatori del territorio, adeguandosi al disegno di rete ecologica comunale e del sistema idraulico. Dove ancora presenti, dovranno conservare le tracce dell'antica "piantada" veneta e possibilmente reintrodurre tale elemento strutturale del paesaggio agrario, con lo scopo di segnare i limiti laterali degli appezzamenti coltivati.

Il mantenimento di una percezione paesaggistica eterogenea dell'ambito d'intervento, ovvero il contrasto della prevalenza percettiva dell'impianto viticolo moderno, è perseguita prevedendo la messa a dimora di elementi lineari di vegetazione (filari arborei, siepi), o a macchia (gruppo di alberi

o di arbusti) di specie locali all'interno dell'arboreto, nel rispetto della funzionalità delle normali operazioni colturali.

I tutori di testa nei vigneti dovranno essere in legno e nella fila in legno e acciaio corten.

L'impiego di prodotti fitosanitari e loro coadiuvanti nel territorio comunale è disciplinato dai regolamenti comunali.

### **C) Cambi colturali**

Al fine di evitare la prevalenza colturale del vigneto, favorire la variabilità paesaggistica e conservare la complessità paesaggistica e panoramica costituita dalla conformazione del terreno, dalla flora e dall'alternanza di coltivazioni agricole, i cambi colturali in zone Eb, in particolare per i vigneti, dovranno prevedere interruzioni dei filari con fasce a prato o bosco.

I nuovi impianti, i reimpianti e il rinnovo di vigneti e colture arboree, dovranno essere posti rispetto a siti sensibili:

- dalle abitazioni di altra proprietà a distanza non inferiore a 25,00 ml con interposta siepe composta da soggetti di dimensione idonea; per l'abitazione di proprietà distanza non inferiore a 10,00 ml;
- da aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale a distanza non inferiore a 50,00 ml;
- da strade pubbliche, marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali, sentieri natura a distanza non inferiore a 10,00 ml.

Le siepi a tutela delle abitazioni dovranno essere costituite da:

- carpino bianco (*varpinus betulus*), messa a dimora con soggetti di 1,5-1,8 ml di altezza e sesto di impianto 1x1 ml sulla fila;
- nocciolo (*corylus avellana*), messa a dimora con soggetti di 1,5-1,8 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,5 ml sulla fila;
- acero campestre (*acer campestre*), messa a dimora con soggetti di 1,2-1,5 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,5 ml sulla fila;
- biancospino (*crataegus monogyna*), messa a dimora con soggetti di 1,2-1,5 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,2 ml sulla fila.

### **D) Riordino idraulico**

Il PI nelle Norme idrauliche individua interventi per il miglioramento/conservazione della rete idraulica anche finalizzati a ridurre il rischio idraulico.

I suddetti interventi dovranno garantire le operazioni di manutenzione in particolare quelle del competente Consorzio di Bonifica, ed essere coerenti con quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Sono sempre consentiti interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui all'articolo 17 delle presenti NTO.

### **E) Modalità di realizzazione e tutela del verde e manutenzione di fossi e canali**

Per il patrimonio vegetazionale vanno previsti:

- il mantenimento delle alberature di valore ambientale, sostituendo gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- il mantenimento delle alberature di alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.), di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.), deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

Va attuato il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali e della rete scolante.

Per i corsi d'acqua di piccole e medie dimensioni si formulano alcuni criteri di realizzazione del verde a fregio e di manutenzione:

Siepi e filari: le specie da privilegiare nella costituzione di siepi a fregio dei corsi d'acqua minori sono: arboree (Ontano nero, Salice grigio, Salice bianco, Salice ripaiolo, Pioppo bianco, Frassino ossifillo, Olmo campestre), arbustive (Frangula, Salice rosso, Salice ripaiolo, Sanguinella, Fusaggine);

Le specie da privilegiare nella costituzione di filari a fregio dei corsi d'acqua minori sono: arboree (Pioppo bianco, Platano, Frassino ossifillo, Olmo campestre).

Fasce tampone: al fine di favorire il controllo dei nutrienti provenienti dalle zone coltivate circostanti e per favorire l'incremento della fauna minore, sono da creare fasce di rispetto di larghezza significativa (almeno ml 10) a prato stabile e/o con la presenza di bande boscate arbustive.

Manutenzione: per il controllo della vegetazione spontanea è vietato l'uso del fuoco lungo le rive dei corsi d'acqua, l'uso di erbicidi, l'estirpazione e la trinciatura. Il prodotto degli sfalci dovrà essere in ogni caso asportato e rimosso.

Sono inoltre previste le seguenti disposizioni:

- è vietata la trinciatura della vegetazione ripariale e di fondo alveo con "dischi rotanti" o similari;
- è ammesso lo sfalcio della vegetazione spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;
- al fine di mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale, è opportuno conservare alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale;
- è favorito l'incremento della fauna minore lungo le sponde e lungo la rete idrografica minore mediante sfalcio alternato sia in senso spaziale (sponde alternate), sia in senso temporale (anni alterni); inoltre vanno limitati gli interventi nella stagione riproduttiva;
- sono esclusi gli interventi di manutenzione e allargamento di fossi, scoline e canali, che comportano scavo degli stessi nella stagione primaverile.

## **F) Edifici**

I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti, andranno realizzati con riferimento all'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l'originaria morfologia, tenendo conto dei principi di soleggiamento, reinterpretando ed aggiornando tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi, anche in riferimento a quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Dovranno altresì rispettare i caratteri ambientali significativi riferibili alla morfologia dei luoghi, alla tipologia delle siepi e delle alberature, alla maglia poderale, alla rete dei fossati e dei corsi d'acqua.

Gli ampliamenti degli edifici residenziali e di ogni altro immobile esistente nelle zone agricole, dovranno comporsi armonicamente con le potenzialità del contesto e possedere caratteri specifici affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Nel caso di presenza di edifici nel fondo, il nuovo volume residenziale dovrà essere realizzato preferibilmente con il riuso del volume esistente.

La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agrario. Non è consentita la realizzazione di scivoli o rampe scoperte per l'accesso a locali interrati o seminterrati, ad eccezione di motivate necessità produttive.

Negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica andranno inoltre sviluppati i seguenti temi progettuali:

### Localizzazione degli edifici

Le nuove costruzioni andranno orientate e dimensionate con specifica attenzione agli insediamenti preesistenti, alla viabilità, all'ordinamento poderale ed i segni ordinatori degli elementi naturali

(corsi d'acqua, linee di livello, confini, ecc.), rispettando criteri di visibilità (in particolare nelle costruzioni isolate) e l'integrazione nel contesto topografico e vegetazionale.

Le scelte localizzative vanno effettuate con riferimento all'impatto visivo, tenendo indebito conto, dell'estensione dell'ambito di intervento, della presenza di edifici e masse vegetali, della distanza dai principali punti di osservazione (strade, percorsi, belvedere panoramici, ecc.). In tal senso i progetti dovranno riferirsi a scale progettuali diverse comprendenti, oltre a quella strettamente centrata sul progetto edilizio, anche allargamenti sufficientemente estesi a consentire una valutazione sulla correttezza della localizzazione dell'intervento nel paesaggio.

Va prevista e favorita la collocazione degli edifici nell'ambito ove sono localizzati l'attività agricola, l'accessibilità o edificazioni preesistenti, per evitare la formazione di più siti edificati e consumo di suolo. Qualora la costruzione isolata risulti inevitabile (vedi ad esempio rispetto norme igienico-sanitarie), assumere criteri di corretta integrazione paesaggistica nel contesto topografico e vegetale.

#### Tipologie insediative ed edilizie

Nella realizzazione delle nuove costruzioni vanno identificate e riproposte le regole organizzative dei paesaggi storici (relazioni morfologiche e funzionali tra spazi aperti e costruiti).

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di riordino e riqualificazione, dovranno evitare il consumo e frammentazione del suolo agricolo, attraverso la compattazione degli insediamenti; tale regola generale può essere superata qualora si dimostri che una maggiore dispersione insediativa, minimizzi l'impatto visuale, favorisca la conservazione degli elementi vegetazionali, sfrutti la viabilità esistente. Sono in ogni caso da evitare edificazioni lineari continue lungo assi viari, confini poderali, o insediamenti edificati, qualora vengono a porsi quali schermi visuali o scadimento di vedute panoramiche.

Vanno privilegiate organizzazioni compositive geometriche secondo assi paralleli o perpendicolari in rapporto all'orientamento dell'edificazione principale, alla viabilità di accesso, ai confini poderali.

Per quanto concerne le tipologie edilizie vanno realizzati fabbricati con volumi semplici e pulizia formale che configurino manufatti funzionali ed equilibrati per dimensioni, altezze e profondità; sono da evitare finiture ed orpelli che appesantiscono la pulizia formale degli edifici. I nuovi interventi vanno, inoltre, calibrati rispetto alla presenza di preesistenze, tendendo alla loro valorizzazione evitando in ogni caso insiemi slegati o stravolgimento del contesto ambientale.

#### Materiali e colori

I progetti dovranno porre attenzione alla scelta dei materiali e dei colori ispirandosi a tonalità e cromatismi delle componenti paesaggistiche ed alle caratteristiche dell'edilizia tradizionale.

Va privilegiato l'impiego di materiali tradizionali come pietra, mattone e legno. Ridurre al minimo la presenza di materiali che per loro natura non si integrano correttamente nel paesaggio (plastica, acciaio brillante, vetrate a specchio, ecc.).

Andranno individuate scelte cromatiche sulla base di valutazioni che potranno, a seconda dei casi, indirizzarsi verso strategie di evidenziazione dei manufatti, del loro occultamento o armonizzazione ed integrazione.

E' preferibile operare all'interno di una gamma di materiali e colori semplice, sobria e funzionale, favorendo la corretta integrazione paesaggistica. Sono da evitare l'impiego di colori discordanti e brillanti, che risultano dissonanti rispetto ai toni morbidi e sfumati del paesaggio rurale; vanno preferiti toni scuri (ad esclusione del nero), rispetto a quelli chiari, che amplificano i volumi e la loro percezione. L'uso del colore verde va valutato, per l'effetto di artificiosità che può generare nel confronto con la complessa e vasta gamma dei toni della vegetazione. La scelta dei cromatismi va inoltre riferita anche alla morfologia degli edifici, in considerazione che strutture grandi ed irregolari oscurano il colore, al contrario di quelle sottili che lo mantengono.

Per quanto concerne il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi fabbricati, oltre a quanto sopra indicato, va rispettato quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

### **G) Viabilità, accessi e parcheggi**

La realizzazione di nuovi tratti viari e accessi va prevista solo qualora non sia possibile il riutilizzo di preesistenze.

In rapporto alle dimensioni e consistenza delle nuove realizzazioni viarie i progetti dovranno:

- evitare di configurarsi quali barriere di isolamento di porzioni di territorio;
- impedire una accentuazione dell'antropizzazione che in ogni caso tali strutture comportano, inibendo quando possibile l'utilizzo di materiali non compatibili con l'ambiente rurale (asfalto, cemento, ecc.);
- evitare la frammentazione di unità paesaggistiche e funzionali generando spazi residuali;
- minimizzare la perdita di vegetazione arbustiva e/o arborea, di cui si dovrà prevedere la compensazione.

#### Parcheggi

Qualora previsti i parcheggi dovranno preferibilmente essere localizzati in prossimità degli accessi evitando, o riducendo al minimo, pavimentazioni impermeabili. Vanno predisposte opere di mitigazione ed integrazione ambientale.

Per quanto concerne la realizzazione di viabilità, accessi e parcheggi, nonché le relative opere di mitigazione ambientale, oltre a quanto sopra indicato, va rispettato quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

### **H) Ricostruzione di fabbricati rustici in zona agricola**

La ricostruzione parziale o totale dei fabbricati rustici siti in zona agricola è consentita, fatto salvo quanto richiamato dalle presenti NTO relativamente al "riaccorpamento dei volumi diversi", alle seguenti condizioni:

- la tipologia edilizia del fabbricato rustico da ricostruire deve essere rigorosamente definita mediante l'analisi dei tipi edilizi della zona circostante e, se possibile, mediante documentazione storica;
- la preesistenza del fabbricato rustico ante 1967 deve essere dimostrata in modo inequivocabile, essendo un presupposto giuridico necessario per il rilascio della autorizzazione edilizia;
- la preesistenza deve essere attualmente ancora visibile in loco con la presenza di fondazioni-ruderi;
- gli elaborati dello stato di fatto devono riprodurre fedelmente anche la preesistenza ed in particolare: il sito, le planimetrie, la sagoma, la tipologia, i materiali impiegati, particolari costruttivi, superficie coperta, volume e destinazioni d'uso dei singoli locali.

La relazione tecnica deve inoltre spiegare in modo rigoroso:

- a) le analisi e le ricerche condotte per determinare la preesistenza;
- b) le analisi e le ricerche effettuate per determinare quanto richiesto al punto precedente.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

---

## **ARTICOLO 77 – NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA (Ed)**

---

### **Definizione**

1. Il PI individua i nuclei di edificazione diffusa Ed. Interessano parti del territorio rurale dove storicamente si sono strutturati dei nuclei abitativi o più recentemente l'edificazione; in particolare quella lineare lungo le strade, è venuta ad assumere carattere di continuità, fino a strutturarsi in veri e propri nuclei abitativi. L'edificazione presenta caratteri eterogenei a livello funzionale, nelle consistenze edilizie e nello stato di conservazione degli edifici.

2. Il PI individua, due distinte tipologie delle zone Ed:

- Ed1 corrispondenti ad ambiti maggiormente configurati a volte con caratteristiche riconducibili alle frange periurbane corrispondenti ai "nuclei residenziali ed aggregazioni edilizie rurali in zona agricola" di cui alle ex zone E4 di PRG ai sensi della ex. L.R. 24/1985;

- Ed2 corrispondenti ad ambiti di edificazione "spontanea", con bassa densificazione edificatoria individuati dal PATI.

### **Obiettivi**

3. Gli interventi in questi ambiti dovranno essere finalizzati alla ricucitura e riordino dell'edificato mediante contenimento e consolidamento dell'edificazione diffusa, riuso e ricollocazione dei volumi esistenti, con possibilità di nuove destinazioni d'uso, atte a dotare gli ambiti dei servizi minimi, diversificazione delle attività agroproduttive, tutela dei varchi e dei corridoi di connessione. Negli ambiti più antichi gli interventi devono tendere, alla conservazione dei caratteri tradizionali del vecchio tessuto ed alla difesa dei valori ambientali costituiti dai singoli edifici, dal verde e dai corsi d'acqua.

### **Modalità degli interventi**

4. Gli interventi sono generalmente attuabili con intervento edilizio diretto, fatte salve diverse indicazioni del PI.

### **Destinazioni d'uso**

5. Sono ammesse le destinazioni funzionali: residenziali, pubblici esercizi, studi professionali, servizi pubblici e privati, artigianali di servizio, esercizi di vicinato, attività ricettive, strutture agricolo-produttive.

Non è consentita la costruzione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici.

### **Disciplina degli interventi**

6. Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) aumento volumetrico degli edifici residenziali unifamiliari nella misura del 20% per adeguamento igienico-sanitario e funzionale in aggiunta al volume esistente alla data di adozione del PI, applicabile una sola volta, per un massimo di 150 mc; l'aumento volumetrico una-tantum non è applicabile nei fabbricati che hanno già usufruito precedentemente di tale ampliamento e per quelli con grado di protezione conservativo da 1 a 3;
- b) recupero con riordino urbanistico dei volumi precari e di servizio legittimi (baracche, magazzini, garage, prefabbricati, ecc.);
- c) nuove costruzioni o ampliamenti in applicazione degli indici di PI nelle zone Ed1
- d) nuove costruzioni secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti ineditati indipendentemente dalle dimensioni dell'area nelle zone Ed2.

7. La nuova edificazione residenziale nelle zone Ed2 è ammessa unicamente nei lotti liberi puntualmente individuati, con una volumetria massima di mc 600; è in ogni caso possibile edificare nei "lotti liberi" con preesistenze, secondo gli indici previsti, con obbligo di eliminare o ricomporre l'esistente;

### **Caratteri dell'edificazione**

8. I caratteri dell'edificazione saranno i seguenti:

- a meno di prescrizioni particolari, conseguenti alle preesistenze limitrofe e a quanto indicato nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- altezza massima: ml 6,50;
- distanza dalle strade: non minore di ml 7,00;
- distanza dai fabbricati: non minore di ml 10,00;
- distanza dai confini: non minore di ml 5,00.

9. In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime ed accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, anche con cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle norme di zona.

10. E' consentita la costruzione in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo

registrato e trascritto tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

11. Gli interventi all'interno delle zone Ed dovranno inoltre:

- limitare il più possibile il consumo di suolo naturale; in tal senso in sede di presentazione dei progetti di nuova edificazione dovranno evidenziarsi le scelte progettuali compiute al fine di minimizzare il consumo di suolo agricolo; in ogni caso nei lotti liberi la superficie impermeabile complessiva massima non potrà superare mq 300;
- gli interventi di nuova edificazione possono essere condizionati al convenzionamento di eventuali opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera area;
- essere compatibili con le tipologie edilizie prevalenti in sito, nel rispetto delle preesistenze;
- nel caso di ampliamenti da realizzarsi in aderenza all'esistente, integrarsi con la struttura originaria;
- i nuovi edifici dovranno essere a due piani fuori terra, fatte salve indicazioni diverse sulla base di esauriente documentazione tecnica dimostrante specifiche esigenze di integrazione con l'esistente e con il contesto circostante, soggetta ad approvazione da parte della Giunta Comunale;
- garantire una viabilità adeguata prevedendo, qualora necessario, interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente;
- essere accompagnati da misure di compensazione e mitigazione ambientale con i parametri della tabella all'articolo 101 delle presenti NTO, da attuare secondo uno specifico progetto di sistemazione a verde, con le modalità definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

12. L'edificazione dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente e non più funzionale alla conduzione del fondo; diversamente dovrà essere prodotta una relazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.

13. Per gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi individuati a partire dall'adozione del PI, non è dovuta perequazione urbanistica al Comune qualora siano presenti le seguenti condizioni:

- che il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione del PI o che ne acquisisca il possesso in data successiva, a condizione che il proprietario sia residente nella medesima Ed alla data di adozione del PI; l'edificazione è altresì consentita ai figli che abbiano acquisito la proprietà, per atto tra vivi o mortis causa;
- che venga istituito un vincolo quindicennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e la non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare;
- che il richiedente del permesso di costruire sottoscriva gli impegni previsti agli artt. 7 e 8 della Legge 28.01.1977, n. 10 ed alla L.R. 09.09.1999, n. 42.

Possono eccezionalmente essere consentite da parte della Giunta Comunale, deroghe a quanto contenuto nel presente comma, qualora il proprietario del lotto, od altri soggetti titolari, per motivi straordinari prevedevano la cessione a terzi di quanto realizzato a seguito dell'edificabilità ottenuta dal PI; in tal caso è dovuta al Comune, a titolo perequativo, una somma pari al 40% del plusvalore ottenibile dalla parte privata a seguito dell'intervento di nuova costruzione.

14. In queste sottozone è sempre possibile il recupero dei crediti edilizi secondo le modalità e quantità previste dal PI.

15. È ammessa per gli edifici privi di valore storico, architettonico ed ambientale, la demolizione con ricostruzione per pari volume.

16. Nelle zone Ed non sono consentiti parcheggi interrati; è ammessa in alternativa per ogni alloggio la realizzazione di mc 80 da destinare e vincolare a parcheggi pertinenziali fuori terra, non computabili ai fini dell'edificabilità ammessa. Tale incentivazione è ammessa anche nel caso si

intenda operare l'eliminazione di parcheggi interrati esistenti, destinando gli stessi ad altre funzioni accessorie, con demolizione delle rampe di accesso e sistemazione a verde.

#### **Dotazioni urbanistiche**

17. Laddove prevista la dotazione di spazi pubblici e parcheggi dovrà essere quella prevista dalle presenti NTO.

### **ARTICOLO 78 – RIACCORPAMENTO DI VOLUMI DIVERSI**

---

1. Nelle aree agricole è sempre possibile, nel rispetto delle norme, aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti legittimi in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate nel permesso di costruire.
2. Non sono, comunque, possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico, ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di PI o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'articolo 12 dell'ex L.R. n. 24/1985.
3. La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere dimostrata dal tecnico professionista asseverandone la veridicità sulla base della consistenza degli elementi e degli organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che devono essere tali da individuare con chiarezza, la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria e certificata dallo stesso.

### **ARTICOLO 79 - ATTIVITA' RICREATIVE NELLE ZONE AGRICOLE**

---

1. Al fine del sostegno di attività ricreative, ricettive e turistiche nelle zone agricole il Comune disciplina tali interventi anche all'interno del patrimonio edilizio esistente, verificando la compatibilità dei possibili utilizzi e delle opere, con la tutela paesaggistica e la salvaguardia dei valori naturalistici, storici e ambientali.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune trascritta a suo favore ai sensi dell'art. 2644 del C.C., la quale tra gli altri:
  - a) individui con precisione la destinazione conferita all'area e ne preveda l'assoluta unitarietà di conduzione e di gestione;
  - b) regoli l'effettiva apertura al pubblico in tempi ed orari da stabilire con diretto controllo comunale anche sulla tariffazione;
  - c) regoli il pagamento degli oneri di concessione dovuti ai sensi di legge;
  - d) preveda i ripristini resi necessari dagli eventuali interventi modificativi dell'ambiente preesistente e congrue garanzie per la relativa attuazione.

### **ARTICOLO 80 - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

---

#### **Definizione**

1. Gli edifici individuati, censiti e disciplinati dal PI con apposite schede sulla base del parere agronomico attestante la perdita di funzionalità, purché ne venga attestata la legittimità, costituiscono fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.
2. I requisiti di non funzionalità sono certificati da specifica perizia agronomica, asseverata da tecnico abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d) della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

### **Obiettivi**

3. Gli obiettivi sono quelli del recupero di un patrimonio edilizio, altrimenti destinato al degrado, consentendo destinazioni compatibili con le caratteristiche degli edifici e del territorio agricolo.

### **Modalità degli interventi**

4. Gli interventi sono generalmente attuabili con intervento edilizio diretto; è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

### **Disciplina degli interventi edilizi**

5. Per i fabbricati individuati dal PI come non più funzionali alla conduzione del fondo gli interventi ammessi sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, secondo le seguenti modalità:

- all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale, mantenendo il volume e l'altezza dell'edificio preesistente;
- all'esterno del sedime esistente nei casi nei quali il PI consenta la demolizione totale, entro l'area di pertinenza della proprietà ed in ogni caso entro ml. 100 dal fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo.

6. Tutti gli interventi vanno rapportati al rispettivo grado di tutela se riguardanti edifici di pregio storico e ambientale.

7. E' consentito il recupero ai fini residenziali per un massimo di mc 600; nel caso le costruzioni esistenti oggetto di demolizione, superino il limite dei mc 600 è ammessa l'assegnazione di un credito edilizio del solo volume eccedente.

8. Gli edifici recuperati ai fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali, salvo i casi di successiva riclassificazione non agricola dell'area di appartenenza.

9. La richiesta di Permesso di Costruire comportante mutamento di destinazione d'uso a mezzo di opere edili, dovrà essere corredata da una relazione illustrativa di verifica dell'effetto sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi della nuova destinazione.

10. Il recupero ai fini non agricoli degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo determina la corresponsione al Comune del contributo straordinario previsto all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

### **Destinazioni d'uso**

11. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per le zone agricole, con l'estensione alle seguenti: residenza non collegata al fondo, attività di agriturismo, artigianato artistico e di servizio, attività ricettive, piccole attività direzionali o commerciali, queste ultime connesse alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.) e/o come puntualmente indicato nella scheda specifica.

12. Il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici stessi, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali.

13. In ogni caso, ciascun edificio rurale non più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli è oggetto di apposita scheda di normativa dalla quale sono desumibili le prescrizioni puntuali che lo riguardano. Le schede di normativa costituiscono parte integrante delle presenti NTO.

14. Per i fabbricati la cui destinazione d'uso non sia residenziale, si dovrà avere cura che l'intervento di ristrutturazione sia compatibile con le strutture edilizie esistenti e comunque si integri il più possibile nell'ambiente circostante salvo diverse prescrizioni previste dalla scheda.

15. E' consentito per gli edifici esistenti in zona agricola la presentazione della richiesta di non funzionalità al fondo attraverso specifica documentazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri ed attesti la non funzionalità di tutto o parte di questi fabbricati al fondo rustico; il Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile del Servizio, con il supporto di perizia agronomica di professionista incaricato, delibera l'individuazione della non funzionalità dell'edificio, definendo altresì le quantità di superficie e/o volume dei quali è consentito il cambio d'uso, le destinazioni ammissibili e le relative prescrizioni in ordine a: integrazione ambientale, eventuale dotazione di standard ed alla perequazione urbanistica qualora dovuta. L'individuazione di questi edifici costituisce variante al PI.

16. Ottenuto il cambio di destinazione d'uso, va istituito vincolo decennale, a partire dalla data di rilascio del certificato di agibilità, di non edificazione di nuove strutture agricolo-produttive da istituire con atto d'obbligo registrato e trascritto, esteso all'intera superficie dell'azienda agricola.

17. Per gli edifici non più funzionali al fondo individuati dal previgente PRG privi di scheda di valutazione agronomica, alla richiesta di permesso di costruire va allegata la scheda agronomica di dimostrazione della non funzionalità, che dovrà essere valutata dalla Giunta Comunale per la valutazione degli interventi ammissibili, che nel caso di cambio d'uso residenziale non potranno essere superiori a mc 600.

18. Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica. Per la concessione di cambio d'uso deve essere identificato l'impianto complessivo anche originario.

#### **Dotazioni urbanistiche**

19. Il PI può assoggettare gli interventi sugli edifici non più funzionali al fondo alla dotazione di spazi pubblici e parcheggi prevista nelle presenti NTO.

---

## **ARTICOLO 81 - TUTELA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI**

---

### **Definizione**

1. Sono oggetto di tutela da parte del PI gli edifici di valore storico e/o ambientali ricadenti nel territorio agricolo, nonché quelli oggetto di specifica schedatura di cui all'articolo 10 della ex L.R. 24/85 e ss.mm.ii.. Tali schede sono parte integrante del PI.

### **Obiettivi**

2. Gli obiettivi sono quelli del recupero e tutela del un patrimonio edilizio ed ambientale rurale, consentendo destinazioni compatibili con le caratteristiche degli edifici e del territorio agricolo.

### **Modalità degli interventi**

3. Gli interventi sono generalmente attuabili con Intervento Edilizio Diretto; è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

### **Disciplina degli interventi edilizi**

4. Per gli edifici individuati e classificati, va mantenuto o previsto un perimetro di rispetto ambientale entro il quale non dovrà esservi nuova edificazione in corpo autonomo, salvo gli ampliamenti di cubatura consentiti, sempreché nel rispetto degli allineamenti piano altimetrici esistenti.

5. Le aree esterne ad essi pertinenti dovranno comunque rimanere omogenee e non presentare suddivisioni mediante recinzioni di qualsiasi genere, nemmeno se suddivisi in più unità immobiliari.

6. Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di PI o nelle schede di rilevamento. Esse riguardano particolarmente:

- le opere di protezione e di sostegno;
- le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali;
- le strade, le carrarecce, i percorsi ed i sentieri;
- le rogge, i fossi, i canali di irrigazione e di scolo;
- le tracce di antiche colonizzazioni del territorio;
- le alberature isolate in aperta campagna;
- i filari alberati;
- i pozzi, i capitelli, i sacelli votivi.

7. I lavori relativi a movimenti di terra, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, sono ammessi per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo ed in ogni caso autorizzati dagli organi competenti.

Gli elementi sopraccitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite, utilizzando specie locali tipiche.

#### **Destinazioni d'uso**

8. Il recupero di detti edifici è condizionato al preliminare recupero delle funzioni originarie, ovvero alle destinazioni d'uso consentite nel territorio agricolo con le modalità di intervento definite dai relativi gradi di protezione di cui ai precedenti artt. 41 e 42 delle presenti NTO.

## **TITOLO VII – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

### **CAPO I - COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

#### **ARTICOLO 82 – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

---

1. Il PI individua e classifica il Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture con riferimento:
  - ai servizi pubblici o di uso pubblico;
  - alle infrastrutture per la mobilità;
  - alle infrastrutture a rete.

### **CAPO II - SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### **ARTICOLO 83 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

---

1. Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e precisamente:
  - a) aree per l'istruzione (Fa);
  - b) aree per attrezzature di interesse comune (Fb)
    - per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
    - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
    - le attività culturali, associative e politiche;
    - impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano;
  - c) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate (Fc);
  - d) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani (Fd).
2. Ciascuna delle classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di PI. Nei grafici di PI risultano evidenziati, con specifica grafia, i diversi tipi di attrezzatura. Tale indicazione è orientativa e potrà essere modificata con delibera del Consiglio Comunale in sede di approvazione di opera pubblica in variante ai sensi della legislazione vigente; fatto salvo il rispetto degli standard regionali.
3. Tali zone sono preordinate all'espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazione pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione comunale può convenire l'esecuzione da parte dei privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie della zona anche mediante la sottoscrizione di apposita convenzione per l'uso delle aree e degli edifici.
4. Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto con convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e utilizzo dei servizi, pubblici o di uso pubblico a soddisfacimento delle dotazioni previste per legge, o

tramite approvazione di opera pubblica nelle forme e modalità previste dalla legge. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

5. E' ammessa nelle zone omogenee A, B, C, D, E, la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport, e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

- a) come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi;
- b) come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione.

In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

6. Nella individuazione e realizzazione delle nuove aree per servizi si dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzamento dell'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, da rafforzare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
- potenziamento della rete ecologica attraverso il rafforzamento degli spazi verdi e del potenziale biotico, anche in funzione del miglioramento del microclima urbano; in tal senso vanno essere coinvolti in questo disegno anche parchi e giardini privati di elevato valore ambientale e ecologico;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale finalizzati alla qualificazione del paesaggio urbano con riguardo alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

#### **ARTICOLO 84 – AREE PER L'ISTRUZIONE (Fa)**

---

1. Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura.
2. Gli indici ed i parametri edificatori saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.
3. Nel caso di interventi pubblici, la distanza dai confini prescritta è quella indicata dal Codice Civile vigente.
4. Almeno il 40% della superficie fondiaria deve essere destinato a verde e a parcheggio.
5. In queste aree il verde dovrà essere scelto e dimensionato in funzione delle fasce di età degli alunni. Negli asili-nido, scuole materne o elementari, nelle aree a verde, vanno escluse le specie vegetali provviste di spine o foglie spinose o di parti velenose. Va incrementato l'utilizzo di specie appariscenti nei mesi autunno-invernali e primaverili, per esaltare l'evoluzione della vegetazione nel corso delle stagioni e nell'arco dell'anno scolastico.

#### **ARTICOLO 85 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Fb)**

---

1. Queste aree sono destinate ad attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali, impianti tecnologici.

2. Gli indici ed i parametri edificatori saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativi (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.
3. Le aree di tipo Fb non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni 30 mq.

#### **ARTICOLO 86 – AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT (Fc)**

---

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani e di parchi di quartiere, costituiti anche da boschi, ai sensi della legge regionale 8 novembre 1988, n. 55 ed alle attrezzature sportive.
2. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero.
3. Gli indici ed i parametri edificatori saranno definiti con il progetto o da apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello Stato e della Regione che ne regolano l'edificazione.
4. Nelle zone attrezzate a verde e parco sono ammessi solo: chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzature per il gioco dei bambini o per la ginnastica con esclusione di attrezzature o campi sportivi. Qualsiasi costruzione si rendesse inderogabilmente necessaria per impianti tecnici o tecnologici, dovrà essere opportunamente ambientata (cespugli, alberature).
5. L'Amministrazione Comunale, per le attrezzature di sua competenza, può convenirne l'esecuzione da parte di privati e loro associazioni a condizione che sia adeguatamente garantito, nella forma e nella sostanza, il perseguimento delle finalità proprie delle attrezzature stesse. I relativi progetti sono approvati dal Consiglio Comunale e soggetti a specifica convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.
6. Nell'area del crossodromo in via Boschette, l'avvio dell'attività è soggetta alla stipula di specifica convenzione con il Comune, regolante le modalità di utilizzo dell'area.

#### **ARTICOLO 87 – AREE PER PARCHEGGI (Fd)**

---

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico. Questi ultimi sono di norma da realizzarsi ad un unico livello corrispondente al piano di campagna; è consentito che nel contesto di zone residenziali o urbane siano realizzati su diversi livelli sia sopra che sotto il piano campagna, a condizione in quest'ultimo caso, che siano attuate tutte le precauzioni per ridurre eventuali rischi idraulici.
2. L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di PI, potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui all'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii.
3. Negli interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici superiori a 5 posti auto è prescritta la messa a dimora di almeno una pianta di specie arboree locali ogni due posti auto.
4. Il PI individua per specifiche destinazioni aree a parcheggio privato.
5. Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate ed alberate con le caratteristiche definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## CAPO III – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### ARTICOLO 88 - VIABILITA'

---

1. Le infrastrutture per la mobilità sono individuabili in.
  - strade esistenti comunali, provinciali, regionali;
  - strade di progetto anche di carattere sovracomunale;
  - zone di rispetto delle infrastrutture per la mobilità;
  - percorsi ciclabili e/o pedonali.
2. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Valutazione d’Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza, gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e modifica delle infrastrutture e degli impianti tecnologici sono soggetti a parere obbligatorio dell’Amministrazione Comunale, che può contestualmente fornire indicazioni in merito:
  - a) all’inserimento dell’opera nel territorio sotto il profilo della compatibilità ambientale;
  - b) alla riduzione dell’effetto di barriera dell’opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica, nonché il collegamento ciclopedonale tra le varie parti del territorio comunale;
  - c) alle opere necessarie al consolidamento delle scarpate stradali;
  - d) al tipo di copertura e di ciglio stradale.
3. Per le strade esistenti, anche in assenza di specifiche indicazioni del PI, sono da prevedersi interventi finalizzati al miglioramento degli aspetti funzionali e della sicurezza, nonché quelli di adeguamento e/o potenziamento, necessari a sostenere le previsioni di sviluppo insediativo, ponendo inoltre attenzione alla circolazione ai diversi livelli, alla compatibilità ambientale ed alla tutela dall’inquinamento atmosferico ed acustico.
4. Il PI individua con specifica grafia le infrastrutture viarie di progetto, ivi comprese quelle la cui realizzazione riveste specifica importanza a livello comunale e di connessione sovracomunale. Le infrastrutture viarie di progetto a livello di tracciati, intersezioni e dimensioni sono da considerarsi indicativi. In sede di progetto esecutivo saranno definite e precisate le soluzioni definitive senza che le stesse costituiscano variante al PI. Le infrastrutture viarie di progetto determinano una fascia inedificabile di rispetto non inferiore a ml 20,00
5. In sede di PUA si possono prevedere modifiche ai tracciati viari, compresa la loro eliminazione, purché nel rispetto ed in coerenza con i principi informativi del PI; nei casi di pubblica utilità si valuti la possibilità di realizzare infrastrutture a servizio dei ciclisti e piste ciclabili ovvero:
  - a) sedi viarie destinate solo al traffico ciclistico in ambito urbano ed extraurbano;
  - b) percorsi ciclistici ricavati nella sede stradale destinata al traffico automobilistico e motociclistico “adeguatamente separati con protezioni o segnalazioni che ne permettano l’uso in condizioni di sicurezza”;
  - c) percorsi ciclabili nell’ambito rurale realizzati con materiali idonei, anche collegati con il sistema viario esistente;
  - d) percorsi pedonali adeguatamente segnalati.
6. Per tutti i progetti inerenti l’ampliamento e la modifica delle strade pubbliche non statali né provinciali, valgono comunque le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - a) il percorso deve essere corredato da impianto di barriera verde, realizzata con essenze locali, con funzione di barriera acustica e antinquinamento atmosferico; tale proposta progettuale, la cui fattibilità tecnica dovrà essere verificata in sede di PI, deve essere compresa nella progettazione e avere coincidenza di esecuzione con i lavori principali;

- b) i tracciati devono salvaguardare con opere di mitigazione la continuità delle reti irrigue e dei percorsi di collegamento dei fondi;
  - c) i cantieri di lavoro e la viabilità per i mezzi operativi devono essere localizzati e individuati in accordo con L'Amministrazione Comunale; i progetti esecutivi relativi al ripristino ambientale delle opere eseguite per la realizzazione del cantiere, devono essere altresì concordati con L'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori.
7. Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera stradale, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, come risulti asseverato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.
8. Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada e in assenza della classificazione delle strade prevista dal nuovo codice della strada, si applica comunque quanto disposto al D.M. 01.04.1968, n. 1404.
9. I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche.
10. Ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni del PI in ordine alle infrastrutture per la viabilità, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio.
11. Per le infrastrutture stradali è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.
12. L'individuazione nel PI delle fasce di rispetto stradali e dei tracciati dei percorsi è vincolante, competendo comunque ai singoli progetti esecutivi l'esatta definizione. Nel caso di realizzazione di nuovi tratti viari, il potenziamento e/o modifica di quelli esistenti, l'apposizione o la variazione dei rispetti stradali, comporta la variazione automatica dello strumento urbanistico comunale, senza costituire variante al PI.
13. Tutte le opere attinenti alle infrastrutture per la mobilità oltre a quanto definito nel presente articolo dovranno rispettare le indicazioni del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## **ARTICOLO 89 – PERCORSI PEDONALI E CICLABILI**

---

1. I percorsi pedonali e ciclabili sono infrastrutture per il movimento indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI.
2. Essi sviluppano il ruolo strategico e prioritario affidato a questi percorsi dal PATI, individuando la rete della mobilità ciclopedonale con caratteri di continuità, ponendo specifica attenzione, oltre alla sicurezza della circolazione, a favorire l'accessibilità alle aree centrali, alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla individuazione di percorsi tematici nelle aree rurali; per questi ultimi particolare attenzione andrà posta per quelli in grado di favorire la connessione con le aree di interesse storico, paesaggistico, culturale, ambientale ed ecologico, anche al fine di amplificare le potenzialità dell'offerta turistico-sociale nel territorio comunale.
3. I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere opportunamente segnalati e oggetto di periodica manutenzione da parte dei soggetti gestori e la pavimentazione deve essere conservata nei suoi caratteri tradizionali.
4. All'interno del sistema dei percorsi ciclabili sarà possibile la realizzazione di spazi per il ristoro e la sosta, nonché di parcheggi e strutture di intercambio tra diversi livelli di mobilità.
5. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche geometriche e tecniche dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n. 8018 del 27/12/1991

e ss.mm.ii., nonché a quanto definito nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

## **ARTICOLO 90 – SENTIERI NATURA E STRADE AGRARIE**

---

1. Il PI tutela e incentiva la formazione di tracciati definibili "sentieri natura", che potranno essere attrezzati con idonea segnaletica di informazione e valorizzazione dei luoghi; sarà inoltre possibile individuare le piazzole per il ristoro e la sosta, nonché le stazioni per i "percorsi vita".
2. Le strade agro-silvo-pastorali, i "sentieri natura" e le viabilità agrarie esistenti nelle zone rurali, compresi quelli scomparsi o caduti in desuetudine, potranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo.
3. Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.
4. Salva diversa indicazione da parte dell'Amministrazione Comunale è vietata l'asfaltatura di queste strade.
5. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche dei sentieri natura e delle strade agrarie andrà rispettato quanto definito nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

## **ARTICOLO 91 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

---

1. L'installazione di impianti di distribuzione di carburanti è consentita, nel rispetto di quanto previsto alla DGRV n. 497/2005 e ss.mm.ii., in relazione alla suddivisione del territorio comunale del PI nelle zone per insediamenti produttivi, di servizio (limitatamente alle zone in cui è previsto l'insediamento di attrezzature tecnologiche) ed agricole con esclusione delle aree di valore ambientale e del paesaggio agrario.
2. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definito dalla legge statale e regionale nonché dal piano regionale distribuzione carburanti ed essere ubicati su aree conformi alle previsioni ed alle norme tecniche del PI vigente.
3. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche gpl e metano.
4. 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).
  - 4.1 La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
  - 4.2 L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.
  - 4.3 La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel Regolamento.

4.4 Lungo le curve di raggio inferiore a ml 300 (trecento) non è possibile installare alcun impianto di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i ml 300 (trecento) ed i ml 100 (cento) l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a ml 100 (cento) gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a ml 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

4.5 Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunali, l'occupazione è soggetta a concessione e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

5. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e camper.

6. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzolini, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

7. I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di ml 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

8. Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

9. Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

10. I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete o a parete posta all'interno di una cassa di contenimento in calcestruzzo, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

11. Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- nei con visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PI e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

12. La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/1997 e ss.mm.ii. e del D.M. 20.10.1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

13. Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del PI;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) la bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

## CAPO IV – INFRASTRUTTURE A RETE

### ARTICOLO 92 – RETI TECNOLOGICHE

---

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Valutazione d’Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza, gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e modifica degli impianti tecnologici (depuratori, gasdotti, elettrodotti e relative strutture connesse) sono soggetti a parere obbligatorio dell’Amministrazione Comunale, che può contestualmente fornire indicazioni in merito:

- a) all’inserimento dell’opera nel territorio sotto il profilo della compatibilità ambientale;
- b) alla riduzione dell’effetto di barriera dell’opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica, nonché il collegamento ciclopedonale tra le varie parti del territorio comunale.

#### **Linee elettriche e telefoniche**

2. Le linee elettriche e telefoniche di nuova costruzione o ricostruzione dovranno essere interrato e seguire il tracciato di strade e percorsi esistenti e realizzate possibilmente all’interno dello spazio destinato alle banchine stradali, salvo diversa disposizione dell’Amministrazione Comunale, valutata di volta in volta considerando la natura dei luoghi; laddove non sia possibile interrare le linee devono essere adottate tipologie a basso impatto ambientale.

3. Le linee elettriche e telefoniche aeree esistenti, ove possibile, si dovranno sostituire con linee che richiedono ridotte fasce di rispetto o non ne necessitano.

4. Nel caso di smantellamento di tratti di elettrodotto esistente, devono essere rimosse tutte le strutture e deve essere ripristinato l’ambiente tenendo conto di quello presente nelle vicinanze e delle previsioni di Piano.

#### **Acquedotto e rete fognaria**

5. La gestione delle opere relative alla rete acquedottistica è demandata all’ente territorialmente competente.

6. La gestione della rete fognaria comunale rientra all’interno dell’ambito gestito dall’ente territorialmente competente; gli interventi relativi alla rete fognaria dovranno rispettare le prescrizioni del suddetto ente.

## TITOLO VIII – NORME SPECIALI

### CAPO I – SPECIFICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

#### ARTICOLO 93 – INSEDIAMENTI CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE

---

1. Il PI individua e disciplina le attività industriali, artigianali, commerciali, anche localizzate in difformità di zona, da trasferire, bloccare o confermare:

a) Attività da trasferire: ovvero singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio.

Va previsto il trasferimento delle attività in zona idonea e la ristrutturazione urbanistica delle aree di pertinenza perseguendo l'obiettivo della riqualificazione urbana e territoriale.

Per queste attività non sono consentiti interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva. Sono pertanto ammessi l'ordinaria manutenzione e quelli previsti dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori.

I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona specifica.

b) Attività da bloccare: ovvero singole attività produttive poste in difformità di zona non incluse nelle lettere a) e c) che si intendono da bloccare, in quanto eventuali ampliamenti creerebbero motivi di turbativa ambientale e/o igienico-sanitaria.

Per queste attività presenti alla data di adozione del Piano degli Interventi, purché legittime, anche quando non individuate in cartografia di PI, sono consentiti gli interventi di: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie o volume; sono comunque ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico di manufatti ed impianti in relazione al tipo di lavorazione praticata, nonché alla legislazione vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di ecologia e tutela ambientale. È escluso qualsiasi ampliamento.

Sono sempre consentiti gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela ambientale e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo, purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.

c) Attività da confermare: singole unità produttive censite in apposita schedatura per le quali è ammissibile un ampliamento "una tantum", anche in contrasto con le prescrizioni specifiche di zona.

Ove ammessi, gli ampliamenti non potranno comunque comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente, né comunque l'attività potrà essere frazionata anche senza interventi edilizi. Qualsiasi intervento di nuova edificazione è condizionato dalla stipula della convenzione.

2. Per le attività produttive di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 1, potrà essere consentito tramite SUAP in variante al PI, il cambiamento di destinazione d'uso delle attività e/o il subentro di nuove attività, assoggettando a convenzione la nuova destinazione produttiva, previa valutazione di compatibilità urbanistica della stessa e del rispetto degli obiettivi di carattere ambientale fissati dal PATI e dalla VAS.

Per cambiamento di destinazione d'uso si intende esclusivamente - ai fini dell'applicazione del presente articolo - il cambiamento della "sezione e/o sottosezione" di attività economica così come classificata dall'ISTAT nel censimento 1991 - (vedasi "Guida alla classificazione delle attività economiche – ISTAT 1991)

Non sono comunque ammesse - in sede di cambiamento di destinazione d'uso - attività insalubri di 1a classe.

3. Gli ampliamenti individuati nelle schede allegate dovranno formare con le preesistenze un unico organismo edilizio. L'ampliamento non potrà pertanto configurarsi come edificio a sè stante. Si danno inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) l'ampliamento massimo della S.U. rispetto all'esistente dovrà essere contenuto negli ampliamenti previsti dalle schede allegate;
- b) le altezze degli ampliamenti dovranno rispettare le altezze delle preesistenze residenziali contermini e comunque non potranno superare l'altezza del fabbricato produttivo preesistente (con tolleranza di 50 cm.);
- c) per gli altri parametri di normativa (distanze -tipologie) valgono le norme delle Z.T.O. in cui l'attività è inserita. In particolare, ove il fabbricato fosse inserito in Z.T.O. "E", le distanze dai confini di proprietà non potranno, comunque, essere inferiori a ml 10.
- d) ai fini urbanistici la superficie fondiaria di pertinenza viene definita come la superficie effettivamente e legittimamente usata dall'attività esistente alla data di entrata in vigore del previgente P.R.G..

4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione che dovrà prevedere:

- a) gli allacciamenti, la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio, negli spazi individuati nella planimetria allegata alla scheda;
- b) la realizzazione di servizi interni, spogliatoi, docce, W.C., pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili, per una quota della S.U. pari a 5 mq. ogni mq 100 e comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico-sanitaria e del lavoro;
- c) i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

5. Nel caso di trasferimento delle attività esistenti, è ammesso l'utilizzo dell'area e degli impegni edilizi esistenti, con le seguenti prescrizioni:

- d) gli interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo ove interessino più di un lotto;
- e) vanno applicati gli indici e le norme della Z.T.O. nella quale è inserita l'area.

6. Gli ampliamenti, ancorchè individuati nelle schede di progetto allegate, sono autorizzati alle seguenti ulteriori condizioni:

- f) l'insediamento esistente, e il futuro ampliamento, risultino al di fuori delle zone di vincolo e tutela individuate dal PI;
- g) vengono documentate le esigenze produttive ed occupazionali che motivano la richiesta di ampliamento;
- h) siano eseguite tutte quelle opere ed infrastrutture che si rendano necessarie per evitare la definitiva compromissione dell'ambiente sia naturale che storico, oltre a quelle necessarie alla salvaguardia dell'inquinamento ambientale.

7. Per gli insediamenti produttivi in difformità di zona è sempre consentito il ricorso allo strumento del credito edilizio di cui all'articolo 24 delle presenti NTO.

8. Le quantità di aree e le opere destinate a servizi siano realizzate nelle quantità e con la modalità di cui all'art. 22 delle presenti NTO secondo la specifica destinazione dell'insediamento produttivo, commerciale o ricettivo.

9. Le attività produttive in zona impropria censite dal previgente PRG, che in fase di ricognizione del PI sono risultate non più esistenti o cessate (n. 1, 5, 6, 15, 16, 17, 21, 22, 24, 27, 29), sono state oggetto di stralcio. Nelle relative schede sono individuati gli interventi ammissibili nelle ex strutture produttive.

10. Per le attività produttive in zona impropria è in ogni caso possibile, con accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., attuare interventi di riqualificazione e riconversione degli insediamenti produttivi finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico, ancorchè non specificatamente individuati nella cartografia di PI.

11. Per gli edifici produttivi dismessi ubicati in zona diversa da quella agricola, il Comune può consentirne l'uso temporaneo ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 06.06.2017, n. 14.

## **ARTICOLO 94 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

---

1. Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) quelli definiti dalle legislazioni nazionale e regionale.

2. Gli interventi che comportino deroghe o varianti allo strumento urbanistico generale con le procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive, sono applicabili secondo quanto previsto agli articoli 3 e 4 della legge regionale n. 55/2012.

3. Laddove ammessi gli ampliamenti dovranno:

- valutare la compatibilità con gli ambiti di tutela e rispetto;
- rispettare quanto previsto all'articolo 41 delle Norme Tecniche del PTRC vigente;
- dotarsi di standard urbanistici previsti dalla normativa vigente;
- prevedere adeguate opere di mitigazione ed integrazione ambientale;
- prevedere forme di perequazione urbanistica nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme tecniche;
- essere soggetti a convenzione per le opere di urbanizzazione riguardanti l'intervento
- quantificare la "capacità di carico ambientale" e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati alla tutela dell'ecosistema interessato;
- riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti in relazione al contesto territoriale circostante;
- non prevedere il recupero degli edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive.

4. Per i progetti che comportino variante al PI, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, il responsabile del procedimento, convoca una conferenza di servizi, secondo quanto previsto all'articolo 4 della legge regionale 55/2012.

5. Gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in deroga o in variante dallo strumento urbanistico tramite la procedura dello SUAP, dovranno essere contenuti entro i limiti definiti rispettivamente dagli articoli 3 e 4 della legge regionale 55/2012. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi dovranno essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.

6. L'applicazione della procedura dello SUAP dovrà avvenire in coerenza con i principi programmatici del PATI e riguardare esclusivamente:

- a) gli interventi negli ambiti per attività produttive ampliabili e non ampliabili di cui ai precedenti articoli delle presenti NTO;
- b) gli interventi riguardanti attività produttive poste in difformità di zona confermati dal PI e previa verifica di coerenza con quanto contenuto nel presente articolo.

7. L'applicazione della procedura SUAP è subordinata a:
- a) stipula di una convenzione con il Comune nella quale sono definiti le modalità e i criteri di intervento e, in particolare, le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori, rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale;
  - b) istituzione a cura e spese del richiedente di un vincolo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, al mutamento di destinazioni d'uso ed al frazionamento in più unità (immobiliari) degli immobili destinati all'attività produttiva per un periodo non inferiore a due anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità (tale vincolo deve essere inserito nella convenzione sopra richiamata);
  - c) implementazione degli istituti della perequazione urbanistica e del credito edilizio di cui ai precedenti articoli 23 e 24 delle presenti NTO.

## CAPO II - QUALITA' E SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

### **ARTICOLO 95 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

---

1. Il PI individua nel capoluogo aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione degli insediamenti esistenti che necessitano di trasformazione e/o evoluzione dell'attuale assetto fisico e funzionale, in quanto interessate da attività in atto incompatibili con il contesto.
2. Gli interventi edificatori ammissibili dovranno essere finalizzati alla riconversione, anche a mezzo di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, delle attuali attività produttive, con destinazioni compatibili con le preesistenze di interesse storico-architettonico e con il contesto residenziale.
3. Per questi ambiti gli interventi sono soggetti a PUA o ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., fatte comunque salve indicazioni diverse del PI. E' sempre ammesso il ricorso agli strumenti del credito edilizio, della compensazione ambientale e della perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

### **ARTICOLO 96 – AREE SOGGETTE AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA**

---

4. Il PI individua le aree soggette ad interventi per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio, sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.
5. In queste parti del territorio sono consentiti interventi atti al potenziamento delle attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed al miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti, con riferimento alle specificità dei contesti e delle situazioni territoriali.
6. Gli interventi edificatori ammissibili dovranno essere finalizzati a:
  - riqualificare l'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
  - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica;
  - a potenziare o realizzare assi viari qualora necessario;
  - favorire la ricchezza funzionale per migliorare la qualità edilizia ed urbana;
  - individuare le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
  - definire interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.
7. Gli interventi di cui ai precedenti comma sono soggetti a PUA o ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., fatte comunque salve indicazioni diverse del PI. E' sempre ammesso il ricorso agli strumenti del credito edilizio, della compensazione ambientale e della perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

## **ARTICOLO 97 – AMBITI SOGGETTI AD ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 L.R. 11/2004**

---

1. Il PI individua anche in coerenza con quelli dei precedenti articoli 95 e 96 delle presenti NTO, ambiti che presentano caratteristiche tali da risultare strategici o di interesse generale nell'ambito del potenziamento della qualità urbana, delle attività economiche o con specificità paesaggistiche, ambientali ed ecologiche, per i quali sono da prevedere:
  - trasformazione urbanistica o riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
  - miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica;
  - potenziamento o riorganizzazione della viabilità;
  - la ricchezza funzionale per elevare la qualità edilizia ed urbana;
  - mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
  - interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.
2. Per questi ambiti gli interventi di riqualificazione e trasformazione sono preferibilmente da assoggettare ad accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii., per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
3. Nelle more della definizione degli accordi di cui al comma precedente, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza mutamento delle destinazioni d'uso esistenti; per gli insediamenti produttivi sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro.
4. La documentazione tecnica richiesta per la presentazione dei suddetti accordi e l'iter procedurale sono indicati all'articolo 11 delle presenti NTO.

## **ARTICOLO 98 - INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI**

---

1. L'Amministrazione Comunale potrà ammettere quote incentivanti dell'edificazione, graduati sulla base del contributo ottenibile ai fini della sostenibilità, che potranno riguardare:
  - il potenziamento della Rete ecologica;
  - interventi di aumento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
  - realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
  - miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
  - riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di valorizzazione di contesti figurativi e miglioramento ambientale e paesaggistico.
2. La quota incentivante complessiva di cui ai precedenti comma, non potrà comunque superare complessivamente il 20% degli indici edificatori ammissibili, ferma restando la verifica di congruità degli standard di PI.
3. Nel caso di edifici completamente realizzati con le tecniche della bioedilizia, purché con certificazione riconosciuta (LEED, protocollo ITACA, ecc.), è ammessa quale quota incentivante un aumento del 15% degli indici edificatori o del volume esistente,
4. Le quote incentivanti di cui ai commi precedenti non incidono sul dimensionamento del PATI.

## **ARTICOLO 99 – QUALITA' DEI SUOLI**

---

1. Negli interventi di trasformazione e/o ampliamenti che interessino terreni nei quali siano presenti o siano state insediate attività industriali o artigianali, l'attuazione degli stessi è condizionata alla compatibilità ambientale dell'area, verificabile attraverso indagini che escludano la presenza di contaminanti, in quantità e concentrazioni superiori a quelle consentite dalla normativa vigente.
2. Le indagini vanno condotte e redatte da un tecnico abilitato e inviate contestualmente al Comune ed alle autorità ambientali competenti. Sulla base dei risultati ottenuti la loro compatibilità con la normativa vigente e le destinazioni previste del sito, dovranno essere certificate ed asseverate dal direttore dei lavori.
3. Nel caso si rilevino valori superiori a quelli di legge andranno svolte tutte le operazioni previste dalla normativa vigente.

## **ARTICOLO 100 – PROGETTO DEL VERDE**

---

1. Negli interventi edilizi ed urbanistici a corredo del progetto è incluso un elaborato tecnico relativo alla progettazione del verde. Tale elaborato dovrà prevedere:
  - il rilievo dello stato di fatto in riferimento all'inquadramento generale urbanistico ed edilizio;
  - l'evidenziazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito con l'interrazione della Rete Ecologica comunale;
  - un elaborato planimetrico con l'individuazione delle nuove strutture vegetazionali con indicazione delle specie impiegate;
  - una relazione su finalità del progetto con definiti le modalità e di sesti di impianto, nonché le cure colturali.

## **ARTICOLO 101 – MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

---

1. Nelle trasformazioni territoriali vanno adottate misure di compensazione e mitigazione in grado di garantire la **sostenibilità ambientale** degli interventi.
2. La sostenibilità degli interventi di trasformazione edilizia del territorio è verificata con l'invarianza del bilancio energetico-funzionale dell'ambito d'intervento.
3. Uno degli indicatori ambientali che esprimono la sostenibilità ambientale è l'Indice di biopotenzialità territoriale (BTC), che consente di valutare il livello di complessità biologica poiché strettamente correlato alle capacità omeostatiche (auto-equilibrio) e al flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m<sup>2</sup>/anno); esprime quindi il "costo ambientale" delle trasformazioni. Il valore dell'indicatore è calcolato come somma del prodotto dei valori di BTC unitaria di ciascuna tessera paesistica (classe d'uso del suolo) rilevabile sul territorio, per la relativa estensione.  
In termini operativi va definito lo stato attuale (in termini di BTC) dell'ambito d'intervento con il confronto dello stato prefigurabile a progetto ultimato (livello di BTC).

**Biopotenzialità**

Indicatore	Unità di misura	Tipo	BTC unit.	Sup. attuale	BTC attuale	Sup. progetto	BTC progetto
Sottrazione di suolo agronaturale	Sup. mq.	Seminativi e foraggere avvicendate	1,1				
		Prato stabile	0,8				
		Vigneto / Frutteto / Oliveto	1,6				
		Arboricoltura / pioppeto	1,9				
		Orticole pieno campo					
		Floricoltura e vivai					
		Siepe	2,2				
		Filare / fascia alberata	2,0				
		Macchia boscata / Bosco	3,0				
		Incolti	0,5				
Aree a verde privato	Sup. mq.	Verde privato / giardino	1,3				
Aree a verde pubblico	Sup. mq.	Sup. erbacea	0,7				
		Sup. arborea/arbustiva	1,9				
Aree di interesse naturalistico della rete ecologica comunale	Sup. mq.	Siepe	2,2				
		Filare / fascia alberata	2,0				
		Macchia boscata / Bosco	3,0				
		Zone umide a prato / risorgive	1,5				
		Bacini acqua	0,3				
Superficie impermeabilizzata e strade	Sup. mq.	Edificato residenziale e aree scoperte pertinenziali (non verdi)	0,3				
		Extragricolo impermeabile	0,1				
		Strade asfaltate	0,1				
		Strade bianche	0,3				
Superficie coperta attività produttive	Sup. mq.	Edificato produttivo	0,1				
<b>TOTALI</b>							

4. Per ambito di progetto si intende l'area in cui ricadono gli interventi edilizi e di mitigazione/compensazione.

5. Sulla base degli indicatori rilevati/calcolati, il progettista valuterà la coerenza degli interventi proposti e definirà le compensazioni e mitigazioni necessarie a garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PATI.

## **ARTICOLO 102 MONITORAGGIO**

1. In sede di PI si attua il monitoraggio previsto dall'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE e dall'articolo 4 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi prefissati.

2. Il monitoraggio andrà effettuato verificando gli indicatori e i parametri considerati in sede di PATI, nonché la tempistica di verifica degli indicatori:

3. L'Amministrazione Comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le scadenze individuate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

4. In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

5. I dati dei monitoraggi sono approvati dalla Giunta Comunale e contengono le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del Piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni. L'adozione di misure correttive e/o mitigazioni vanno adottate dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale.
6. I dati del monitoraggio, nonché l'eventuale adozione delle misure correttive e/o mitigazioni sono pubblici.

## **TITOLO IX – DEROGHE E DISPOSIZIONI FINALI**

### **ARTICOLO 103 – ENTRATA IN VIGORE DEL PI**

---

1. A partire dalla data di adozione il presente PI sostituisce il precedente PRG.
2. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii. l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
3. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei Permessi di Costruire e delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

### **ARTICOLO 104 – NORME SPECIFICHE PER IL PI**

---

1. Il PI può prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PATI, purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.
2. Non sono quindi da considerarsi varianti al PATI le seguenti modifiche:
  - a) localizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico;
  - b) il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
  - c) il recepimento di norme giuridiche che comportino automatica variazione agli strumenti urbanistici comunali;
  - d) variazione dei riferimenti alla normativa e/o agli strumenti di pianificazione;
  - e) aumento o diminuzione del volume aggiuntivo assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15% nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo;
  - f) le variazioni ai Piani urbanistici Attuativi definite all'articolo 9 delle presenti NTO;
  - g) limitate variazioni al perimetro degli ATO e delle aree di urbanizzazione consolidata, edificazione diffusa e nuclei isolati nel rispetto del dimensionamento di PATI, del consumo di suolo ammissibile e dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;

ed in generale nell'ipotesi di:

- h) introduzione di modifiche di carattere meramente operativo che assicurino la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
    - non vengano stravolte le linee direttrici ed i contenuti sostanziali del PATI;
    - non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
    - non siano previste o richieste specifiche varianti di adeguamento;
  - i) modifica del grado di protezione degli edifici di interesse storico-monumentale, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica.
3. In aggiunta al fabbisogno abitativo definito dal PATI sono consentiti, senza incidere nel dimensionamento dello stesso (ad eccezione delle zone agricole), gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di mc 150 di volume per unità edilizia), senza incremento di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.