

COMUNE DI SAN VENDEMIANO

Provincia di Treviso

Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi

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

NTO - Norme Tecniche Operative

PI ADOZIONE con DCC n. 26 del 07.08.2020 - APPROVAZIONE con DCC n. 35 del 27.11. 2020
Variante n. 09 ADOZIONE con DCC n. 12 del 30.04.2021 - APPROVAZIONE con DCC n. 37 del 29.11. 2021
Var. UNESCO ADOZIONE con DCC n. 25 del 29.07.2021 - APPROVAZIONE con DCC n. 40 del 29.11. 2021

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto
Matteo Gobbo
con
Alessia Rosin

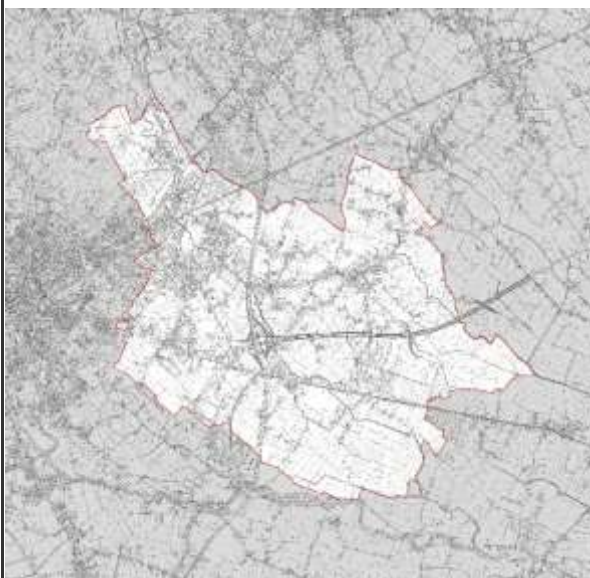
SINDACO
Guido Dussin

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Romina Cettolin

SETTORE URBANISTICA
Grazia Palù

SEGRETARIO
Mariarita Napolitano

dicembre 2021



COMUNE DI SAN VENDEMIANO
Provincia di Treviso
Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE
PI - Piano degli Interventi

NORME TECNICHE OPERATIVE

SOMMARIO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

PARTE PRIMA

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1	FINALITA' E CONTENUTI DEL PI	Pagina 5
Articolo 2	ELABORATI DEL PI	Pagina 5
Articolo 3	CARATTERI ED EFFICACIA DELLE DISCIPLINE DEL PI	Pagina 6
Articolo 4	RAPPORTI CON IL PAT E CON I PIANI DI SETTORE	Pagina 7
Articolo 5	LIMITI E FLESSIBILITA' DEL PI	Pagina 7

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

Articolo 6	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-AMBIENTALI E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI	Pagina 9
Articolo 7	INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI	Pagina 12

TITOLO TERZO
ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO

Articolo 8	ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA	Pagina 14
Articolo 9	AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - ART. 136 - DLGS 42/2004	Pagina 14
Articolo 10	AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - ART. 142 - DLGS 42/2004	Pagina 14
Articolo 11	VINCOLO MONUMENTALE - DLGS 42/2004, ART. 10	Pagina 15
Articolo 12	VINCOLO ARCHEOLOGICO - DLGS 42/2004, ART. 142	Pagina 15
Articolo 13	IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904	Pagina 15
Articolo 14	IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ART. 41 LR 11/2004	Pagina 15
Articolo 15	RETE NATURA 2000 - SIC - ZPS - DIRETTIVE 79/409/CEE, 92/43/CEE - DPR 357/1997 DGRV 1400/2017	Pagina 16
Articolo 16	AREE A RISCHIO IDRAULICO - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA IDRAULICA Legge 267/1998, Legge 365/2000 - PAIL	Pagina 16
Articolo 17	IMPIANTI DI DEPURAZIONE - FASCE DI RISPETTO - L. 319/1976 - DGR 3733/1992	Pagina 17
Articolo 18	VINCOLO SISMICO - ZONA 2 - OPCM 3519/2006	Pagina 17
Articolo 19	VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs n.285/1992 e DPR 495/1992 - DM n. 1404/1968	Pagina 17
Articolo 20	FERROVIA - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO - DM 752/1980	Pagina 19
Articolo 21	ELETTRODOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008	Pagina 19
Articolo 22	GASDOTTO - METANODOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 24/11/1984	Pagina 19
Articolo 23	CIMITERO - FASCE DI RISPETTO - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934	Pagina 19
Articolo 24	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO	Pagina 20

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

CAPO I MODI DI INTERVENTO

Articolo 25	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI	Pagina 21
Articolo 26	INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	Pagina 21
Articolo 27	INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU) - LOTTO EDIFICABILE (LE)	Pagina 22
Articolo 28	PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO (CU)	Pagina 23
Articolo 29	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Pagina 23
Articolo 30	ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE	Pagina 24
Articolo 31	PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI - DOTAZIONI MINIME	Pagina 24
Articolo 32	PARAMETRI DI PARCHEGGIO PER ATTIVITA' AD ELEVATO FABBISOGNO	Pagina 26
Articolo 33	APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	Pagina 26

CAPO II TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

Articolo 34	EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO	Pagina 27
Articolo 35	DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	Pagina 27

CAPO III DESTINAZIONI D'USO

Articolo 36	CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL SUOLO - DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI	Pagina 30
Articolo 37	DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI - PERIMETRO DEL CENTRO URBANO - REGOLAMENTO REGIONALE N. 1 - LR 50/2012	Pagina 31

PARTE SECONDA

TITOLO PRIMO **DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

CAPO I RETE ECOLOGICA

Articolo 38	RETE ECOLOGICA LOCALE	Pagina 33
Articolo 39	AREE NUCLEO - CORE AREA	Pagina 34
Articolo 40	AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO	Pagina 34
Articolo 41	AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA - BUFFER ZONE	Pagina 35
Articolo 42	CORRIDOI ECOLOGICI	Pagina 35

CAPO II AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Articolo 43	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO - PARCHI URBANI	Pagina 37
Articolo 44	FILARI, VIALI ALBERATI E QUINTE ARBOREE	Pagina 37
Articolo 45	VISUALI PANORAMICHE E CONI DI VISUALE SIGNIFICATIVI	Pagina 38
Articolo 46	AREE A PARCO PRIVATO (PP) - AREE PERTINENZIALI VINCOLATE (PV)	Pagina 38

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

CAPO I TESSUTI INSEDIATIVI URBANI

Articolo 47	COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	Pagina 40
-------------	------------------------------------	-----------

Articolo 48	DISPOSIZIONI GENERALI PER I TESSUTI INSEDIATIVI URBANI	Pagina 40
Articolo 49	DISPOSIZIONI PER I CENTRI E NUCLEI STORICI – ZTO A	Pagina 41
Articolo 50	DISPOSIZIONI PER LE ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE - ZTO A1	Pagina 42
Articolo 51	DISPOSIZIONI PER LA CITTA' ESISTENTE – ZTO B E ZTO B1	Pagina 42
Articolo 52	DISPOSIZIONI PER LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - ZTO C	Pagina 43

CAPO II TESSUTI INSEDIATIVI PRODUTTIVI

Articolo 53	PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – ZTO D	Pagina 44
Articolo 54	DISPOSIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI, COMMERCIALI, DIREZIONALI - ZTO Dc	Pagina 45
Articolo 55	ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE, LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA	Pagina 45

CAPO III SISTEMA AGRICOLO

Articolo 56	DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO AGRICOLO - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA – ZTO E	Pagina 47
Articolo 57	SOTTOZONA AGRICOLA DI AMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE – TERRITORIO PERIURBANO CARATTERIZZATO DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO - ZTO Ep	Pagina 51
Articolo 58	SOTTOZONA AGRICOLA CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI TESSUTO INSEDIATIVO DIFFUSO CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - ZTO Er	Pagina 52
Articolo 59	SOTTOZONA AGRICOLA CON PRESENZA DI DEGRADO, DA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERTIRE, ELEMENTI IMPROPRI E DETRATTORI - ZTO Es	Pagina 53
Articolo 60	ANNESI RUSTICI E IMMOBILI LEGITTIMAMENTE ESISTENTI E NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	Pagina 55

CAPO IV LA CITTA' PUBBLICA – ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Articolo 61	DISPOSIZIONI GENERALI PER LA CITTA' PUBBLICA - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - ZTO F	Pagina 55
Articolo 62	AREE PER L'ISTRUZIONE - ZTO Fa	Pagina 56
Articolo 63	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - ZTO Fb	Pagina 56
Articolo 64	AREE PER ATTREZZATURE A VERDE, A PARCO, A GIOCO E PER LO SPORT - ZTO Fc	Pagina 56
Articolo 65	AREE PER PARCHEGGI - ZTO Fd	Pagina 57
Articolo 66	AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE - ZTO Fe	Pagina 57

TITOLO QUARTO DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE

Articolo 67	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ - DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO - REGOLAMENTO DI ESECUZIONE DEL NCDS - DPR 495/1992	Pagina 58
Articolo 68	INFRASTRUTTURE VIARIE - VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE	Pagina 59
Articolo 69	PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, STRADE PANORAMICHE, MOBILITA' SOSTENIBILE	Pagina 60
Articolo 70	ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE - AUTOPARCO, AREE PER IL RICOVERO E IL RIMESSAGGIO	Pagina 61

PARTE TERZA

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI OPERATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI

CAPO I INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI

Articolo 71	SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI	Pagina 63
Articolo 72	PEREQUAZIONE URBANISTICA - CONTRIBUTO PEREQUATIVO	Pagina 63
Articolo 73	CREDITO EDILIZIO	Pagina 64
Articolo 74	COMPENSAZIONE URBANISTICA	Pagina 65
Articolo 75	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ART. 6 LR 11/2004 - ACCORDI DI PROGRAMMA ART. 7 LR 11/2004	Pagina 65

CAPO II MONITORAGGIO DEL PI

Articolo 76	MONITORAGGIO DEL PI	Pagina 67
-------------	---------------------	-----------

CAPO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Articolo 77	EDIFICI IN CONFLITTO	Pagina 68
Articolo 78	ELEMENTI ARCHITETTONICI, MORFOLOGIE E TIPOLOGIE PARTICOLARI – OPERE PROVVISORIALI – ACCORPAMENTO DI VOLUMI	Pagina 68
Articolo 79	PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI – POMPEIANE, CASSETTE, RECINZIONI	Pagina 69
Articolo 80	RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI	Pagina 69
Articolo 81	DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	Pagina 69
Articolo 82	MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA' – CARTELLI PUBBLICITARI	Pagina 70
Articolo 83	COSTRUZIONI A CONFINE - CONFINI DI ZONA	Pagina 70

TITOLO SECONDO POTERI DI DEROGA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 84	POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI ALLE NTO	Pagina 72
Articolo 85	MISURE DI SALVAGUARDIA	Pagina 72
Articolo 86	NORME ABROGATE	Pagina 73
Articolo 87	SANZIONI	Pagina 73
Articolo 88	NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE	Pagina 73

PARTE PRIMA

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PI

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI).
2. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il piano degli interventi provvede a:
 - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
 - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
 - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. n. 11/2004;
 - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
 - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
 - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
 - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
 - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
 - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;
 - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di emergenza, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.
4. Le presenti norme disciplinano gli interventi diretti a:
 - a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
 - b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro del capoluogo e dei centri urbani minori;
 - c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.
 - d) conservare e valorizzare i caratteri del paesaggio rappresentativi dei valori d'integrità e autenticità riconosciuti nel Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene". A tale scopo, i contenuti del PI vengono classificati nei sistemi ambientale - paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

Articolo 2 - ELABORATI DEL PI

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

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

b) elaborati grafici che contengono le indicazioni progettuali suddivisi in:

- Tavola 1 Vincoli e azioni strategiche - scala 1:10.000;
- Tavola 2 Zonizzazione funzionale (suddivisa in Tavola 2.1 e Tavola 2.2) - scala 1:5.000;
- Tavola 3 Modalità di intervento - scala 1:2.000, suddivisa in:
 - Tavola 3.1 – Gai;
 - Tavola 3.2 – San Vendemiano – Capoluogo;
 - Tavola 3.3 – Cosniga;
 - Tavola 3.4 – Zoppè;
 - Tavola 3.5 – Fossamerlo;
 - Tavola 3.6 – Saccon;
- Tavola 5 – Sito UNESCO “*Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene*”

c) Norme Tecniche Operative (NTO) con Appendice 1 - Linee Guida del Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO “*Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene*” (Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21 e DGR n. 1507 del 15 ottobre 2019);

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

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

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

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

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

- Centri storici – ZTO A in attesa dell'adeguamento;
- Discipline puntuali non in contrasto con gli elaborati del presente PI.

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

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

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

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

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

Articolo 3 - CARATTERI ED EFFICACIA DELLE DISCIPLINE DEL PI

1. Il Piano degli Interventi è articolato in:

- a) Previsioni regolative;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 5 - LIMITI E FLESSIBILITA' DEL PI

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

2. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 - *Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive*, nel rispetto dell'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004*" e di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 55.

3. Non costituiscono varianti al PAT le seguenti modifiche introdotte dal PI:
 - limitate variazioni alla perimetrazione degli ATO;
 - l'individuazione di aree di edificazione diffusa rispetto alle indicazioni del PAT;
 - la delimitazione di nuove aree sottoposte a "progetti di rilevanza strategica" e/o la modifica di quelle previste dal PAT;
 - il recepimento e/o l'introduzione di contenuti della pianificazione sovraordinata;
 - la trasposizione di capacità edificatoria e di standard tra gli ATO, fino ad un massimo del 10%.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI E GRANDEZZE URBANISTICHE E AMBIENTALI - INDICI E PARAMETRI - METODI DI MISURAZIONE

Articolo 6 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-AMBIENTALI

1. La disciplina del PI, fatto salvo le disposizioni del Codice Civile, che, nel caso di dubbio interpretativo, prevalgono sulle definizioni stesse, si applica sulla base delle definizioni uniformi, contenute nell'allegato A e nell'articolo 3 del REC (Regolamento Edilizio comunale) e le integra con le seguenti specificazioni edilizie, urbanistiche ed ambientali.

2. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale o fondiaria si applicano secondo quanto indicato per ogni singola porzione di territorio, in relazione alla localizzazione e alla destinazione d'uso.

Acronimo	Definizione
St	Superficie territoriale: si richiama la definizione n. 1 dell'Allegato A del REC; unità di misura in mq; è la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o a Comparto Urbanistico costituente una unità minima d'intervento (UMI) in attuazione diretta del PI; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici ad urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di utilizzazione territoriale (It).
Sf	Superficie fondiaria: si richiama la definizione n. 2 dell'Allegato A del REC; unità di misura in mq; è la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto (ID); essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste. Alla Sf si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (If).
Sc	Superficie coperta urbanistica: si richiama la definizione n. 8 dell'Allegato A del REC; unità di misura in mq. Ai fini della verifica urbanistica (dimensionamento dell'intervento/progetto) sono compresi cavedi e chiostrine. Sono esclusi dal computo della superficie coperta i corpi aggettanti con funzione meramente ornamentale (per una profondità massima di ml 1,50). Le misure eccedenti concorrono alla formazione della superficie coperta. Non concorrono a formare superficie coperta: <ul style="list-style-type: none">- i volumi tecnici;- eventuali altri manufatti qualora puntualmente disciplinati dal PI.
T	Tessuto insediativo: si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Sulla base di tale configurazione, il PI suddivide il territorio comunale in tessuti insediativi definiti in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Il tessuto, tranne che nella città storica antica o nelle aree specificatamente individuate dal PI, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.
	Isolato: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade, spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da tessuti insediativi diversi.
LL	Lotto libero (LL): porzione di suolo ineditato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno del tessuto consolidato o diffuso, al netto della Sf utilizzata per il computo dell' If afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti. Il lotto libero mantiene o assume la propria capacità edificatoria in relazione ad eventuali PUA o in base a quella assegnatagli dal PI. Nei lotti liberi il Piano degli Interventi disciplina gli interventi diretti e/o di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, carature, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).

SComp	<p>Superficie Complessiva: È la Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SComp=SU+60% SA). (definizione n. 16 dell'Allegato A del REC)</p> <p>Superficie Utile (SU): è la Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. (definizione n. 14 dell'Allegato A del REC)</p> <p>Superficie Accessoria (SA): è la Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici; • la parte eccedente a m 1,50 di tettoie; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine e le lavanderie poste fuori terra e i relativi corridoi di servizio, su corpo staccato dall'alloggio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i pianerottoli dei vani scala interni alle unità immobiliari unifamiliari e plurifamiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, per piano • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come i corridoi. <p>Sono esclusi dal computo della Superficie Accessoria (SA):</p> <ul style="list-style-type: none"> - i ballatoi, gallerie pedonali, le logge, i balconi e le terrazze, se inferiori al 50% della SU; eventuali superfici superiori a tale limite concorrono al computo della SA per la parte eccedente; - gli spazi o locali fuori terra destinati alla sosta / ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; eventuali superfici superiori a mq 20/alloggio (art. 35.3 comma 1 lett.d del REC) concorrono al computo della SA per la parte eccedente; - tutte le superficie di depositi, archivi, magazzini non presidiati interrati/seminterrati; - le corsie di accesso ai garages e spazi di manovra in caso di edifici plurifamiliari; - gli spazi comuni di collegamento verticale, intesi come scale e rampe, gli androni di ingresso condominiali.
Sv Slp	<p>Superficie di vendita (Sv) - Superficie Lorda di Pavimento (Slp) Esclusivamente per le finalità della LR 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto, relativamente agli esercizi commerciali si applicano le seguenti definizioni: Superficie di vendita: area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi; Superficie lorda di pavimento: superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio. Unità di misura in mq.</p>
SP	<p>Superficie a parcheggio È l'area, misurata in mq, destinata autonomamente alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché di accesso qualora esclusivamente a servizio del parcheggio stesso.</p>
SPE	<p>Superficie a parcheggio effettivo Si intende la superficie in mq individuata per la sosta dei veicoli (stallo) con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.</p>
AI	<p>Area libera Si intende la superficie scoperta del lotto misurata in mq ivi compresa l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde. Nella superficie di area libera come sopra definita dovrà inoltre essere conteggiata la superficie relativa ad eventuali parcheggi sotterranei, o sopraelevati.</p>
Ssp	<p>Superficie per spazi pubblici S'intende un'area destinata a spazi pubblici, secondo le norme di cui ai successivi articoli 58, 59, 60, 61, 62 e 63. La (Ssp) è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità, indicate direttamente nelle tavole di PI o dalle strade esistenti e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona. Gli spazi pubblici comprendono: a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup); b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus). unità di misura = mq</p>

Sup	<p>Superficie per opere di urbanizzazione primaria Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (d'ora in poi L. 847/1964) e del comma 8° dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e dell'articolo 50 della LR 11/2004, sono opere di urbanizzazione primaria:</p> <p>a - le strade; b - gli spazi di sosta o parcheggio; c - le fognature; d - la rete idrica; e - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f - l'illuminazione pubblica; g - gli spazi di verde attrezzato. unità di misura = mq</p>
Sus	<p>Superficie per opere di urbanizzazione secondaria Ai sensi dell'articolo 4 della L. 847/1964 e della L. 865/1971 e del comma 8° dell'articolo 16 del DPR 380/2001 e dell'articolo 50 della LR 11/2004, sono opere di urbanizzazione secondaria:</p> <p>a - gli asili nido e le scuole materne; b - le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; c - i mercati di quartiere; d - le delegazioni comunali; e - le chiese e gli altri edifici religiosi; f - gli impianti sportivi di quartiere; g - i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie. h - le aree verdi di quartiere. unità di misura = mq</p>
PR	<p>Piano di Riferimento (PR), quota zero Si richiamano le definizioni n.8 "Quota zero di riferimento" e n.9 "Quota di pavimento" contenute nell'art. 3 del REC. In ogni caso i locali al piano terra destinati ad abitazione, qualora non esista un piano sottostante, devono essere impostati su vespaio ventilato dello spessore di almeno cm 40 sopraelevati di almeno cm 20 rispetto alla "Quota zero di riferimento" oppure su solaio con sottostante camera d'aria.</p>
H	<p>Altezza urbanistica dei fabbricati E' la distanza fra la "Quota di pavimento" definita all'art. 3 del REC e la quota media dell'intradosso del solaio - orizzontale, inclinato, a volta o a botte - di copertura dell'ultimo piano o porzione di piano agibile. Unità di misura = ml. Per gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, direzionale e agricola, l'altezza si considera all'intradosso delle strutture portanti di copertura, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti ed attrezzature che, per motivi tecnologici e di sicurezza, richiedono per il loro funzionamento una particolare altezza o configurazione o posizionamento in copertura, quali: extra-corsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.). Salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, resta fermo il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/1968. Sono altresì ammesse distanze inferiori in caso di interventi di cui all'art. 2-bis, comma 1-ter del DPR 380/2001.</p>
P	<p>Numero dei Piani Rappresenta il numero massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto urbanistico. Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'estradosso del solaio orizzontale superiore è un piano, indipendentemente dall'altezza. Non si conteggiano nel numero dei piani quelli seminterrati a condizione che l'estradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre + 50 cm dalla quota di marciapiede.</p>
V	<p>Volume urbanistico del fabbricato E' il volume risultante dal computo, eseguito con criteri rigidamente geometrici, di tutte le parti di fabbrica emergenti dal terreno riferite all'altezza urbanistica (H).</p>
Vt	<p>Volume tecnico Si richiama la definizione n. 31 dell'Allegato A del REC.</p>
Ds	<p>Distanza dalle strade E' la distanza, misurata in direzione perpendicolare al confine stradale come definito dal DPR 495/1992 (o alla fascia di esproprio del progetto approvato) fino al perimetro della superficie coperta del fabbricato. Nel caso di incertezza sul confine stradale, gli enti proprietari, ciascuno per la viabilità di competenza, stabiliscono il confine a proprio insindacabile giudizio. Sono ammesse deroghe in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative. Unità di misura = ml</p>

Dc	<p>Distanza dai confini Rappresenta la lunghezza minima tra il perimetro della superficie coperta del fabbricato e la linea di confine della proprietà. Viene misurata in direzione perpendicolare ad ogni lato definito dalla superficie coperta al confine stesso e viceversa; il valore di riferimento è comunque quello minore.</p> <p>Non è necessario osservare alcuna distanza dai confini di zona.</p> <p>È inoltre ammessa, nel rispetto delle altre norme di zona, l'edificazione a distanza dai confini inferiore al valore minimo indicato per la stessa zona, previo specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili i distacchi tra i fabbricati.</p> <p>Unità di misura = ml</p>
Df	<p>Distanza o distacco tra i fabbricati E' la distanza minima tra pareti o parti di corpi di fabbrica fronteggianti, così come definiti dalla superficie coperta, ed è misurata in direzione perpendicolare tra i paramenti esterni. Ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono computate le strutture accessorie non meramente decorative ma dotate di dimensioni consistenti e stabilmente incorporate al resto dell'immobile costituendo di fatto una costruzione unitaria con l'edificio stesso ampliandone la superficie o la funzionalità (C.C. art 873). Resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino.</p> <p>Unità di misura = ml</p>
VM	<p>Verde di mitigazione con valenza ecologica: con riferimento ai tessuti insediativi di trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto o di PU.</p>
VS	<p>Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: con riferimento ai tessuti insediativi di trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (ERS o ERP), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde pubblico registrato e trascritto a favore del Comune.</p>
Sfc	<p>Superficie Fondiaria Corrispondente Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo.</p> <p>Per detti fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.</p> <p>La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.</p> <p>Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua o dalla ferrovia. Per le zone agricole sono ammesse diverse figure geometriche.</p> <p>Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.</p> <p>Nei casi di demolizione e ricostruzione in sito diverso da quello originario, la demolizione del fabbricato esistente, che deve avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità, il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una apposita fidejussione a garanzia dell'intervento, di importo pari a € 150/mq di SComp.</p>

Articolo 7 - INDICI URBANISTICI ED AMBIENTALI

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

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria del lotto, l'indice urbanistico deve fare esclusivamente riferimento alla ZTO in cui ricade e non alla specifica destinazione d'uso del fabbricato esistente.
(es. "SComp" in caso di ZTO B; "Sc" in caso di ZTO D)

Acronimo	Definizione
It	<p>Indice di utilizzazione territoriale La densità edilizia territoriale si applica nelle zone assoggettate a intervento urbanistico attuativo (PUA). Per le ZTO A, A1, B, B1, C, Er e zone agricole il parametro è la SComp (Superficie Complessiva - definizione n.16 dell'Allegato A del REC. Per le ZTO D, Dc, Fa, Fb, Fc, Fd ed Fe il parametro è la Sc (Superficie Coperta). Unità di misura: mq/mq. Per alcune parti di territorio o per specifiche ZTO tale indice può essere espresso anche in mc di volume edilizio edificabile o edificato per ettaro o per mq (mc/Ha o mc/mq).</p>
If	<p>Indice di utilizzazione fondiaria La densità edilizia fondiaria si applica nelle zone a intervento edilizio diretto (ID) o progettazione unitaria (PU). Per le ZTO A, A1, B, B1, C, Er e zone agricole il parametro è la SComp (Superficie Complessiva - definizione n.16 dell'Allegato A del REC. Per le ZTO D, Dc, Fa, Fb, Fc, Fd ed Fe il parametro è la Sc (Superficie Coperta). Unità di misura: mq/mq. Per alcune parti di territorio o per specifiche ZTO tale indice può essere espresso anche in mc di volume edilizio edificabile o edificato per mq (mc/mq). E' ammessa la compensazione di capacità edificatoria solo per lotti confinanti e ricadenti in ZTO B e ZTO C.</p>
C	<p>Indice di copertura Si rinvia alla definizione n. 11 dell'Allegato A del REC. E' il massimo valore del rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio Sc e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad essa corrispondente.</p>
I	<p>Indice di conversione Ai soli fini del computo degli standard urbanistici, ovvero nel caso di modalità di calcolo dimensionale in cui il riferimento è il volume, all'interno delle zone residenziali assoggettate a PUA, a PU o nelle altre zone previste dal PI, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq), o viceversa, si esegue secondo la seguente formula: $V = SComp \times 3,60$, dove l'indice di conversione, 3,60, indica l'altezza virtuale di riferimento. La dotazione STANDARD di riferimento, come da PAT, sulla quale viene calcolato il dimensionamento del piano, espressa in mc/ab = 200.</p>
CI	<p>Capacità insediativa: esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Superficie Complessiva (SComp) e la misura di 55,5 mq (200 mc/ab./3.60).</p>
IP	<p>Indice di Permeabilità Si rinvia alla definizione n. 10 dell'Allegato A del REC. È il rapporto minimo tra la Superficie permeabile (SP) e la Superficie corrispondente, specificato nelle presenti norme per le diverse zone. Unità di misura = %</p>
DA DAr	<p>Densità arborea e arbustiva: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento: DA = densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi). DAr = densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi). Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile. L'avente titolo può richiedere la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DA e della Dar. Tale monetizzazione sostitutiva è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati, i cui proventi sono allocati in un fondo destinato alla realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico.</p>

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

Articolo 8 – ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA

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

2. Il PI richiama e assume i vincoli riportati nella Tavola b01 del PAT disciplinati dagli articoli dal 14 al 31 delle NT del PAT e in parte riportati nella Tavola 1 “Vincoli e azioni strategiche”, Tavola 2 “Zonizzazione funzionale” e Tavola 3 “Modalità di intervento”. In particolare sono stati inseriti nella cartografia i seguenti contenuti:

- Edifici e pertinenze sottoposte a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 42/2004;
- Aree di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;
- Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 del PTRC;
- Vincolo di destinazione forestale;
- SIC: IT3240029 – IT3240030;
- Aree a rischio Idrogeologico in riferimento al PAI;
- Fasce di rispetto stradali;
- Fasce di rispetto ferroviarie;
- Fasce di rispetto cimiteriali;
- Fasce di rispetto dai metanodotti e oleodotti;
- Fasce di rispetto dagli elettrodotti;
- Fasce di rispetto dai depuratori;
- Fascia di servitù idraulica relativa all'idrografia;
- Zone di tutela relative all'idrografia principale;
- Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

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

Articolo 9 – AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - ARTICOLO 136 DLgs 42/2004

1. Ai sensi del DLgs. n. 42/2004, articolo 136, sono dichiarati immobili ed aree di notevole interesse pubblico e soggetti alle disposizioni di tutela l'intero sistema collinare comunale del Monticella. Il PI riporta tale vincolo paesaggistico nelle tavv.1 e 2.

Articolo 10 – AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - ARTICOLO 142 DLgs 42/2004

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

2. Tali ambiti sono costituiti dai seguenti corsi d'acqua: Torrente Cervada, Rio Cervadella, Ghebo, Fossa di San Pietro o Fossatella, Mellarè Vecchio, Rio Acqua Grande, Rio delle Paludi di Zoppé, Scolo Rio Fossa Storta.

3. Il PI favorisce la redazione di progetti e opere finalizzati alla formazione di itinerari ambientali per migliorare la conoscenza e la fruizione pubblica di questi siti.

Articolo 11 - VINCOLO MONUMENTALE - ARTICOLO 10 DLgs 42/2004

1. Il PI individua gli edifici sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi dell'articolo 10 del DLgs 42/2004, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. Tali edifici non possono in alcun modo essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
3. Gli interventi su detti edifici devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi e morfologici degli esterni e degli interni, degli intonaci, degli infissi, della copertura e dei portoni.
4. Gli interventi di recupero e riuso degli edifici vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

Articolo 12 - VINCOLO ARCHEOLOGICO - ARTICOLO 142 DLgs 42/2004

1. Qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è fatto obbligo al proprietario e/o al direttore dei lavori di fare immediata denuncia al Comune ed alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.
2. La mancata denuncia di cui al precedente comma 1, comporta la revoca del titolo abilitativo ad eseguire le opere, salvo ogni altra sanzione legale.

Articolo 13 - IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904

1. Sono indicate in grafia di PI le acque pubbliche, con le relative fasce di rispetto, di tutela e di vincolo.
2. L'ampiezza della fascia di rispetto a vincolo idraulico, ai sensi del RD 8 maggio 1904, n° 368, è stabilita nella misura di 10,00 ml, salvo maggiori ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua.
3. Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti legittimi, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso. Si applicano in ogni caso le norme del RD 8 maggio 1904, n° 368.
4. Eventuali ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché ammessi dalla vigente normativa, potranno essere realizzati previa autorizzazione dell'Autorità competente sul corso d'acqua.

Articolo 14 - IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004

1. L'ampiezza della fascia di tutela, ai sensi dell'articolo 41 della LR 11/2004, è stabilita nella misura di 100,00 ml, misurata dall'unghia esterna dell'argine e si applica al di fuori delle aree di urbanizzazione consolidata così come definite dal PI (Zto A-A1-B-B1-C-D-Dc-Fa-Fb-Fc-Fd-Fe-Er).
2. Entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del DPR 380/2001. Interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento degli edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, sono ammesse compatibilmente con le previsioni di zona e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di ml 10 dall'unghia esterna dell'argine del corso d'acqua.

3. La costruzione di nuovi edifici, non ricadenti nel tessuto della città consolidata, diffusa e di nuova previsione è ammessa solo nella fascia eccedente ai ml 100 dall'unghia esterna dell'argine, purché il progetto sia accompagnato da una dimostrazione di compatibilità ambientale fluviale e conforme a quanto previsto dai Criteri per interventi nelle aree di valore ambientale, di cui all'Appendice del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

4. All'interno delle fasce di tutela dell'idrografia sono vietate modifiche alla morfologia del terreno tali da ridurre o eliminare gli ambiti di divagazione delle piene. Gli eventuali interventi ammessi e le opere attinenti al regime idraulico ed alle derivazioni d'acqua dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio, mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi e la vegetazione spondale. All'interno delle fasce di tutela dell'idrografia dovrà altresì essere assicurato il principio di invarianza idraulica.

Articolo 15 - RETE NATURA 2000 - SIC - DIRETTIVE 79/409/CEE, 92/43/CEE - DPR 357/1997 DGRV 1400/2017

1. Il territorio comunale è interessato dal Sito di Interesse Comunitario IT3240029 (AMBITO FLUVIALE DEL LIVENZA E CORSO INFERIORE DEL MONTICANO) che sono individuati nel PI quali componenti della rete ecologica europea "Rete Natura 2000" ai sensi della D.P.G.R. n. 241/2005.

2. Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n.357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Ai fini della tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe e delle Z.P.S., che nel caso di San Vendemiano ricadono negli ambiti denominati dei San Fris e dei Palù, si richiamano le disposizioni di cui alla DGR 4 ottobre 2002 n. 2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio".

4. Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza.

5. In riferimento al punto precedente, nell'area oggetto di intervento, il Comune potrà prescrivere l'esecuzione di un monitoraggio preventivo per accertare la situazione attuale di habitat e di specie (consistenza, stato di conservazione, secondo la Direttiva 92/43 CEE, stato fitosanitario, presenza di specie alloctone, disturbi antropici, altro), tali dati dovranno essere depositati presso gli uffici del Servizio reti Ecologiche e Biodiversità della Regione Veneto.

Articolo 16 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO - PRESCRIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA IDRAULICA E GEOLOGICA DI CUI AL P.A.I. LEGGE 267/1998 - LEGGE 365/2000 (P.A.I.L.)

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

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

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

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

5. Si richiamano le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT e quella specifica allegata al PI, nonché il parere dell'Unità di Progetto del Genio Civile di Treviso, con specifico richiamo alle prescrizioni contenute nel parere del Consorzio Bonifica "Piave".

Articolo 17 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE - FASCE DI RISPETTO - L. 319/1976 - DGR 3733/1992

1. Sono indicate in grafia di PI le aree degli impianti di depurazione e la relativa fascia di rispetto che si estende per 100 metri dall'impianto.

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

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

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

Articolo 18 - VINCOLO SISMICO - ZONA 2 - OPCM 3519/2006

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

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

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

Articolo 19 - VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO (DLgs n. 285/1992 e DPR n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968)

1. Con riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al D.P.R. 1.12.1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", sono riportate in grafia di PI le strade esistenti e di nuova previsione.

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

3. La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle aree appartenenti al tessuto consolidato, comprese nelle fasce di rispetto, non costituisce variante urbanistica.

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

5. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

6. Qualora si renda necessario procedere alla demolizione di edifici e di elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo o per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o ad esse pertinenti, con evidente interesse pubblico, sarà possibile applicare il credito edilizio come disciplinato dall'articolo 73 dalle presenti norme.

7. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Per i fabbricati residenziali esistenti, nei casi di adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono consentiti ampliamenti in misura non superiore al 20 per cento del volume mediante specifiche Schede di Intervento, da approvare secondo la procedura prevista al successivo articolo 71 delle presenti NTO. Tali interventi dovranno essere realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria (art. 41 comma 4ter LR 11/2004).

8. All'interno del Centro Abitato, di cui al punto 8) del comma 1 dell'articolo 3 del DLgs 285/1992, si applicano le Ds previste per le singole zone appartenenti al tessuto consolidato e diffuso, esistente e previsto, mentre all'esterno del Centro Abitato, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri lineari):

	Tipo A (autostrade)	Tipo B extraurbane principali)	Tipo C (extraurbane secondarie)	Tipo D (urbane di scorrimento)	Tipo E (urbane di quartiere)	Tipo F (locali)	Tipo F-bis (vicinali e itinerari ciclopedonali)
	*	**	***				
All'interno dei centri abitati	30	PI	PI	PI	PI	PI	PI
Fuori dai centri abitati	60	40	30	20	10	20	10
Fuori dai centri abitati, ma entro il tessuto consolidato e diffuso esistente e previsto	60	PI	PI	PI	PI	PI	PI

(*) in questo tipo sono comprese le tratte di A27 e A28, compresa l'intersezione, lo svincolo e il casello;

(**) in questo tipo potrebbe essere compresa la tratta stradale di adduzione al Casello A27-A28;

(***) in questo tipo rientrano le tratte della S.S. n. 13 e della S.S. n. 51 (sono fatte salve maggiori distanze relative alla tratta di SS 13 "Pontebbana" e SS 51 di Alemagna (ANAS) come riportato in grafia di PI), oltre alle tratte delle strade provinciali che interessano il Comune (S.P. 15 "Cadore-Mare" e S.P. 165 "Ungaresca");

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

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

Articolo 20 - FERROVIA - FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO (D.M. 752/1980)

1. Sono individuate nel PI le linee ferroviarie e le relative fasce di rispetto, per le quali vale la normativa di riferimento: Titolo III del D.P.R. 11/7/1980 n° 753 con particolare riguardo agli articoli 40, 47, 49, 54, 58, 59.
2. La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria non deve essere inferiore a ml 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'articolo 60 del DPR n. 753/1980.
3. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto ferroviario, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della LR 11/2004 e al successivo articolo 69. Tali crediti edilizi saranno prioritariamente localizzati in ambito urbano all'interno di aree di perequazione e/o acquisite mediante perequazione.
4. A norma dell'articolo 37 della LR 11/2004 e del successivo articolo 74, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
5. In sede di redazione o aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica sarà necessario recepire le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie ai sensi del DPR 11.07.1980, n. 753.

Articolo 21 - ELETTRDOTTO - FASCE DI RISPETTO (DM 29/05/2008)

1. Sono riportati in grafia di PI i tracciati degli elettrodotti e le relative fasce di rispetto entro le quali si applicano le norme della legge 22 febbraio 2001, n° 36, del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008.
2. Nelle aree investite da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti e i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono consentite destinazioni d'uso residenziale, scolastica, sanitaria, ovvero ad altri usi che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.
3. Per gli edifici residenziali esistenti, stabilmente abitati, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la realizzazione di servizi igienici, a condizione che gli interventi non comportino aumento delle unità immobiliari e l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'elettrodotto da cui ha origine il vincolo.

Articolo 22 - GASDOTTO - METANODOTTO - FASCE DI RISPETTO (DM 24/11/1984)

1. Sono indicate in grafia di PI i tracciati dei gasdotti e le relative fasce di rispetto entro le quali si applicano in queste fasce le disposizioni specifiche di cui al DM 24 novembre 1984.
2. Ogni operazione diversa dalla normale conduzione dei fondi agricoli deve essere preventivamente autorizzata dall'ente gestore.

Articolo 23 - CIMITERO - FASCE DI RISPETTO - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934

1. Normativa di riferimento: articolo 338 R.D. 1265/1934 – articolo 57 DPR 285/1990.
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, al verde, ai parcheggi e agli impianti tecnologici.

3. Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, la variazione di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della SComp esistente purché non sopravanzano verso il fronte da cui si origina il rispetto.

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

Articolo 24 - IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

1. In grafia del PI sono individuati gli impianti esistenti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

2. In prossimità dei suddetti impianti e per l'installazione di quelli nuovi, devono essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:

- DPCM 08/07/2003;
- DLgs 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche);
- LR 9 luglio 1993, n° 29.

3. L'installazione di nuovi impianti, la modifica e la delocalizzazione di quelli esistenti, sarà programmata dal Comune, di concerto con i gestori e l'ARPAV, nel rispetto degli obiettivi di qualità e di compatibilità con il contesto ambientale, paesaggistico e insediativo.

4. E' vietata l'installazione di antenne degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico entro le zone vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, articoli 10 e 142, dai coni di visuale significativi previsti dal PI, dalle aree a verde privato e comunque per una ulteriore fascia di almeno ml 50,00 dalla delimitazione del perimetro del vincolo paesaggistico.

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

CAPO I – MODI DI INTERVENTO

Articolo 25 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

1. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.
2. L'attuazione del PI, ai sensi delle vigenti norme Statali e Regionali e nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole di piano o delle presenti norme, avviene mediante:
 - a) interventi edilizi diretti ID;
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004, a tal fine si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 19 delle LR 11/2004;
 - c) progetti di coordinamento urbanistico (Schede Normative puntuali, Progettazione Unitaria - PU, Unità Minima di Intervento - UMI);
 - d) comparti urbanistici, come definiti all'articolo 21 della LR 11/2004.
3. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT che comportano carico insediativo aggiuntivo rispetto alle previsioni urbanistiche previgenti trovano attuazione nel PI attraverso l'applicazione dell'istituto della Perequazione urbanistica e/o del contributo perequativo. Valgono pertanto le disposizioni di cui ai successivi articoli 71, 72, 73, 74, 75 delle presenti NTO.

Articolo 26 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire e degli altri titoli edilizi deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA, come definito ai sensi dell'articolo 19 della LR 11/2004; indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA approvato.
2. Ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004, la Giunta Comunale, mediante la procedura semplificata, come da successivo articolo 84, può deliberare la suddivisione in ambiti delle zone soggette a PUA, salvi i casi in cui il PI non disponga diversamente. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in ambiti dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazioni autonome di ciascun ambito in relazione:
 - al contesto;
 - ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
 - alla accessibilità;
 - alla localizzazione e funzionalità degli spazi a standard;
 - alle reti dei servizi e sotto-servizi.
3. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti:
 - a) per gli edifici di valore culturale, gli interventi disciplinati dal successivo articolo 35 delle presenti NTO;
 - b) per gli edifici privi di valore culturale, interni alle aree soggette a PUA, gli interventi di cui all'articolo 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i..
4. Per quanto riguarda i PUA previsti dal presente PI, oltre ai parametri di zona e alle altre norme previste, valgono gli indirizzi e le specificazioni previste nelle presenti NTO. In particolare, per quanto riguarda i Piani di Recupero (PR) previsti dal PI, l'indicazione cartografica del loro perimetro comporta anche l'individuazione dell'area come zona di degrado ai sensi dell'articolo 27, 1° comma della L. 457/1978 e i relativi indirizzi valgono ai fini della formazione della disciplina per il recupero di cui all'articolo 28, 1° comma della citata legge.

5. I PUA approvati anteriormente alla data di adozione del presente PI mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della convenzione e, in assenza di quest'ultima, dalla data di approvazione del PUA stesso. L'attuazione degli stessi e la verifica dei parametri edilizi dovranno rispettare i contenuti dell'art. 5 del Regolamento Edilizio comunale. Durante il periodo di validità ed efficacia, così come qui definito, i suddetti PUA potranno essere assoggettati a varianti di assetto planivolumetrico che non incidano sul dimensionamento e sugli standard in quanto a volumi edificabili e spazi pubblici, perimetro e criteri informativi. Lo stralcio dell'indicazione cartografica di PUA è possibile solo dopo la decadenza o revoca del PUA stesso secondo le procedure semplificate di cui al successivo articolo 84 (Varianti "non sostanziali" al PI).

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

- a) In tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;
- b) Variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del *dieci per cento* della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- c) Modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- d) Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quelli attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della LR 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del *quindici per cento* degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della Scheda Normativa e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO. L'incremento di SComp è assoggettato al contributo perequativo di cui al successivo articolo 72.

Articolo 27 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU) - LOTTO EDIFICABILE (LE)

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

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

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

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

4. L'area assoggettata a obbligo di PU o di UMI, qualora non espressamente prevista dal PI, può essere proposta da tutti gli aventi titolo e assunta dal PI con una specifica Scheda Normativa che viene approvata mediante la procedura di variante "non sostanziale" di cui al successivo articolo 84 delle presenti NTO. In tal caso la Scheda Normativa non dovrà prevedere un carico insediativo aggiuntivo.

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

6. L'attuazione dell'intervento e il trasferimento della proprietà delle aree devono essere disciplinate da apposita convenzione. Con il medesimo atto vengono altresì regolate le modalità di costituzione del vincolo o servitù per quelle specifiche aree, che pur essendo vincolate all'uso pubblico, restano di proprietà privata. Per ciò che attiene la monetizzazione degli standard, valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 30.

7. L'attuazione degli interventi disciplinati mediante il Lotto Edificabile LE è disciplinata dai successivi artt. 51 e 58.

Articolo 28 - PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO (CU)

1. I progetti di Comparto Urbanistico (CU) ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004:
a. garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
b. non sono sostitutivi del PUA se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
c. rappresentano l'unità minima di intervento e sono assoggettati a convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi.

2. L'ambito dell'area di intervento unitario è definito nelle tavole del PI o con provvedimento del Consiglio Comunale che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto.

3. Il progetto di attuazione di un Comparto Urbanistico (CU) può modificare le previsioni del PI nei limiti di cui al precedente articolo 26 comma 6, lettere a), b) e c).

Articolo 29 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e alle prescrizioni della legislazione regionale, le dotazioni minime di standard in mq/abitante garantite dal PI sono le seguenti:

ZTO	Fa	Fb	Fc	Fd	Totale
A, A1**	4,50	4,50	15,00	7,00	31,00
B, B1, Er	4,50	4,50	20,00	7,00	36,00
C	4,50	4,50	23,00	7,00	39,00
D	=	=	10% di St	10% di St	20%
Dc*	=	=	=	100%	100%
E**, Ep**	=	=	=	=	6,00
Es***					***

* attività commerciali, della superficie lorda di pavimento

** interamente secondarie

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

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

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

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

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

ZTO	Fc primaria	Fc secondaria	Fd primaria	Fd secondaria
B, B1, Er	10,00	10,00	=	7,00
C	10,00	13,00	7,00	=

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

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

5. Sono indicati in grafia di PI e/o riportate nelle Schede Normative alcune aree e zone nelle

quali è prevista a titolo indicativo la localizzazione dei principali standard.

6. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA o della PU. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate, seguendo le indicazioni contenute nel Prontuario e secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune. Negli altri casi vanno considerate alla stregua delle OO.UU relative alle infrastrutture, ovvero ricomprese all'interno del contributo di sostenibilità, di cui al successivo articolo 72, e realizzate nell'ambito della formazione e il potenziamento della Rete Ecologica.

Articolo 30 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE

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

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

3. Negli interventi edilizi all'interno delle aree appartenenti alla Città storica o alla Città esistente e in altre zone in cui sia impossibile la realizzazione degli standard a parcheggio nelle quantità previste dal PI, il Comune può concedere la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola zona, sottozona o UMI, fatto salvo la verifica di sostenibilità dell'intervento in materia urbanistica.

Articolo 31 - PARCHEGGI PUBBLICI, PRIVATI E PERTINENZIALI - DOTAZIONI MINIME

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

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

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

4. Le dimensioni minime degli stalli per la sosta e altre disposizioni per le aree a parcheggio sono contenute nell'art.43 del REC.

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

DESTINAZIONE D'USO	PARCHEGGI	POSTI AUTO PRIVATI EFFETTIVI
RESIDENZIALE	2,5 mq/10 SComp	Dotazione minima n. 1 posto auto coperto e n. posto auto scoperto per ogni nuovo alloggio
COMMERCIALE	2,0 mq/10 SComp	Per le attività commerciali disciplinate dalla legge regionale 50/2012 e s.m.i., qualora con riferimento la superficie di vendita SV la disciplina sugli standards a parcheggio comporti una dotazione maggiore di quella prevista dai precedenti commi si applicano le maggiorazioni previste dal capo V [^] della medesima legge regionale e le relative disposizioni di attuazione.
TERZIARIA DIREZIONALE	2,0 mq/10 SComp	Dotazione minima n. 2 posti auto coperti o scoperti per ogni u.l.
TURISTICA - RICETTIVA	2,0 mq/10 SComp	Dotazione minima n. 1 posti auto coperti o scoperti per ogni camera
PRODUTTIVA	1,0 mq/10 Sc	
AGRICOLA	1,0 mq/10 SComp	

SU (Superficie Utile) - definizione n.14 dell'Allegato A del REC (*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre*)

SComp (Superficie Complessiva) - definizione n.16 dell'Allegato A del REC (*Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SComp=SU+60% SA)*).

6. Ferme restando le quantità minime previste da norme nazionali o regionali, in sede di accordo di Pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004, o di PUA o di permesso di costruire convenzionato (comparto urbanistico), o di Progetto Unitario (PU), il Comune, in relazione all'uso effettivo impresso all'immobile da costruire, può riconoscere un carico urbanistico primario e la conseguente previsione di parcheggi in misura inferiore a quella prevista ai precedenti commi. In tal caso l'avente titolo deve assumere nell'atto convenzionale o negoziale che disciplina l'intervento esplicita obbligazione, per sé ed aventi causa, a non destinare ed utilizzare l'immobile ad usi che determinino un aggravamento del carico urbanistico primario predeterminato, fatta salva la facoltà di richiedere successivamente l'adeguamento dei parcheggi, mediante il rilascio da parte del Comune di un successivo provvedimento abilitativo convenzionato, pari al differenziale di carico urbanistico primario connesso all'eventuale nuovo uso.

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

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

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

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

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

12. Nel caso di impossibilità a garantire le quantità minime di cui sopra all'interno dell'ambito di intervento ricadente all'interno della Città esistente, può essere ammesso il reperimento di tali standard in aree esterne come stabilito dal comma 8 dell'art.43 del REC ovvero la monetizzazione sulla base dei costi reali di realizzazione o di importi tabellari stabiliti dal Comune.

Articolo 32 – PARAMETRI DI PARCHEGGIO PER ATTIVITA' AD ELEVATO FABBISOGNO

1. Si individuano le seguenti attività da considerarsi ad elevato fabbisogno di parcheggio:
 - esercizi pubblici, somministrazione di alimenti e bevande, pubblico spettacolo, discoteche, sale da ballo, sale gioco e simili;
 - attività ricettive (turistico-alberghiere);
 - attività direzionali (uffici) con unità aventi superficie superiore a mq 250;
 - medie strutture commerciali (superficie di vendita superiore a mq 250), con esclusione delle attività commerciali a grande fabbisogno di spazi per mostra (es.: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami, ecc.);
 - servizi in genere (artigianato di servizio, fitness, palestre, centri di medicina, ecc.) di superficie superiore a mq 250.

2. Nei casi di nuovo insediamento dell'attività, di ampliamento della superficie o trasferimento in altra sede, le attività ad elevato fabbisogno di parcheggio, oltre alla dotazione dei parcheggi privati di legge, dovranno garantire i seguenti spazi di parcheggio effettivo per la clientela ed il personale (numero di posti auto o superficie netta dei parcheggi con esclusione degli spazi di accesso e manovra):
 - esercizi pubblici, somministrazione di alimenti e bevande, pubblico spettacolo, discoteche, sale da ballo, sale gioco e simili: n. 1 posto auto ogni tre posti a sedere o comunque di capienza massima, con un minimo di 1 mq ogni mq di superficie netta di pavimento;
 - attività ricettive: n. 1 posto auto ogni camera;
 - per le altre attività mq 1 ogni mq di superficie netta di pavimento.Restano salvi i maggiori standard previsti da specifiche o più restrittive normative di settore.

3. Le aree per parcheggio potranno essere reperite, nel rispetto delle norme urbanistiche, entro la distanza massima di ml 100 calcolata secondo il percorso pedonale più breve dall'attività.

4. La disponibilità del parcheggio pertinenziale deve essere garantita durante tutto l'orario di esercizio dell'attività.

5. Gli spazi per la sosta dei veicoli (parcheggi effettivi, posti auto o stalli) devono avere dimensioni minime di m 2,50x5,00; nel caso di più stalli in linea le dimensioni minime devono essere di m 2,10x6,00.

6. L'Amministrazione Comunale potrà consentire, a seguito di apposita convenzione, la riduzione degli spazi a parcheggio in casi particolari, quali per esempio: rivitalizzazione dei centri storici o dei borghi, recupero di aree degradate, zone già servite da sufficiente parcheggio pubblico.

Articolo 33 - APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

1. I beni interessati da progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità previsti nel PI operativo ed elencati nella sezione specifica del Repertorio normativo allegato alle presenti NTO sono sottoposti, ai sensi di legge, a vincolo preordinato all'esproprio; tale vincolo decorre dalla data di efficacia del PI.

2. Il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri definiti nelle norme programmatiche, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti e mediante accordi di compensazione urbanistica ai sensi del successivo articolo 83.

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

CAPO II – TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

Articolo 34 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Nelle tavole di PI sono individuati gli edifici, i gruppi di edifici e le costruzioni, da considerare quali beni ambientali e culturali del territorio comunale ai sensi della legislazione vigente in materia, all'interno e all'esterno dei centri e nuclei storici. Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al valore intrinseco, formale, al pregio ambientale, ovvero all'interesse culturale, storico, paesaggistico e sono assoggettati a specifiche norme di intervento ed utilizzo.
2. Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dal DPR 380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia" e s.m.i..
3. Le categorie d'intervento edilizio, di cui al precedente comma 2, sono applicate nella disciplina delle presenti NTO, in relazione alle diverse componenti in cui è suddiviso il territorio comunale e ai tessuti insediativi e alle specifiche disposizioni previste per gli edifici sottoposti a grado di protezione. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

Articolo 35 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo e dal "Prontuario".
2. Grado di protezione uno (1) – Restauro
è assegnato a quegli edifici, vincolati ai sensi dell'articolo 10 del DLgs. n. 42/2004, nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:
 - a) hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
 - b) conservano inalterati o quasi inalterati sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
 - c) si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.Fermo restando le prescrizioni vincolanti della competente Soprintendenza ai beni ambientali relative agli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, per gli edifici non vincolati a norma della predetta legge, ma assoggettati a grado di protezione uno, sono consentiti interventi di restauro. Non sono consentite demolizioni, neppure parziali, ad esclusione di quelle relative ad eventuali corpi aggiunti in epoca recente e a superfetazioni che, pur costruite da vecchia data, non appartengono al manufatto originario e ne sono motivo di deturpazione. Non sono inoltre consentite aggiunte o sopraelevazioni allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dei fabbricati. L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali restituzioni in pristino. Gli impianti strutturale e distributivo interno devono essere salvaguardati. Ove essi in alcune parti dell'edificio non siano più chiaramente identificabili, sono consentite operazioni di modesta entità, tendenti principalmente ad un miglioramento igienico-abitativo della parte in questione. In caso di intervento conservativo, particolare cura deve essere posta nella scelta di materiali idonei; la sostituzione di parti strutturali, che si rendesse necessaria, deve essere operata con materiali di qualità, forma e dimensioni uguali a quelli sostituiti.
3. Grado di protezione due (2) – Risanamento conservativo
è assegnato a quegli edifici, non vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 predetto, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:
 - a) pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a) del comma precedente, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno una parziale "restitutio in pristinum";

b) non hanno valore culturale pari a quelli con grado di protezione uno, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;

c) hanno caratteristiche di edificio con grado di protezione uno ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

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

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

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

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

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

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

è assegnato a quegli edifici di cui interessa la conservazione di una parte delle strutture esterne.

Per tali edifici sono consentiti:

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

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

b) interventi di ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001, a fronte di una motivata analisi storico-architettonica-culturale asseverata da tecnico

abilitato finalizzata a dimostrare il venir meno delle condizioni di rilevanza conservativa, previa presa d'atto con Delibera di Giunta Comunale.

6. Per gli edifici definiti "in conflitto" individuati dal PI con apposita grafia, è prevista la demolizione con possibilità di ricostruzione su diverso sedime. Si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 77 e quanto disposto dalle eventuali Schede Normative, di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO.

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

8. Per gli edifici con grado di protezione è consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti dal successivo articolo 36 per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,20. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

9. Possibilità di recupero dei volumi.

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

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

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

CAPO III - DESTINAZIONI D'USO

Articolo 36 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL SUOLO - DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DEL PI

1. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli sistemi e tessuti, sono articolati in raggruppamenti di categorie funzionali specificate negli articoli che seguono.
2. Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle predette attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.
3. La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari e la relativa superficie devono essere sempre obbligatoriamente indicate sia nei progetti di intervento edilizio diretto o di comparto, sia nei piani urbanistici attuativi.
4. Ad ogni Uso il PI attribuisce un corrispondente carico insediativo e il relativo fabbisogno di dotazioni territoriali e quindi di parcheggi pubblici e privati (vedi Tabelle al precedente Art. 31).
5. Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli Sistemi e Tessuti sono indicati gli Usi non ammessi ed eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare.
6. Gli Usi regolati sono misurati da una percentuale che deve essere calcolata, nei casi di PUA e di comparti urbanistici, rispetto alla SComp complessiva; negli altri casi con riferimento alle carature urbanistiche fissate dal PI.
7. I parchi commerciali, le grandi e le medie superfici di vendita commerciali, ai sensi della LR 15/2004 e della LR 50/2012, sono ammessi solo nel caso in cui siano esplicitamente previste dalla disciplina di tessuto insediativo, nel Repertorio normativo o nelle Schede normative.
8. Per gli Usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente Capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di dotazioni territoriali, sui servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione veicolare.
9. L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.
10. E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di Usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di tessuto e con il precedente comma.
11. Le destinazioni d'uso ed i cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PI, nonché dai PUA, sempre compatibilmente con le previsioni di PI.
12. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi del PI, fermo restando il rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.

13. Sono comunque vietate, nei tessuti residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d'igiene.

14. Le "abitazioni collettive", se con finalità religiose o assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti, possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di tessuto e poste a carico della quota di funzioni non abitative.

15. Per la realizzazione di insediamenti di rilevante dimensione destinati ad attività commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, il Comune può adottare discipline speciali per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.

16. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PI.

17. La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.

18. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione ai diversi usi ammessi dalla disciplina di zona, determinano un fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare generata dalla presenza degli insediamenti.

19. Il PI pianifica e disciplina gli usi del territorio sulla base del principio secondo il quale in materia di governo del territorio, provvede a suddividere le categorie di destinazione d'uso in più sottocategorie o sottofunzioni, laddove ciò sia giustificato da significative diversità del carico urbanistico implicato dall'una o dall'altra di esse, tale da giustificare anche diverse modulazioni di calcolo del contributo concessorio.

20. La disciplina generale degli Usi del territorio operata dal PI è una disciplina funzionale urbanistica e pertanto regola gli usi ai soli fini di governo del territorio.

21. La normativa generale sugli Usi, salvo diverse previsioni specifiche nelle norme operative e relative Schede normative, è estesa alle disposizioni **regolative, operative e programmatiche**.

22. Nella disciplina funzionale dei tessuti e degli ambiti vengono definiti gli usi non ammessi e gli usi regolati in percentuale rispetto alla SComp complessiva.

23. La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei PUA, nei PU e nei progetti edilizi.

24. Sono individuati nelle tavole di PI gli edifici esistenti con destinazioni improprie rispetto a quelle previste per il sistema di appartenenza e per i quali sono ammessi gli interventi disciplinati ai successivi articoli 56 e 68.

25. Qualunque altro tipo di intervento negli altri edifici esistenti con destinazioni improprie deve preliminarmente proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona nella quale ricade l'edificio. Per tali edifici sono autorizzati i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, estendendo comunque sul terreno di proprietà un vincolo di IF pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PI, salve in ogni caso le previsioni di cui agli articoli 66 e 68 delle presenti NTO concernenti le attività produttive.

Articolo 37 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI - PERIMETRO DEL CENTRO URBANO - REGOLAMENTO REGIONALE N. 1 - LR 50/2012

VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E STANDARD

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

- Esercizi di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);
- Medie Strutture di Vendita (articolo 18 LR 50/2012);
- Grandi Strutture di Vendita e Parchi Commerciali (articolo 19 LR 50/2012).

2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle zone appartenenti al tessuto della Città consolidata, diffusa e in formazione, oltre che nelle aree per impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione e in altre zone o sottozone puntualmente indicate nelle Tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio normativo o disciplinate da puntuale Scheda Normativa.

3. Le medie strutture di vendita, sono ammesse nelle zone e sottozone appartenenti alla Città consolidata e in formazione, in conformità con quanto disciplinato dal successivo art. 48, fatto salvo la specifica normativa di zona. Possono essere insediate medie strutture di vendita superiori ai 1.500 mq e fino ai 2.500 mq di superficie di vendita negli ambiti di riqualificazione, riconversione individuati puntualmente dal PI con apposita grafia sempre nel rispetto della dotazione minima di aree libere e parcheggi effettivi previsti dal precedente articolo 31.

4. Le Grandi Strutture di Vendita e i Parchi Commerciali, sono localizzati esclusivamente nelle zone "Dc" e relative sottozone appartenenti alla Città consolidata e in formazione o in altre zone puntualmente individuate in grafia di PI e riportate nelle Tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio normativo con apposita lettera "C". In tali aree si applicano le disposizioni contenute nella LR 50/2012, oltre alle norme specifiche di ciascuna zona e al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata al precedente articolo 31 delle presenti NTO.

DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

A) ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

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

B) ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

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

NORME PARTICOLARI - ATTIVITA' COMPATIBILI

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

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

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

PARTE SECONDA

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

CAPO I – RETE ECOLOGICA

Articolo 38 - RETE ECOLOGICA LOCALE

1. Con riferimento ai contenuti del PAT sono riportati in grafia di PI i seguenti elementi che compongono la rete ecologica locale:
 - *aree nucleo – core area;*
 - *aree di completamento del nucleo;*
 - *aree di connessione naturalistica - buffer zone;*
 - *corridoi ecologici principali e secondari.*
2. ogni progetto ed intervento che modifichi usi, funzioni, attività in atto, è soggetto a:
 - VInCA nelle *aree nucleo e di completamento del nucleo;*
 - Analisi di compatibilità ambientale nelle *isole ad elevata naturalità*, salvo che il responsabile del procedimento disponga la VInCA in relazione alla prossimità ai siti NATURA 2000.
3. In tali aree sono previsti i seguenti interventi:
 - sviluppo delle valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi;
 - favorire la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di sentieri e percorsi ambientali ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
4. Gli interventi edilizi ed urbanistici non devono interrompere la continuità dei corridoi ecologici rappresentati da siepi, filari, alberature, corsi d'acqua, ecc., che connettono le diverse principali aree naturali e seminaturali del contesto.
5. Il PI, in coerenza con le Direttive e Prescrizioni del PAT, è orientato a sostenere il mantenimento degli assetti colturali tradizionali, con particolare riferimento alla organizzazione dei fondi agricoli, alle emergenze boschive, alle siepi e ai filari presenti e/o da potenziare lungo i corsi d'acqua e a margine delle coltivazioni, al fine di preservare gli elementi costitutivi degli ecosistemi.
6. Nelle aree nucleo, nelle aree di connessione naturalistica e nei corridoi ecologici sono ammessi:
 - a) la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione;
 - b) la dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
 - c) la riqualificazione degli ecosistemi esistenti;
 - d) gli interventi che prevedano il potenziamento di filari e di macchia boscata e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
 - e) la realizzazione di siepi e fasce alberate e boscate;
 - f) gli interventi per il mantenimento dei prati;
 - g) la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
7. In queste aree sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi, nonché la demolizione, la ricostruzione, l'ampliamento e la nuova edificazione, ai sensi del successivo articolo 77, da collocarsi preferibilmente in prossimità dei fabbricati esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici, salvaguardando l'integrità fondiaria e ambientale.

Articolo 39 - AREE NUCLEO - CORE AREA

1. Nelle aree nucleo è vietato, salvo che in particolari situazioni da motivare ed assoggettare a valutazione di incidenza:

- a) realizzare nuove edificazioni sparse;
- b) formare nuovi sentieri salvo quanto previsto dall'art. 38 delle presenti NTO;
- c) illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 20 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati.

Non è inoltre consentito:

- la realizzazione di coltivazioni in serra fisse, degli allevamenti zootecnici intensivi e degli impianti di acquacoltura;
- la riduzione delle superfici boscate, se non quelle finalizzate al recupero delle aree originarie di pertinenza dei fabbricati esistenti di cui si preveda il riuso;
- la realizzazione di nuove attività estrattive né l'ampliamento di quelle esistenti, che sono ammissibili fino alla scadenza della relativa concessione. Il ripristino dei versanti interessati da tali attività deve avvenire contestualmente all'attività di escavazione.

2. Sono ammessi:

- interventi di recupero e di ampliamento degli edifici esistenti;
- interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- interventi di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione, realizzazione di siepi e fasce boscate;
- le recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e produttivi agricoli se non con siepi realizzate con specie autoctone e secondo il PQAMA;
- interventi di riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di riconversione degli habitat;
- interventi per la realizzazione di opere per favorire la permeabilità faunistica (ecodotti) in presenza di barriere infrastrutturali.

4. La realizzazione di infrastrutture ed impianti tecnici è subordinata a misure di mitigazione mirate alla continuità ecologica e faunistica ed al mantenimento delle biodiversità.

5. Nelle zone agricole classificate come *Aree Nucleo* ricadenti all'interno dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI, valgono inoltre le disposizioni prescrittive contenute al successivo art. 56 delle NTO.

Articolo 40 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO

1. Nell'area di connessione naturalistica è vietato:

- insediare nuove attività di escavazione, realizzare coltivazioni in serra fisse di qualsiasi genere, allevamenti zootecnici intensivi e gli impianti di acquacoltura;
- la realizzazione di nuove attività estrattive né l'ampliamento di quelle esistenti, che sono ammissibili fino alla scadenza della relativa concessione. Il ripristino dei versanti interessati da tali attività deve avvenire contestualmente all'attività di escavazione.

2. Nelle zone di maggiore fragilità ambientale (in vicinanza di parchi, aree protette o altri siti sensibili), lungo i corsi d'acqua minori e la rete idrica agraria, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico - ambientale, è consentita la piantumazione di siepi, filari alberati, boschetti secondo le indicazioni dei "Sussidi operativi".

3. In questi ambiti sono ammesse attività agrituristiche, centri di didattica ambientale ed attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.

4. I nuovi interventi viari e/o quelli di riqualificazione degli esistenti sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

5. In questi ambiti i progetti che implicano modificazioni d'uso, funzioni, attività in atto in prossimità di aree a SIC/ZPS sono soggetti a Vinca, mentre per quelli prossime ai corridoi ecologici

la necessità della procedura di Vinca è valutata dal responsabile di procedimento.

6. Nelle zone agricole classificate come Aree di Completamento del Nucleo ricadenti all'interno dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI, valgono inoltre le disposizioni prescrittive contenute al successivo art. 56 delle NTO.

Articolo 41 - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA - BUFFER ZONE

1. Nelle buffer zones sono ammesse:
 - a) attività di agricoltura non intensiva;
 - b) attività agrituristiche;
 - c) centri di didattica ambientale;
 - d) attività ricreative e per il tempo libero a limitato impatto.
2. Salvo motivata eccezione, non sono ammesse nuove edificazioni ad alto consumo di suolo e/o fortemente impattanti. Si applicano le prescrizioni del PAT.
3. Non sono ammesse coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere
4. Nelle zone agricole classificate come Aree di Connessione Naturalistica ricadenti all'interno dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI, valgono inoltre le disposizioni prescrittive contenute al successivo art. 56 delle NTO.

Articolo 42 - CORRIDOI ECOLOGICI

1. Per tali strutture che formano la "Rete ecologica comunale" è fondamentale assicurare la continuità ed il miglioramento delle sue componenti biotiche, favorendo di conseguenza la ricomposizione delle parti boscate di connessione e potenziando la vegetazione ripariale e le formazioni vegetali lineari interpoderali.
2. I corridoi ecologici principali che costituiscono le "dorsali" della rete comunale e intercomunale, sono riferiti ai corsi d'acqua principali, alle relative aree arginali e ad altre aree adiacenti, per i quali è prescritto il mantenimento delle fasce vegetate esistenti, nel rispetto della funzionalità idraulica dei corpi idrici.
3. Nei tratti di interruzione dei corridoi dovrà essere favorita la riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità, così come previsto dal Prontuario.
4. All'interno di queste aree vanno salvaguardati i seguenti elementi:
 - percorsi ambientali, manufatti idraulici, ponti e passerelle pedonali e ciclabili;
 - punti di accesso (porte), aree di sosta e parcheggi attrezzati;
 - le aree riparie dei corsi d'acqua e la viabilità interpoderale.
5. I corridoi ecologici secondari, riportati in grafia di PI, vanno intesi come parti di una rete che deve essere mantenuta nella sua integrità, pur ammettendo tutte le necessarie variazioni di tracciato, in relazione alle specifiche condizioni locali.
6. Entro tali ambiti, per l'edificazione esistente, non sottoposta a "grado di protezione", sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Ampliamento, limitatamente alle case d'abitazione, fino a 200 mq di SComp.
7. Nelle zone che rientrano nell'area di connessione naturalistica (matrici naturali primarie) e in quelle attraversate dai corridoi ecologici secondari, ai fini di un corretto inserimento ambientale, si dovrà:
 - mantenere, quanto più possibile, le piante esistenti;
 - curare in modo particolare nella progettazione i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni e realizzare le eventuali recinzioni di questi lati esclusivamente in rete metallica, di altezza non superiore a ml 1,50, sostenuta da pali in legno e/o mascherata sui due lati con siepi di essenze arbustive scelte tra le specie locali;

- nelle aree libere dall'edificazione è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché si preveda il rispetto dell'attuale piano campagna e la sistemazione a verde della copertura.

Le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio sono, effettuabili ed attivabili a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie locali;
- delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Vanno mantenuti tutti i manufatti predisposti in passato per particolari colture e per la difesa del suolo (muretti di sostegno, terrazzamenti, dispositivi per lo scolo delle acque, la rete viaria interpoderale, ecc.). La loro manutenzione o sostituzione deve essere eseguita con i materiali e le tecniche preesistenti.

E' vietata:

- la costruzione di stazioni radio-base per telefonia mobile;
- le nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito a cielo aperto;
- gli impianti tecnologici, salvo le reti tecnologiche per pubblica utilità di cui sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione fuori dell'area tutelata, e dimostrata l'impossibilità a riutilizzare quelli esistenti;
- la modifica ai tracciati viari storici e delle alberature di arredo (filari, siepi, alberi di segnaletica, ecc.).

CAPO II – AZIONI DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Articolo 43 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO - PARCHI URBANI

1. La tutela, la salvaguardia e la conservazione del paesaggio, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è affidata all'Amministrazione Comunale per la parte di sua competenza e in armonia con la pianificazione territoriale e con quanto disposto dalla Convenzione Europea del Paesaggio.
2. Sono individuati nel PI alcune parti di territorio agricolo da qualificare come zone di tutela, caratterizzati dalla presenza di un paesaggio agrario ancora sufficientemente integro e dalla presenza di connotazioni morfologiche ed ambientali da tutelare e salvaguardare ed in particolare dalla presenza di corsi d'acqua, di particolari sistemazioni agrarie e di altri elementi significativi.
3. In tutti i progetti edilizi dovrà essere rilevato il verde esistente e opportunamente rappresentato su apposita planimetria, accompagnato da documentazione fotografica.
4. Negli appezzamenti e nelle parti non edificabili dei lotti e in quelle destinate a verde privato, e in ogni caso nelle aree destinate a parco o a giardino prive di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora nuove specie arboree di alto fusto, nella misura di una pianta ogni 100 metri quadri di superficie libera del lotto.
5. Per le specie arboree d'alto fusto utilizzate a tale scopo, scelte tra quelle elencate nel PQAMA, in relazione all'area da piantumare, dovranno essere garantiti spazi di sviluppo idonei alle caratteristiche di ciascuna specie, sistemandole a distanza adeguata da altre alberature esistenti e da eventuali infrastrutture.
6. In attuazione degli atti di pianificazione di livello superiore e delle previsioni del PAT, sono individuate le zone che per la loro collocazione e caratterizzazione, costituiscono elementi centrali del progetto urbano di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale. A tal fine sono individuati come ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi urbani e/o riserve naturali di interesse comunale.
7. Tali aree, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario a rete di tutela e valorizzazione ambientale ed ecologica finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale della città esistente e di quella in trasformazione ed espansione.
8. Il PI conferma la definizione e l'individuazione operata dal PAT per gli ambiti classificati "*parchi di interesse locale*" e, sulla base degli approfondimenti effettuati nell'aggiornamento del quadro conoscitivo, adegua i perimetri degli ambiti, comunque sottoposti a tutela, che sono riservati alla futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.

Articolo 44 - FILARI, VIALI ALBERATI E QUINTE ARBOREE

1. Gli elementi naturalistici individuati dal PI quali filari di siepi e di alberi, sono soggetti a tutela. Per essi vige l'obbligo di conservazione, di manutenzione, nonché di reimpianto e di sostituzione delle piante prive di vita con altre della stessa specie o scelte tra quelle di specie locali.
2. Tutte le scarpate dei fossi e dei canali dovranno essere sfalciate e pulite dai rispettivi proprietari e/o frontisti, con l'eliminazione anche di ceppaie e arbusti allo scopo di favorire il libero deflusso delle acque.
3. Sono individuate in grafia di PI, in via non esaustiva, alcune zone e alcuni ambiti nei quali è prevista la messa a dimora di filari alberati e di siepi, con funzioni di arredo e decoro e/o di mascheratura di elementi detrattori del paesaggio. Nell'ambito dei PUA o della PU, particolare attenzione sarà riservata alla progettazione delle aree a verde, secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 82 e con le modalità di cui al PQAMA.

Articolo 45 - VISUALI PANORAMICHE E CONI DI VISUALE SIGNIFICATIVI

1. Sono individuati nel PI alcuni ambiti e parti di territorio agricolo da qualificare come zone di tutela, caratterizzati dalla presenza di un paesaggio agrario ancora sufficientemente integro e dalla presenza di connotazioni morfologiche ed ambientali da tutelare e salvaguardare ed in particolare dalla presenza di corsi d'acqua, di particolari sistemazioni agrarie integre e di siti di valenza naturalistica.
2. In corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 200 ml o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolazione del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni. Vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato. È inoltre vietato qualsiasi intervento che comporti l'alterazione o modifica dei caratteri percettivi del punto panoramico. Deve essere altresì garantita la conservazione e la sua accessibilità.
3. Per le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e successive modificazioni. Il progetto dovrà garantire e non alterare l'attuale percezione paesaggistica, prevedere la sistemazione e l'inserimento ambientale delle aree scoperte, con la messa a dimora di specie arboree e arbustive appartenenti alla flora locale su una superficie di almeno 1 mq per ogni mq di superficie coperta.
4. Il Comune considera tali ambiti prioritari per la realizzazione di itinerari ciclabili finalizzati all'accesso a riserve o zone di interesse naturalistico, a favorire la fruizione didattica e turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
5. In tali ambiti, il Comune prevede il miglioramento e l'incremento di quinte arboree e filari stradali.
6. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né delle peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona.
7. In tali zone di tutela del sistema ambientale, allo scopo di favorire la conservazione del paesaggio agrario, vigono i seguenti divieti:
 - a) l'estirpazione di siepi, alberature e altri elementi floristici di pregio;
 - b) interventi che modifichino il regime, il percorso e la composizione delle acque, fatta eccezione per quelli relativi ad opere di difesa idrogeologica, per il soddisfacimento di fabbisogni idropotabili, nonché quelli relativi alle attività agricole in atto;
 - c) il deposito di materiali a cielo libero;
 - d) l'installazione di cartelli pubblicitari;
 - e) la tombinatura dei fossi e dei canali non indispensabili alla funzionalità del fondo.
8. Lungo i corsi d'acqua o in aperta campagna è vietato l'uso di recinzioni continue con muretti e rete metallica; eventuali altre recinzioni dovranno permettere il passaggio della fauna.
9. In cartografia di PI, ai sensi dell'art. 2.8 del Disciplinare Tecnico (Appendice n.1 alle NTO) del comma 5 dell'art. 84 delle NT del PAT, sono individuate all'interno delle "commitment zone" le aree a elevata frequentazione pubblica che offrono particolari visuali significative delle componenti rilevanti del paesaggio descritto nel Sito UNESCO "Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" e dei conseguenti valori che lo stesso esprime per le popolazioni presenti nella Buffer Zone. Su tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 2.

Articolo 46 AREE A PARCO PRIVATO (PP) - AREE PERTINENZIALI VINCOLATE (PV)

AREE A PARCO PRIVATO - PP

1. Il PI individua alcune aree che per la loro localizzazione, per il loro contesto ambientale e paesaggistico e uso sono definite "parco privato" e sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente, nonché alla protezione di edifici di valore culturale ed ambientale

2. Tali aree, ricomprese all'interno delle diverse zone territoriali omogenee, spesso costituiscono pertinenze di edifici con grado di protezione e sono utilizzate a parco e giardino alberato. Devono pertanto essere salvaguardati la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi presenti, con contestuale mantenimento e valorizzazione degli aspetti naturali e paesaggistici del territorio.

3. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi, autorimesse anche non in aderenza all'edificio, con le modalità e le caratteristiche di cui al successivo articolo 79.

4. E' consentito il recupero dei volumi esistenti e legittimi, nonché l'ampliamento nei limiti di cui alle ZTO di riferimento, previa presentazione di PU esteso all'intero ambito di pertinenza.

5. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il loro recupero con cambio di destinazione d'uso da produttivo o annesso a residenza.

AREE PERTINENZIALI VINCOLATE - PV

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

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

8. Sono ammesse le colture di vigneto e frutteto esclusivamente legate all'autoconsumo familiare; sono vietati i nuovi impianti e reimpianti di vigneto/frutteto connessi a specifica attività agricola-produttiva. È ammessa l'attività agricola nel rispetto delle disposizioni previste dal Regolamento di Polizia Rurale e/o dal Regolamento sull'Uso dei Prodotti Fitosanitari.

TITOLO SECONDO+ DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI

CAPO I – TESSUTI INSEDIATIVI URBANI

Articolo 47 - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

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

2. Le componenti del sistema insediativo consolidato sono:

- a) La Città storica con i centri e nuclei storici;
- b) Le altre componenti storiche o della Città storica diffusa, costituite dagli edifici di valore ambientale e culturale;
- c) la Città esistente.

3. Le componenti del sistema insediativo in trasformazione comprendono le aree urbane, periurbane e periferiche, di trasformazione, di completamento e di nuova formazione.

4. La **Città consolidata** ovvero il SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO, comprende i Tessuti insediativi urbani consolidati le cui componenti sono così riassumibili:

- a) La Città storica con i centri e nuclei storici (Zto A);
- b) Le altre componenti storiche costituite dagli edifici di valore ambientale e culturale, in ambito urbano e diffuso (Zto A1);
- c) la Città esistente, con i centri e nuclei urbani, i quartieri centrali e periferici, le zone a prevalente destinazione residenziale e per servizi, le zone a destinazione mista, confermate allo stato di fatto, consolidate e di ristrutturazione (Zto B) e le zone con analoga caratteristica, consolidate e di completamento (Zto B1).

5. La **Città in formazione**, ovvero il SISTEMA INSEDIATIVO IN TRASFORMAZIONE, comprende le i Tessuti insediativi urbani di nuova formazione, così come da previgente PRG, ovvero di potenziale trasformabilità in coerenza con il PAT. Queste parti di territorio comprendono anche le porzioni di tessuto urbano e periurbano da riconvertire, da riqualificare e da rigenerare, secondo le azioni strategiche individuate dal PAT e riprese dal PI, ossia le zone destinate a nuovi complessi insediativi (Zto C).

Articolo 48 - DISPOSIZIONI GENERALI PER I TESSUTI INSEDIATIVI URBANI

1. Oltre alla principale funzione residenziale, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone e sottozone, nei tessuti insediativi urbani, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie;
- b. attività commerciali, preferibilmente al piano terra degli edifici, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 50 e s.m.i.;
- c. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;
- d. alberghi, pensioni, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- e. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
- f. attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g. autorimesse collettive pubbliche e/o private;

- h. officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie SComp dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
 - i. impianti sportivi privati e palestre;
 - l. attrezzature e impianti tecnologici pertinenti alle zone residenziali.
2. Dai tessuti insediativi urbani e quindi con prevalente funzione residenziale, sono escluse le seguenti destinazioni:
- a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettere f, g, h;
 - b. discoteche o sale da ballo;
 - c. ospedali e case di cura;
 - d. caserme e istituti di pena;
 - e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive, caseifici;
 - f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in genere;
 - g. le attività insalubri di 1^a e 2^a classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del R.D. 1265/1934 e s.m.i..
3. Per gli immobili esistenti e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
4. Per gli immobili esistenti o loro porzioni, ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di spazi pubblici e di parcheggio, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) del DPR 380/2001.
5. Il PI individua altresì gli immobili degradati, incongrui e da riqualificare per i quali vanno previsti adeguati interventi di risanamento e di rigenerazione urbana anche mediante l'applicazione degli istituti di cui ai successivi artt. 73 e 74. Tali immobili sono disciplinati mediante specifica Scheda Normativa, di cui al precedente art. 25.

Articolo 49 – DISPOSIZIONI PER I CENTRI E NUCLEI STORICI - ZTO A

1. Il PI riconosce come luoghi a forte carattere identitario per l'intera comunità, i centri e nuclei storici di San Vendemiano: Fossamerlo di Sopra, Cosniga, Zoppè - Capo di Sotto, Capo di Sopra e ne prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione delle aree e dei manufatti di interesse culturale presenti. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il PI conferma la suddivisione dei centri e nuclei storici di San Vendemiano: Fossamerlo di Sopra, Cosniga, Zoppè - Capo di Sotto, Capo di Sopra, in ambiti – Unità Minime di Intervento / aree soggette a PUA e a PU, precisando che entro tali ambiti sono previste tutte le necessarie e puntuali discipline di intervento. Rimangono altresì validi e confermati, ovvero adeguatamente aggiornati, per ogni edificio o manufatto:
 - il grado di protezione attribuito all'edificio o manufatto;
 - le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia e di cultura dell'edificio o manufatto stessi;
 - la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio o manufatto stessi.
3. La disciplina dei centri e nuclei storici di San Vendemiano: Fossamerlo di Sopra, Cosniga, Zoppè - Capo di Sotto, Capo di Sopra è integrata mediante i seguenti specifici elaborati:
 - Tav. 04 PI - scala 1:1.000 - centri e nuclei storici di San Vendemiano: Fossamerlo di Sopra, Cosniga, Zoppè - Capo di Sotto, Capo di Sopra - individuazione delle UMI;
 - Repertorio Normativo delle UMI dei centri e nuclei storici di San Vendemiano: Fossamerlo di Sopra, Cosniga, Zoppè - Capo di Sotto, Capo di Sopra – Tabelle dei tipi e modi di intervento – Schede normative.
4. L'edificazione nelle ZTO "A" è regolata dalle seguenti norme:
Dc: ml 5,00 o a confine con assenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto.

Ds: secondo gli allineamenti esistenti o prescritti dal PI. Ove non esistano delle prescrizioni la distanza minima dovrà essere pari a ml 5,00.

Df: a) tra pareti finestrate ml 10,00;
b) tra edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga;
c) da pareti cieche: in aderenza o a ml 5,00 senza finestre;
d) con progetto unitario tra confinanti sono consentite altre distanze fatto salvo il limite inderogabile di ml 10,00 tra pareti finestrate.

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

È ammessa la possibilità di deroga mediante delibera di Consiglio Comunale solo in materia di distanza (Ds) dalle strade comunali

Articolo 50 – DISPOSIZIONI PER LE ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE – ZTO A1

1. Le ZTO A1 comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle zto A, per le quali il PI prevede la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani, dei manufatti di interesse culturale e la salvaguardia del verde a parco e a giardino. Gli eventuali interventi di completamento dell'edificato esistente, di ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi devono pertanto essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare e nel rispetto dei gradi di protezione.

2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio destinate ad attività produttive non più compatibili e da trasferire, mediante interventi di ristrutturazione e/o rigenerazione urbana e/o sostituzione edilizia, compresa demolizione e ricostruzione, nonché la ristrutturazione urbanistica.

3. In queste zone il PI si attua mediante intervento edilizio diretto (IED), salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un PUA.

4. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di SComp, per alloggio qualunque sia la Sf.

Articolo 51 - DISPOSIZIONI PER LA CITTA' ESISTENTE – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI RISTRUTTURAZIONE - ZTO B – ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI COMPLETAMENTO - ZTO B1

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

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

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

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

ZONE CONSOLIDATE DI RISTRUTTURAZIONE – ZTO B

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

If = variabile da 0,11 a 0,60 mq/mq di SComp salvo specifica indicazione riportata nel cartiglio delle Tavole 3;

P = 4;
H = 12,50 ml;
Dc = 5,00 ml (per i primi due piani f.t.) – 7,50 ml per l'eventuale terzo e quarto piano);
Ds = 5,00 ml dal confine stradale; potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti fatte salve specifiche prescrizioni contenute nei PUA.
Df = 10,00 ml (per i primi due piani f.t.) – 15,00 ml per l'eventuale terzo piano);
IP = 20% di Sf;
Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

ZONE CONSOLIDATE DI COMPLETAMENTO – ZTO B1

6. L'edificazione nelle ZTO "B1" è regolata dalle seguenti norme:
If = variabile da 0,21 a 0,35 mq/mq di SComp salvo specifica indicazione riportata nel cartiglio delle Tavole 3;
P = 3;
H = 9,50 ml;
Dc = 5,00 ml (per i primi due piani f.t.) - 7,50 ml (per l'eventuale terzo piano);
Ds = 5,00 ml dal confine stradale fatte salve specifiche prescrizioni contenute nei PUA.
Df = 10,00 ml;
IP = 20% di Sf;
Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

7. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti prevalgono sui quelli generali di zona. In tal caso, in presenza di lotti liberi ovvero di aree non edificate ma ricomprese in lotti di PUA vigenti, ancorché decaduti, per tali aree valgono le carature urbanistiche colà previste.

Articolo 52 - DISPOSIZIONI PER LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE – ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI - ZTO C

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale in fregio e/o all'esterno ai nuclei e ai centri urbani e alla città consolidata.

2. In queste zone il PI si attua attraverso i PUA. Nel caso di specifiche aree con particolari caratteristiche insediative, dimensionali e di collocazione territoriale, il PUA è sostituito da una progettazione unitaria (PU). In ogni caso la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA o nel PU, deve rispettare i valori storico culturali e testimoniali eventualmente presenti nelle aree circostanti, di cui al precedente art. 26 e le altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

3. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C" valgono le seguenti norme:
IT = variabile da 0,10 a 0,30 mq/mq di SComp come puntualmente indicato nel cartiglio di zona;
P = 3;
H = 9,50 ml;
Ds = 5,00 ml dal confine stradale (per strade di larghezza inferiore a 7 ml);
7,50 ml dal confine stradale (per strade di larghezza compresa tra i 7 ml e i 15ml);
10,00 ml dal confine stradale (per strade di larghezza superiore a 15 ml);
Df = 10,00 ml (per i primi due piani f.t.) – 15,00 ml per l'eventuale terzo piano);
IP = 20% di Sf;
DA = 2 alberi/100 mq SComp;
DAr = 2 arbusti/100 mq SComp.
Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree verdi.
Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

CAPO II – TESSUTI INSEDIATIVI PRODUTTIVI

Articolo 53 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – ZTO D

1. Trattasi di tessuto insediativo esistente e/o di nuova formazione, caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale. La tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.

2. Rientrano tra le attività e gli impianti per la lavorazione e la produzione di beni e servizi anche le attività agroindustriali, direzionali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, logistica, centri di stoccaggio e i servizi di telecomunicazioni.

3. Nelle zone a tessuto insediativo produttivo “D” sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. attività produttive, industriali, artigianali e di servizio alle imprese;
 - b. attività fieristiche, mostre, impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
 - c. impianti ed attività a servizio del traffico (rimessaggi, garage, autofficine, laboratori, distributori di carburante, ecc.);
 - d. attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, corrieri, logistica, ecc.;
 - e. attività commerciali all'ingrosso, depositi, stoccaggi e mostre di prodotti a grande fabbisogno di superficie (automezzi commerciali e non, macchine e attrezzature agricole e industriali, mobili e arredamenti, imbarcazioni, ecc.);
 - f. esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, attività di ristorazione, pubblici esercizi, locali per il divertimento, lo svago e il tempo libero;
 - g. impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
 - h. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
 - i. insediamenti di tipo agro-industriale;
 - l. uffici pubblici e privati.
 - m. abitazioni per il titolare dell'impresa o il personale di custodia, nella misura massima di 100 mq di SComp per unità produttiva, da realizzare in aderenza o in adiacenza al corpo di fabbrica principale o in esso compreso, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti, mense, spogliatoi, uffici e mostre connessi alle attività di produzione.
- Sono inoltre ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 447/1998, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti;

4. Sono individuate dal PI e disciplinate con apposita Scheda Normativa dal Repertorio normativo, le zone o le sottozone a tessuto insediativo produttivo aventi particolari caratteristiche e destinazioni d'uso.

5. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO “D” valgono le seguenti norme:

If = 0,60 mq/mq;

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

Ds = 7,50 ml dal confine stradale per strade comunali, derogabili a massimo 5,00 ml previo parere della Giunta Comunale;

10,00 ml dal confine stradale per strade provinciali e regionali;

Dc = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

parcheggi: vedi articolo 31 delle NTO;

verde = 10% della Sf.

IP = 20% di Sf;

DA = 1 alberi/200 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;

DAr = 1 arbusti/200 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;

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

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

6. Sono classificate ZTO D anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, identificate in grafia di PI con l'acronimo "v/PUA", per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano.
7. Gli insediamenti di industrie insalubri di 1° classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al RD.1265/1934 e successive modifiche sono consentiti esclusivamente nelle ZTO D specificatamente individuate dal PI.

Articolo 54 - DISPOSIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TERZIARI, COMMERCIALI, DIREZIONALI - ZTO Dc

1. Il PI disciplina e individua le ZTO Dc destinate agli insediamenti a specifica destinazione commerciale, atte ad ospitare le medie e grandi strutture di vendita, i parchi commerciali, le attività commerciali a grande fabbisogno di superficie scoperta, per l'esposizione di macchine, attrezzature e per lo stoccaggio di prodotti, materiali e merci all'aperto.
2. All'interno delle ZTO Dc valgono le seguenti disposizioni:
If = 0,30 mq/mq;
H = 12,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici
Ds = 10,00 ml dalle strade comunali, derogabili a massimo 7,50 ml previo parere della Giunta Comunale;
Ds = 20,00 ml dalle strade provinciali e statali;
Dc = 5,00 ml;
Df = 10,00 ml;
parcheggi: vedi articolo 24 delle NTO e L.R. 50/2012;
verde = 10% della Sf.
IP = 30% di Sf;
DA = 1 alberi/200 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;
DAr = 1 arbusti/200 mq Sc; tale parametro si applica nei comparti con obbligo di PUA;
Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree verdi.
Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.
3. Per la Zto Dc/1, a sua volta suddivisa nelle Zto Dc/1.1, Dc/1.2 e Dc/1.3 valgono le disposizioni specifiche, le discipline puntuali, le carature urbanistiche e le modalità attuative di cui alla Scheda Normativa n. 01, come riportata nella Tavola 3.5 - Modalità di intervento.

Articolo 55 - ATTIVITA' PRODUTTIVE ISOLATE, LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA

1. Il PI disciplina gli interventi edilizi sugli insediamenti industriali, artigianali e commerciali localizzati in difformità dalle destinazioni di zona, gli annessi e gli allevamenti dismessi e gli ambiti di riconversione e riqualificazione.
2. Il PI individua le attività produttive ubicate in zona impropria, recependo le Schede puntuali del previgente PRG, redatte ai sensi della LR 11/1987 e dell'articolo 30 della LR 61/1985, che assegnano alle stesse una potenzialità edificatoria secondo criteri di compatibilità localizzativa, igienico-sanitaria e ambientale, così come riportato nel Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO.
3. Per tali attività e per tutte le altre attività esistenti in zona impropria e sulle strutture che le compongono e per le quali il PI prevede il trasferimento, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
4. Per le attività produttive improprie esistenti in zona agricola soggette a trasferimento, è ammessa la sola manutenzione ordinaria (MO). Sono fatte salve comunque le disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004.

5. Gli interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi, coperti o scoperti che siano, dovranno essere oggetto di progetto unitario per l'intero ambito di pertinenza delle attività, anche realizzabili per stralci (o/PU).
6. Qualora gli impianti confermati siano collocati in contesti complessi per la presenza di funzioni e caratteristiche, è fatto obbligo di prevedere interventi tramite PUA eventualmente esteso alle zone limitrofe legate all'insediamento produttivo da ampliare.
7. Ogni intervento sulle attività produttive in zona impropria sarà soggetto a convenzionamento ovvero sottoposto ad apposito atto d'obbligo irrevocabile.
8. L'individuazione di eventuali nuove "attività produttive in zona impropria" può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta, corredata dagli elaborati progettuali tecnici che ne dimostrino lo stato, la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione – atto d'obbligo, contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua la nuova Scheda di "attività produttiva in zona impropria" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 84 delle NTO solo nel caso non vi sia prevista nuova capacità edificatoria.

CAPO III - SISTEMA AGRICOLO

Articolo 56 - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO AGRICOLO - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA – ZTO E

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

2. Il territorio agricolo è così articolato e suddiviso:

a) **Zona E - rurale primaria - a prevalente destinazione agricola**, posta al di fuori degli ambiti dei parchi urbani;

b) **Sottozona Ep - agricola di ammortizzazione e transizione**, posta tra i margini della città in trasformazione e la campagna aperta. Essa, per salvaguardare l'abitato, le future direttrici di espansione e tutelare la sua vulnerabilità antropica, è sottoposta a particolare tutela ambientale e paesaggistica;

c) **Sottozona Er - agricola con presenza di tessuto insediativo diffuso**, caratterizzata dalla presenza di nuclei abitati;

d) **Sottozona Es - rurale da riqualificare, riconvertire, naturalizzare e di mitigazione ambientale**, con presenza di elementi impropri e detrattori.

All'interno del territorio agricolo il PI detta altresì disposizioni puntuali, areali e lineari, norme per la mitigazione delle infrastrutture e degli insediamenti e per particolari destinazioni di zona.

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

3.1. All'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato nella Tav.5 del PAT "Buffer zone", in conformità con l'art.3.14 e punto B2 del Disciplinare Tecnico (Appendice n.1 alle presenti NTO), le categorie di intervento funzionali all'attività agricola e relativo titolo abilitativo sono le seguenti:

Interventi di Trasformazione Strutturale e permanente del suolo elencati al punto B2.1 lettera a): Permesso di Costruire;

Interventi di Recupero della conformazione originaria e di ripristino colturale elencati al punto B2.1 lettera b): SCIA;

Interventi di Manutenzione Straordinaria elencati al punto B2.1 lettera c): SCIA

Gli interventi di Gestione e Miglioramento Fondiario di cui al punto B2.2 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico sono soggetti ad attività libera.

La documentazione tecnica da presentare per il rilascio del titolo abilitativo dovrà rispettare le disposizioni di cui al punto B2.3 delle Linee Guida.

3.2. Nelle zone agricole all'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI "Buffer zone", come previsto dall'art. 3.17 del Disciplinare Tecnico (Appendice n.1 alle NTO), non sono consentiti:

a) movimenti di terra che determinino un'alterazione strutturale e permanente dei caratteri geomorfologici del territorio quali: l'eliminazione delle variazioni morfologiche di dossi e avvallamenti originari, con alterazione dei profili collinari, spianamenti, riempimento di valli e doline, riduzione dei rilievi, alterazione del sistema idrografico, del funzionamento del territorio, compresa eliminazione dei segni della storia dei luoghi;

b) la riduzione della fertilità del suolo già sottoposto a coltura, e l'asportazione dello strato attivo fertile finalizzata al commercio e alla vendita;

c) (omissis)

d) la conduzione a coltura di terreni nelle aree golenali, nei fondovalle prativi, e nelle aree soggette a naturale sommersione durante periodi con elevate precipitazioni, sia si tratti di nuovi seminativi, che di nuove coltivazioni permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, ecc);

e) l'eliminazione del Bosco di antica origine documentato nella ripresa area GAI 1954-55, e riportato nel Quadro Conoscitivo della regione c0605094_Foreste1954, (IDT-RV2.0) riportato a titolo ricognitivo nella tavola 5 del PI;

f) il rimboschimento artificiale dei fondovalle prativi;

- g) il governo della vegetazione spontanea con il fuoco, e l'utilizzo di diserbanti, disseccanti e prodotti di sintesi chimica, non disciplinato dal Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale o in assenza, o revoca dello stesso;
- h) l'uso agronomico di fanghi, gessi di defecazione da fanghi, ammendanti compostati o digestati contenenti fanghi, nonché di sostanze a funzione fertilizzante non definite dal D.Lgs. 75/2010;
- i) l'eliminazione delle "unità colturali originarie", compresi gli impianti a ciglione inerbito e a girapoggio, coerenti con i caratteri delle sistemazioni tradizionali e d'interesse storico;
- j) paramenti sub verticali, realizzati con gabbionate e terre rinforzate per altezze superiori a 2,00 m, nella realizzazione di ciglioni inerbiti, fatte salve le opere necessarie alla difesa di versanti da gravi fenomeni franosi;
- k) movimenti terra con sterri e riporti superiori a 1,00 m, fatti salvi gli interventi per la ricostituzione di versanti a seguito di dissesti franosi;
- l) la realizzazione di edifici non coerenti rispetto alle tipologie ricorrenti nelle aree collinari, in particolare per materiali e colori, e usi tradizionali. Forme diverse potranno essere valutate rispetto allo scenario paesaggistico e una progettazione di qualità;
- m) l'impiego di pali di recupero tipo Enel o Telecom, traversine ferroviarie e simili, pali in acciaio inox o riflettenti.

3.3. Nelle zone agricole all'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI "Buffer zone", le sistemazioni dovranno perseguire il miglioramento della gestione e regolazione delle acque e della stabilità complessiva dei pendii, anche in termini di dilavamento ed erosione, evitando impermeabilizzazioni nella realizzazione della viabilità di servizio (punto B1.1.2 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico - Appendice n.1 alle NTO). I contenuti dei relativi progetti dovranno essere conformi alle disposizioni del punto B1.1.2 delle Linee Guida.

I movimenti terra devono rispettare la morfologia originale dei terreni e riguardare solo le zone in cui sono strettamente necessari, senza interessare le aree dove la presenza d'irregolarità della superficie non è d'impedimento alla coltivazione (punto B1.2.1 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico).

Con riferimento a quanto previsto al comma precedente alla lettera k), la profondità massima così come definita rispetto alla quota dello stato di fatto, è intesa come variazione di quota di ogni singolo punto sia di sterro sia di riporto. Sono ammesse deroghe motivate su aree circoscritte (sistemazioni di frane, necessità di creare un corretto raccordo con aree adiacenti, ecc.) fino al 10% della superficie dell'intervento con un massimo di 2.000 mq, e per la realizzazione/ricostituzione di terrazzi e di viabilità di servizio, nel caso di sistemazioni tradizionali a girapoggio (punto B1.2.1 lett. a) e b) delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico).

Si applicano inoltre le disposizioni di cui al punto B1.2.1 dalla lettera c) alla lettera j) delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico (Appendice n.1 alle presenti NTO).

3.4. Nelle zone agricole all'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI "Buffer zone" forma e dimensioni dell'"unità colturali", intesa come appezzamento di terreno interessato da una coltura specifica, delimitato fisicamente da altre unità colturali, incisioni vallive e/o linee di cresta, corsi d'acqua anche minori, viabilità anche aziendale, bosco consolidato, sono definite al punto B1.3 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico (Appendice n.1 alle NTO).

Nella realizzazione di nuovi vigneti, compreso l'espianto e il reimpianto di vigneti esistenti, nell'ambito collinare, la sistemazione idraulico-agraria dovrà preferire, ove le pendenze superino il 15%, la disposizione a girapoggio, con uno scostamento rispetto all'orizzonte fino al 5% misurato lungo il filare, come definito al B1.4.1 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico. Sistemazioni diverse (ritocchino, cavalcapoggio, a traverso) sono tollerate nel rispetto dei limiti e dei parametri di cui al B1.4.2 e B1.4.3 delle Linee Guida.

Le unità colturali, le capezzagne di servizio e di interruzione dei filari, mantenute con copertura erbacea, devono essere dotate di rete idraulica captante, che permetta il deflusso delle acque meteoriche a valle, mediante adeguate reti scolanti (condotte, canalette, drenaggi) fino ai corpi ricettori pubblici, corsi d'acqua naturali o bacini naturali e/o artificiali (punto B1.4.4 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico).

3.5. Nelle zone agricole all'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI "Buffer zone", le nuove unità colturali saranno dotate di fasce di rispetto inerbite con funzione d'interruzione tra colture analoghe e di tutela e incremento della biodiversità. Tali fasce erbose avranno le seguenti dimensioni minime (punto B1.5.2 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico):

- 5,00 m tra le singole unità colturali;

- 10,00 m dall'unghia superiore della sponda o dal piede dell'argine verso campagna dei corsi d'acqua arginati.

3.6. Nelle zone agricole all'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI "Buffer zone", le nuove unità colturali saranno dotate di fasce di rispetto inerbite con funzione d'interruzione tra colture analoghe e di tutela e incremento della biodiversità. I filari dei vigneti o di altre coltivazioni arboree, di nuovo impianto dovranno essere posti a una distanza misurata dal filare o dal picchetto del tirante di testa filare non inferiore a (punto B1.5.2 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico):

- 5,00 m dal ciglio stradale di strade a uso pubblico e/o piste ciclabili, dai confini di proprietà;
- 10,00 m dalla parete più vicina dei fabbricati a destinazione residenziale;
- 10,00 m da zone ad altra destinazione urbanistica (A, A1, B, B1, C, Er ed F).

3.7. Nelle zone agricole all'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI "Buffer zone" si applicano le disposizioni in materia di sostegni vivi e tutori contenute al punto B1.6 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico (Appendice n.1 alle presenti NTO).

3.8. Nelle zone agricole all'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato nelle Tav.5 del PAT e del PI "Buffer zone", la viabilità minore interpoderale dovrà essere conservata in termini di dimensioni, struttura, materiali, compresi eventuali fossati e alberature, poiché elemento costitutivo delle trame agricole originarie. Gli interventi per la realizzazione della nuova viabilità interpoderale dovranno avvenire con le stesse caratteristiche dei percorsi d'interesse storico, conservando i caratteri originari (sterrato, lastricato, acciottolato, ecc.) o con calcestruzzo drenante cromofibrato effetto terra battuta, garantendo in ogni caso un efficace sgrondo e regimazione delle acque. (artt. 2.12 e 2.13 del Disciplinare Tecnico - Appendice n.1 alle presenti NTO).

3.9. In caso di mancato rispetto delle prescrizioni di cui al presente comma 5 e precedente comma 4 derivanti dall'adeguamento al Disciplinare Tecnico del Sito Unesco si applicano le sanzioni previste all'art. 35 del PAT e all'art. 6 delle Norme del Disciplinare Tecnico.

4. Nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente riferiti all'imprenditore agricolo professionale, di cui alla DGR n. 2293/2013, con i seguenti requisiti minimi:

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

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

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

6. Al fine di garantire l'insediamento di giovani in agricoltura sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 in deroga ai requisiti di cui al comma 4 e, limitatamente alle iniziative del Programma di sviluppo rurale 2007-2013 riferite al pacchetto giovani relative agli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive, l'approvazione del piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa, ai fini del finanziamento a valere sul fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEARS), sostituisce l'approvazione del piano aziendale.

CASE DI ABITAZIONE

7. Entro le ZTO Ep, così come individuate dal PI, sono consentiti, in regime transitorio e di deroga, i seguenti interventi:

- a) l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di mq 225 di SComp, comprensivi dell'esistente;
- b) le nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di mq 225 di SComp per ogni azienda agricola;
- c) la realizzazione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle caratteristiche e alle specifiche attività aziendali.

8. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale.

Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

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

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

- Distanze:

a) dai confini di proprietà Dc = ml 5,00;

b) da edifici preesistenti Df = ml 10,00, con la possibilità di deroghe stabilite dalle presenti NTO, oppure in aderenza;

- Modalità di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del Volume non vengono computati i portici e le logge fino a ml 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 30% della SComp. I portici e le logge dovranno essere ricavati entro l'involuppo del solido principale e comunque nel rispetto della tipologia tradizionale locale e secondo un corretto orientamento.

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

a) l'ampliamento fino a mc 800 (ovvero 225 mq di SComp) è ammesso, per una sola volta, comprendendo in tale limite anche eventuali ampliamenti già autorizzati ai sensi della previgente legislazione regionale in materia, per tutte le "residenze" esistenti e legittime, con ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi. Per "residenza" si intende l'unità residenziale, corrispondente alla singola porzione di fabbricato effettivamente destinato ad uso residenziale e non il fabbricato omogeneamente inteso. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato;

b) nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime leggermente discostato dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;

c) nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente" va inteso nel senso di vicina e non necessariamente confinante, e comunque appartenente allo stesso aggregato abitativo. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;

d) il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra.

e) Sugli edifici esistenti classificati di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e culturale si applicano le norme specifiche di tutela che li riguardano.

10bis. All'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato in Tav.5 del PAT "Buffer zone", il riutilizzo di immobili d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale, oggetto di recupero e riqualificazione, anche in condizioni ruderali, è ammesso nella seguente modalità ai sensi dell'art. 2.10 del Disciplinare Tecnico del Sito Unesco "le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" (Appendice n.1 alle NTO):

- **destinazioni funzionali alla conduzione agricola**, qualora siano presenti idonee condizioni di accessibilità ai mezzi agricoli;
- **destinazioni residenziali e di servizio alla residenza** a condizione siano presenti, o facilmente ripristinabili adeguati collegamenti viari e spazi minimi per le dotazioni di servizi necessari all'agibilità degli immobili;
- **destinazioni turistiche e forme di turismo diffuso**, qualora siano presenti o realizzabili servizi essenziali alla permanenza temporanea di persone, in condizioni di sicurezza e idoneità igienico – sanitaria, ed in ogni caso siano presenti, o facilmente ripristinabili adeguati collegamenti viari e spazi minimi per la sosta/ricovero dei veicoli di servizio.

Gli adeguamenti necessari dei servizi e delle infrastrutture non dovranno in ogni caso comportare la compromissione dei valori accertati e pregiudizio per la stabilità dei versanti e non costituire ostacolo le attività agricole.

10ter Come previsto dall'art. 2.11 del Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO e limitatamente alle aree dell'ambito UNESCO individuato in Tav.5 del PAT (buffer zone e ambiti assimilati), *la ricostruzione di edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale che preveda la ricomposizione di parti ruderali, è subordinata a un'analisi storica, in grado di dimostrare l'originaria consistenza, forma e la natura dei materiali, come desumibile dall'apposita schedatura di cui all'Allegato C delle Linee guida del Disciplinare stesso.*

11. Gli interventi di cui al comma 4 sono consentiti:

- a. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5, fino a 50 mq di SComp per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 300 mq complessivi di SComp;
- b. per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 300 mq di SComp, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;
- c. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 200 mq di SComp per ogni azienda agricola, ampliabili di 50 mq di SComp per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 300 mq di SComp;
- d. per le strutture agricole-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve le norme speciali più restrittive previste in specifici ambiti territoriali dal PI.

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

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

14. Salvo che le presenti norme per specifici ambiti, tipologie di immobili o categoria di intervento/destinazione d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni", purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e senza modificare la destinazione d'uso legittimamente preesistente. Oltre a tali interventi, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, è ammesso l'ampliamento di case di abitazione legittimamente edificate fino ad un limite massimo di 225 mq di SComp comprensivi dell'esistente, anche mediante il recupero di

volumi non residenziali, a condizione che le predette abitazioni risultino agibili in data anteriore all'adozione del PI.

15. Al fine di garantire e incentivare l'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 5 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 5 e 6, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere a), b), c), d) del comma 2 dell'articolo 27 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 *"Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto"*.

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

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

STRUTTURE AGRICOLO PRODUTTIVE

18. La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento delle esistenti sono ammessi solo se previste dal Piano Aziendale, di cui al precedente comma 5. Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate. Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- 5,00 ml dai confini di proprietà Dc da elevarsi a 10,00 ml per le stalle e/o ricoveri di animali in genere;
- 10,00 ml dai fabbricati Df o in aderenza; 30,00 ml per le distanze delle nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo aziendale e 15,00 ml dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo. Sono consentite deroghe a tali parametri qualora il centro aziendale rientri in un borgo rurale o comunque in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa nonché, per particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto.

19. I nuovi fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, dovendosi gli stessi essere realizzati nell'ambito delle zone a tale scopo destinate dal PI.

20. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 2.

ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI

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

22bis. All'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato in Tav.5 del PAT "Buffer zone", per le strutture agricolo-produttive e in particolar modo per le strutture di servizio all'attività agricola (es. silos e vasi vinari) si applicano le seguenti disposizioni prescrittive contenute all'art. 2 commi 2.14, 2.15, 2.16 e 2.17 del Disciplinare Tecnico del Sito Unesco (Appendice n.1 alle presenti NTO):

2.14 Nella realizzazione di nuove strutture agricolo-produttive, di servizio e agroindustriali (qualora previste dallo strumento urbanistico) si dovrà contenere il più possibile l'impatto degli edifici produttivi in rapporto all'edificato esistente d'interesse storico-culturale o testimoniale, sia in termini di altezze fuori

terra, che di forme e materiali. Il progetto dovrà essere inoltre accompagnato dall'attestazione di adeguato comportamento energetico.

2.15 Le strutture di servizio all'attività vinicola (silos, vasi vinari), saranno collocate all'interno degli edifici (annessi e cantine) sfruttando se necessari piani seminterrati o interrati. Non sono pertanto ammesse nuove infrastrutture di servizio in posizioni esterne alle cantine.

2.16 Qualora, per ragioni tecniche di razionalità produttiva, sicurezza sul lavoro, elevato rischio idrogeologico e condizioni di maggiore impatto percettivo, ciò non fosse possibile, potrà essere valutata altra soluzione, che a fronte di più ipotesi esaminate, preveda il più coerente inserimento paesaggistico valutato con le stesse modalità previste al successivo punto 2.17, per l'ampliamento delle strutture di servizio all'attività vinicola (silos, vasi vinari) esistenti.

2.17 Per le strutture di servizio all'attività vinicola (silos, vasi vinari) esistenti, esterne alle cantine e alle strutture agroindustriali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, sostituzione e ampliamento qualora ammesso dallo strumento urbanistico, che dovrà comprendere in ogni caso un "programma di riqualificazione" con adeguate misure di mitigazione al fine di ridurre l'impatto, attraverso schermature verdi o involucri tecnici che assicurino la mimetizzazione e la mitigazione dell'impatto visivo.

SERRE FISSE

22. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture e le serre mobili, possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010 e alla DGR 315/2014, con le seguenti prescrizioni: la realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive stabilite nel prontuario allegato alle presenti norme.

23. E' ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, nel limite di mq 30 di Sc.

ALLEVAMENTI

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

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

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

A - Piccoli allevamenti di tipo familiare						
Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5						
Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo - produttive						
B - Allevamenti aziendali						
Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola						
Distanze in ml da rispettare secondo la seguente tabella						
Specie	Classe	Distanze dai Tessuti	Distanze da residenza	da di	Distanze da residenze	da

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

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

27. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'Unità Locale Socio-Sanitaria competente per territorio, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati negli Atti di Indirizzo citati.

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

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

Articolo 57 - SOTTOZONA AGRICOLA DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE – TERRITORIO PERIURBANO CARATTERIZZATO DA ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO - ZTO Ep

1. Il PI individua la sottozona agricola di ammortizzazione e transizione che comprende le aree agricole periurbane, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per funzioni agricolo-produttive, per scopi residenziali e per altre destinazioni compatibili. Si tratta di porzioni di territorio posto tra i margini della città e il territorio rurale finalizzato alla definizione paesaggistica dei margini urbani, alla salvaguardia ecologica e ambientale dei tessuti insediativi, alla protezione dei caratteri rurali dei contesti periurbani. Gli interventi sono diretti alla costruzione e al rafforzamento della Rete Ecologica, alla definizione morfologica e ambientale dei margini urbani della città, alla valorizzazione del paesaggio rurale e dell'agricoltura di prossimità, vietando nuovi insediamenti e allevamenti agricoli intensivi e favorendo la ricollocazione di quelli eventualmente esistenti.

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

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

4. Per l'edificabilità delle Ep valgono le disposizioni generali di cui all'art. 56 delle NTO. Possono altresì costituire porzioni di territorio in fregio ai tessuti insediativi consolidati e diffusi entro i quali possono essere *atterrati* eventuali crediti edilizi, di cui al successivo articolo 73 delle NTO.

5. L'atterraggio del credito edilizio all'interno dell'ambito Ep sarà assoggettato a specifica variante puntuale mediante la procedura semplificata di cui all'art. 84 delle NTO.
6. Gli edifici residenziali da destinare all'abitazione principale, ai sensi della LR 4/2008 di modifica dell'articolo 48 della LR 11/2004, sono realizzabili esclusivamente nel territorio agricolo, entro le Sottozone Ep.
7. Non sono ammessi la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura.

Articolo 58 - SOTTOZONA AGRICOLA CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI TESSUTO INSEDIATIVO DIFFUSO CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – ZTO Er

1. Comprendono quelle parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, in ambito agricolo e/o di insediativo diffuso, costituenti dei nuclei rurali/residenziali, per le quali il PI ne prevede il riconoscimento mediante la ristrutturazione o la sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi e l'eventuale completamento dell'edificazione.
2. Valgono le seguenti norme sulle destinazioni d'uso:
 - residenze;
 - piccole attività commerciali (150 mq di superficie di vendita - Sv) e direzionali;
 - attività artigianali di servizio;
 - attività agri-turistico ricettive e similari;
 - piccole attività di servizio, assistenziali e culturali;oltre alle abitazioni agricole e agli annessi rustici destinati a magazzino e/o deposito. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa dei nuclei rurali/residenziali e con i caratteri dell'ambiente.
3. In queste zone il PI si attua mediante IED.
4. E' ammesso l'ampliamento nel limite del 20% della SComp esistente fino ad un massimo di 50 mq di SComp per alloggio, nel rispetto della Df e della Dc.
5. La nuova edificazione è ammessa solo entro le aree individuate come "lotto libero" in grafia di PI, nel rispetto dei caratteri tipologici e ambientali di cui al Repertorio e delle seguenti prescrizioni:
 - gli ampliamenti, da realizzarsi in aderenza all'esistente, dovranno integrarsi armoniosamente con la struttura originaria;
 - qualora la ristrutturazione edilizia sia eseguita con demolizione integrale delle superfetazioni, oltre al volume esistente, è concesso il recupero dei volumi di tali superfetazioni che dovranno essere accorpate all'edificio principale;
 - nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a grado di protezione il recupero delle parti superfetative potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei coni di visuale, delle fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella dell'edificio tutelato.
6. Entro le aree individuate dal PI e classificate "lotto libero" si applicano inoltre le seguenti norme specifiche:
 - P = 2;
 - H = 7,50 ml;
 - SComp per edificio unifamiliare entro il "lotto libero" = 225 mq. Sono fatte salve eventuali specifiche dimensioni fissate dal PI;
 - Dc = 5,00 ml;
 - Ds = 5,00 ml dal confine stradale per strade comunali;
7,50 ml dal confine stradale per strade provinciali e regionaliQualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza

stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Df = 10,00 ml.

Inoltre:

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

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

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

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

Tali parametri possono variare in relazione alle direttive, alle prescrizioni e alle carature urbanistiche ed edilizie contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

Articolo 59 - SOTTOZONA AGRICOLA CON PRESENZA DI DEGRADO, DA RIQUALIFICARE E RICONVERTIRE, ELEMENTI IMPROPRI E DETRATTORI - ZTO Es

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

2. Possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere e/o parzialmente edificate, urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità insediativa ed ambientale, oppure aree non coerenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici di trasformazione.

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

4. Il Piano indica altresì una specifica zona, definita "*area di mitigazione e ambientazione*", destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione delle infrastrutture della mobilità al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento conseguente al traffico e/o alla presenza di aree densamente edificate.

5. Nella zona rurale di mitigazione ambientale sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti ammessi dalle norme disciplinanti le fasce di rispetto di cui agli artt. 9, 21 e 22 delle presenti norme.

Articolo 60 - ANNESSI RUSTICI E IMMOBILI LEGITTIMAMENTE ESISTENTI E NON PIU' FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

1. Il PI ammette il recupero alla residenza, per attività compatibili con la residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo o di altra funzione compatibile, di fabbricati esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici che non abbiano più funzione agricola. Rientrano nella disciplina di cui al presente articolo gli edifici e gli impianti legittimamente esistenti nel territorio rurale e legittimamente destinati a funzioni diverse dall'attività agricola.

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

3. A tal fine gli interessati dovranno inoltrare domanda, corredata da una relazione a firma di tecnico abilitato, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale alle esigenze del fondo e all'attività agricola aziendale.
4. Il procedimento di validazione, così come disciplinato al precedente articolo 5, attestante la verifica sulle caratteristiche di non funzionalità e sulla congruità tecnica della richiesta, è effettuata da parte dell'Ufficio Tecnico, si esprime quindi il Consiglio Comunale, che provvederà all'adozione di una specifica variante di aggiornamento puntuale al PI, mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 84 delle presenti NTO.
5. Gli edifici che hanno già ottenuto la riconversione da annessi rustici alle altre destinazioni d'uso compatibili sono elencati, con relativa disciplina, nello specifico Allegato del Repertorio alle presenti NTO.
6. Il recupero di tali fabbricati a fini residenziali è ammesso fino alla concorrenza massima di 225 mq di SComp, per il ricavo di un numero massimo consentito di due alloggi, deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici in zona agricola.
7. Il recupero di tali fabbricati a fini agrituristici e/o a strutture ricettive complementari è ammesso nei limiti e con le modalità di cui alla LR 14 giugno 2013, n. 11 e delle altre disposizioni regionali in materia.

CAPO IV – LA CITTA' PUBBLICA – ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Articolo 61 - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA CITTA' PUBBLICA - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - ZTO F

1. Il sistema dei servizi in cui si articola la Città Pubblica è costituito dall'insieme degli immobili adibiti ad impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e ne assicurano la pubblica fruibilità.
2. Tale sistema integra la città pubblica che comprende:
 - a) il sottosistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio;
 - b) il sottosistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
 - c) il sottosistema delle attrezzature, degli spazi collettivi e del verde pubblico;
 - d) il sottosistema delle immobili costituenti le dotazioni ecologiche ed ambientali.
3. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui ai precedenti commi, concorrono alla soddisfazione degli standards quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.
4. Il PI opera altresì la ricognizione e provvede alla disciplina conformativa degli immobili adibiti a servizi privati di interesse collettivo che concorrono al miglioramento complessivo dell'offerta dei servizi sul territorio, ma non partecipano al soddisfacimento delle dotazioni minime di standard previsti dalle disposizioni di legge in materia e dal PAT.
5. Essi, ancorché ricadenti nell'ambito delle iniziative economiche private in regime concorrenziale, in quanto soddisfino interessi pubblici di tipo qualitativo, partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, ferma restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.
6. Il PI individua nella apposita sezione del Repertorio Normativo e nelle Tavole 3, con apposita campitura, i servizi e le attrezzature e gli impianti di interesse generale esistenti e di nuova previsione e ne precisa le tipologie e le categorie, ed in particolare:
 - Fa - aree per l'istruzione;
 - Fb - aree per attrezzature di interesse comune;
 - Fc - aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport;
 - Fd - aree a parcheggio;
 - Fe - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico e generale.
7. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, e successive modifiche ed integrazioni.
8. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge, di cui all'articolo 31 della LR 11/2004 e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.
9. Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte del Comune, di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione Comunale può consentire l'esecuzione delle opere di cui si tratta da parte di privati e di loro associazioni, a condizione che sia adeguatamente garantito, mediante convenzionamento, il perseguimento delle finalità proprie della zona.
10. All'interno delle suddette zone sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e nella misura necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti. La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato.

11. Nelle zone appartenenti al sistema della città pubblica si interviene, di norma, mediante intervento diretto ovvero mediante PUA ove previsto dal PI nelle Tavole e nelle Schede Normative allegate.

12. Le destinazioni d'uso delle singole sottozone Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, riportate nei grafici di PI, nonché quelle individuate all'interno dei singoli PUA, sono indicative e andranno determinate precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto o del PUA.

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

Articolo 62 - AREE PER L'ISTRUZIONE - ZTO Fa

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

2. Valgono i seguenti parametri e indici:

- C = 0,40 mq/mq;
- H = 12,00 ml;
- Ds = 5,00 ml;
- Dc = 5,00 ml;
- Df = 10,00 ml.

Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 84 delle presenti NTO.

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

Articolo 63 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - ZTO Fb

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

2. Valgono i parametri e gli indici di cui al precedente articolo 62.

Articolo 64 - AREE PER ATTREZZATURE A VERDE, A PARCO, A GIOCO E PER LO SPORT - ZTO Fc

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e ricreative, comprendono spazi verdi, attrezzati e non, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative-sportive hobbistiche e finalizzati al miglioramento della qualità ecologica e ambientale urbana.

2. Valgono i parametri e gli indici di cui al precedente articolo 62.

3. Le aree così classificate sono destinate: a parchi urbani storici e naturali, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

4. Per quanto riguarda le aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità degli spazi aperti, privilegiando la mobilità dolce ed evitando, per quanto possibile, la promiscuità tra mobilità pedonale e veicolare.

5. Dovrà essere garantita adeguata piantumazione, dotazione arborea e arbustiva e dotazione di attrezzature, quali panchine, spazi di sosta, servizi igienici, spazi per manutenzione, ristoro, ecc..
6. Il progetto delle aree a verde dovrà garantire la sicurezza dei fruitori attraverso installazione di idonei impianti di illuminazione e di eventuali sistemi di video-sorveglianza, prevedere, ove possibile, i percorsi ciclopedonali di attraversamento, anch'essi adeguatamente illuminati, piantumati e integrati alla rete ciclopedonale esistente e di progetto. I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi e saranno piantumati e progettati come componenti ambientali delle stesse. Dovranno essere individuate modalità di fornitura delle acque irrigue atte a garantire il perfetto attecchimento delle piante.
7. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco e il tempo libero.
8. Per le costruzioni valgono i parametri e gli indici di cui al precedente articolo 62.
9. Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Articolo 65 - AREE PER PARCHEGGI - ZTO Fd

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi pubblici.
2. I parcheggi sono da realizzarsi, di norma, ad un unico livello, corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali e/o produttive, possano essere realizzati a diversi livelli.
3. I Parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
4. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 4 posti auto.
5. Relativamente alle specie arboree da utilizzare, queste dovranno garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e con apparato radicale contenuto e profondo.
6. Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) e altre manifestazioni, nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione, come da successivo art. 70.

Articolo 66 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE - ZTO Fe

1. Il PI classifica ZTO Fe le aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico quali centrali elettriche, centrali di depurazione, CARD, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ecc.
2. Nelle ZTO Fe si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti, che dovranno rispettare le prescrizioni e i parametri di cui al precedente articolo 62.
3. Le ZTO Fe dovranno essere adeguatamente protette e dotate delle necessarie aree per la sosta, il parcheggio e a verde.

TITOLO QUARTO

DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE

Articolo 67 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ - DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO - REGOLAMENTO DI ESECUZIONE DEL NCDS - DPR 495/1992

1. Le infrastrutture per la mobilità sono:
 - le strade di comunicazione locale, intercomunale, regionale, territoriale;
 - le linee ferroviarie;
 - le piazze;
 - i parcheggi;
 - i percorsi ciclabili e/o pedonali.

2. La riqualificazione delle sedi viarie deve considerare gli aspetti funzionali e ambientali prevedendo la razionalizzazione delle sedi, la realizzazione delle piste ciclabili, dei marciapiedi e spazi pedonali possibilmente alberati, escludendo le barriere architettoniche e garantendo una conveniente illuminazione.

3. Il progetto di nuove opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.

4. I tracciati stradali riportati nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste - assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc. - hanno un valore indicativo e vengono precisati nel progetto esecutivo delle opere stesse, nel rispetto dei principi informativi del PI.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, senza che ciò costituisca variante al PI.

6. L'eventuale indicazione di accesso obbligatorio riportata nelle tavole di PI individua la possibile posizione dell'accesso, la cui esatta collocazione sarà da prevedere nella progettazione della zona, con la possibilità di apportare gli adeguamenti necessari, senza che ciò costituisca variante al PI.

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

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

9. Per le piste ciclabili si richiamano le disposizioni di legge e, in particolare, le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili che sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018.

10. I ponti, le passerelle e simili, devono avere dimensioni ed ingombro congrui con le caratteristiche della viabilità a cui sono funzionati. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi ovvero con alberature. Le pavimentazioni, l'illuminazione, gli elementi di arredo, gli

impianti tecnologici di servizio, la cartellonistica, ecc., delle infrastrutture viarie, devono essere coerenti con il carattere storico - ambientale dei luoghi.

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

Il PI individua la DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO di cui al REGOLAMENTO DI ESECUZIONE DEL NCDS - DPR 495/1992.

Articolo 68 - INFRASTRUTTURE VIARIE - VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI può indicare:

- a. la sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;
- b. il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista, agli atti, un progetto;
- c. le tratte stradali e le intersezioni da adeguare, ristrutturare e mettere in sicurezza.

2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI.

3. Qualora sia indicata solo la sede viaria il progetto e gli eventuali lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, potranno essere previsti e/o eseguiti fuori della sede indicata, entro una fascia di ml 20 di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al PI.

4. Le aree comprese entro 5 ml dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili. Entro tale fascia vanno favorite e perseguite tutte le possibili intese tra il Comune e le proprietà delle aree finitime ai fini dell'ottenimento delle superfici necessarie all'adeguamento geometrico della strada, alla realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili. Tale adempimento va in particolare rivolto, in via prioritaria, alle strade di scorrimento.

5. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, eventualmente riportata nelle tavole di PI, è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

6. Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.

7. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario 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 dal DM 1404 e D.Lgs 285/1992, senza che ciò costituisca variante al PI.

8. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RTE, ristrutturazione urbanistica RTU, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre particolari distanze o allineamenti dei fabbricati o delle recinzioni.

9. Il PI indica le seguenti caratteristiche geometriche progettuali delle strade:

- Per i percorsi pedonali, ove richiesti i marciapiedi, essi devono avere una larghezza minima di ml 2,00 se alberati e di ml 1,50 se non alberati.
 - Per le piste ciclabili la sezione deve avere una larghezza minima di ml 2,50 e comunque nel rispetto del DLgs 285/1992.
 - Per le strade residenziali a fondo cieco, la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 7,50 (ml 6,00+1x1,50) ed al termine di dette strade deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.
 - Per le strade non a fondo cieco, la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, deve essere di ml 9,00 (6,00+2x1,50).
 - Per le strade comprese entro le zone produttive D, assoggettate a PUA, la sezione minima deve essere di ml 10,50 (7,50+2x1,50). Nel caso di pista ciclabile 11,50 (7,50+1,50+2,50).
- Misure diverse da quelle sopra indicate potranno essere autorizzate in relazione alle dimensioni dell'area da lottizzare, nonché per documentati condizionamenti oggettivi, salvo in ogni caso il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 69 - PERCORSI PEDONALI, PISTE CICLABILI, PERCORSI AMBIENTALI, STRADE PANORAMICHE, MOBILITA' SOSTENIBILE

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva, i tracciati delle piste ciclabili di progetto. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.
2. Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Si richiamano, in particolare, il NCDS e le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018 e smi.
3. Il PI individua altresì i "percorsi ambientali", intesi come percorsi extraurbani, su tracciati propri, esistenti o di nuova previsione, in ambiti dalle peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali; tali percorsi dovranno essere adeguatamente pavimentati e attrezzati, nel rispetto dei suoli e in coerenza con gli usi a cui sono adibiti.
4. La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della città consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria auto veicolare, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche e costituire, ove possibile, una rete continua tra i centri e i nuclei urbani e i luoghi di interesse storico, ambientale.
5. I percorsi ambientali saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie locali; essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come "*percorsi vita*" ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta adeguatamente attrezzate.
6. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi perciò, di norma, recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione di piste ciclabili, al di fuori del territorio consolidato, non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili. La deliberazione del CC che individua tali infrastrutture, seguirà la procedura semplificata di cui al successivo articolo 84.
7. Si prescrive per le piste ciclabili:
 - a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guard-rail;
 - b) la larghezza minima di ml 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;
 - c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
 - d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli;
 - e) l'eventuale integrazione con attrezzature accessorie per la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

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

Articolo 70 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE - AUTOPARCO

IMPIANTI DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE

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

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

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

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

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

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

6. Non sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione entro le ZTO A, B, C e F. Eventuali impianti presenti entro tali zone sono da considerarsi "attività produttive in zona impropria", valgono per essi le disposizioni di cui al precedente articolo 55 delle presenti NTO.

7. Sugli impianti esistenti e localizzati entro la ZTO E, possono essere eseguite:

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

ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTOPARCO

8. Il PI individua, con apposita grafia, le aree destinate ad autoparco. In tali aree sono ammessi:

- impianti connessi con la destinazione di autoparco e simili, quali officine, autocarrozzerie, autonoleggi, magazzini, depositi, impianti di distributori di carburante, posti di sosta e di ristoro e di esposizione (concessionarie di automobili, di automezzi commerciali, agricoli e navali, di materiali di ricambio e autoaccessori).

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

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

- rapporto di copertura massimo = 30 %;
- altezza massima dei fabbricati = ml 5,00 esclusi i volumi tecnici;
- Ds, Dc e Df: come per le zto D;
- almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata a verde alberato;
- è ammesso un unico alloggio, destinato al personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di SComp per ogni lotto di Sf = 5.000 mq o superiore.

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

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

12. Il PI individua, inoltre, le aree destinate alla sosta e al deposito temporaneo di roulotte e camper (simbolo "R"). Per tali aree valgono i parametri e indici di cui al precedente comma 10, ad eccezione del Rapporto di copertura massimo che è pari allo 0%.

PARTE TERZA

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI OPERATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI

CAPO I – INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI

Articolo 71 - SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI OPERATIVI DEL PI

1. Per alcune zone territoriali omogenee ed alcuni ambiti definiti di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ovvero per alcune delle aree individuate ai sensi dei precedenti artt. 26, 27 e, ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte le SCHEDE NORMATIVE che hanno lo scopo di guidare la pianificazione attuativa, l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.
2. Le SCHEDE NORMATIVE contengono i parametri e gli indici specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione attuativa ed edilizia coerentemente con gli obiettivi specifici previsti per il sito.
3. Le indicazioni contenute nelle Schede Normative, di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO, che vanno ad integrare quelle contenute nelle tavole 3 alla scala 1:2.000, nelle tavole 4 alla scala 1:1.000 e nelle Tabelle del dimensionamento del PI, prevalgono sulle norme generali di zona.
4. In sede di redazione dei PUA, del CU o dei PU, sono ammesse limitate correzioni e modifiche, purché nel rispetto sostanziale delle SCHEDE NORMATIVE di riferimento, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quello adiacente, da particolari situazioni ambientali, per una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento e comunque nei limiti della legislazione urbanistica vigente.
5. Per alcune zone, assoggettate a SCHEDE NORMATIVE, la dotazione di aree per soddisfare gli standard, può essere superiore rispetto ai minimi di legge, ciò al fine di recuperare, almeno in parte, il fabbisogno pregresso, per garantire la sostenibilità degli interventi e per migliorare, nella specificità di ogni singolo ambito, la qualità dell'intervento in relazione alla soluzione urbanistica, paesaggistica e ambientale prevista.
6. Per alcune zone assoggettate a SCHEDE NORMATIVE il PI prevede la cessione pubblica di una quota della capacità insediativa, mediante convenzionamento ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge e a fini perequativi, così come disciplinato al successivo articolo 72.

Articolo 72 – PEREQUAZIONE URBANISTICA - CONTRIBUTO PEREQUATIVO

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

- a. cessione al Comune per ogni singolo intervento di trasformazione, al netto delle aree a standard primario, di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni area;
 - b. realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di valore equivalente alla perequazione;
 - c. monetizzazione (contributo perequativo) del valore economico della perequazione da destinare alla realizzazione di un'opera pubblica individuata dall'Amministrazione Comunale da inserire in appositi capitoli di bilancio o inserita nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.R. 11/2004;
4. Sono altresì assoggettati a perequazione, e in alternativa alla corresponsione di un contributo perequativo, tutti gli interventi di trasformazione di tipo diretto o sottoposti a progettazione unitaria che prevedono una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella già contenuta nella strumentazione urbanistica vigente e al carico insediativo esistente.
5. Il Consiglio Comunale con specifica deliberazione, stabilisce i valori parametrici non discriminanti per la determinazione del *contributo perequativo*, in funzione al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale), alla localizzazione e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, destinazione d'uso, etc.). La Giunta delibera l'iter procedurale e le modalità di applicazione dei criteri/valori perequativi.
6. Il contributo non si applica ai crediti edilizi aventi natura compensativa a norma dell'art. 36 della LR 11/2004 ed in particolare a quelli riconosciuti dal PI per far fronte agli oneri da sostenere da parte dei privati per l'eliminazione dei detrattori paesaggistico - ambientali.

Articolo 73 - CREDITO EDILIZIO

1. Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità di capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Possono costituire credito edilizio, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, da valutare caso per caso, le cubature demolite, a cura e spese del proprietario e con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi, dei seguenti edificati, previa verifica della loro legittimità:
 - a) capannoni destinati all'attività di allevamento e annessi rustici, inutilizzati, in zona impropria e/o inagibili;
 - b) edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
 - c) edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;
 - d) edifici in disuso, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;
 - e) opere incongrue ed elementi di degrado, edifici in conflitto di cui al successivo articolo 77;
 - f) edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo;
 - g) altri edifici e manufatti presenti in zto E, all'interno della Rete Ecologica comunale.
6. È consentito l'utilizzo del credito edilizio, da valutare caso per caso a giudizio del Comune:

- a) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- b) in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;
- c) in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- d) nelle aree private soggette a controllo pubblico;
- e) in aderenza ad attività produttive in zona impropria esistenti e legittime;
- f) in altri siti ricadenti all'interno delle zto E.

7. Le aree di pertinenza delle cubature demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.

8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente punto 6 del presente articolo, viene attivato il registro elettronico dei crediti edilizi predisposto dal Comune (RECREDE).

9. L'entità del credito è determinata con disposizione della Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

10. Per ulteriori disposizioni e specificazioni operativi si rinvia al Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE).

Articolo 74 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Nella forma del credito edilizio di cui al precedente articolo 73, il Comune può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio.

2. Nell'atto di cessione sono specificate le modalità di utilizzo e di attuazione di tale capacità edificatoria.

3. La compensazione urbanistica si applica nelle seguenti aree:
a) nelle zone consolidate e di riqualificazione e/o riconversione, attraverso puntuali incrementi di capacità edificatoria;
b) nelle zone di trasformazione e di nuova previsione con l'individuazione di quote aggiuntive di capacità edificatoria da destinare alla compensazione dei crediti edilizi;
c) entro le altre parti di territorio non sottoposte a vincolo e/o a invarianza, secondo le modalità attuative e i parametri urbanistici fissati dal PI.

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

Articolo 75 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 - ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004

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

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

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

4. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene all'interno della specifica "Area oggetto di perequazione", secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto proponente.
5. Nel Repertorio normativo allegato alle presenti norme è riportato l'elenco degli accordi già previsti dal PAT e quelli previsti dal PI che va aggiornato periodicamente a cura del Comune.
6. I valori perequativi di riferimento sono riportati nel Repertorio allegato alle NTO e sono aggiornati periodicamente a cura del Comune.

CAPO II – MONITORAGGIO DEL PI

Articolo 76 - MONITORAGGIO DEL PI

1. Il Comune, ai fini del coordinamento del monitoraggio degli interventi pubblici e privati di attuazione del Piano Regolatore Comunale finalizzato alla formazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi e successive varianti, dispone le verifiche necessarie ai fini del:

- Monitoraggio delle dinamiche evolutive del territorio finalizzato a una loro corretta programmazione e gestione;
- Promozione e pubblicizzazione dell'attività di pianificazione, facilitandone la partecipazione;
- Aggiornamento costante dei flussi dei dati relativi all'attività delle trasformazioni urbane in corso di attuazione;
- Supporto all'organizzazione dei processi di concertazione per la formazione degli strumenti urbanistici.

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

CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Articolo 77 - EDIFICI IN CONFLITTO

1. Il PI individua con apposita simbologia alcuni edifici o parti, definiti "edifici in conflitto" che costituiscono pericolo e disagio nei confronti della sicurezza alla circolazione e per la incolumità delle persone ivi residenti, ovvero edifici ritenuti incompatibili con le destinazioni di zona in cui ricadono.

2. Per tali edifici è prevista la demolizione con ricostruzione su diverso sedime, nell'area di pertinenza o in altre aree, con gli arretramenti che saranno determinati in sede di rilascio del Permesso di Costruire, nel rispetto delle normative della zona in cui la ricostruzione avviene.

3. Sono considerati edifici in conflitto, ancorché individuati dal PRG, gli edifici ricadenti in zone sottoposte a progetto di opera pubblica, regolarmente approvata dal Comune o da altro Ente/Società competente in materia di lavori pubblici.

4. Gli "edifici in conflitto" sono generatori di capacità edificatoria, nella forma del credito edilizio, alle seguenti condizioni:

a) devono essere stati legittimati in base a regolari titoli abilitativi;

b) obbligo di sottoscrivere una convenzione, da approvarsi da parte della Giunta Comunale, mediante la quale dovranno essere concordati:

b.1) l'idoneità urbanistica dell'area dove trasferire la capacità edificatoria;

b.2) la puntuale destinazione d'uso o, se del caso, la cessione al Comune dell'area nella quale è collocato l'edificio in conflitto;

b.3) i termini per l'integrale demolizione dell'edificio e il ripristino ambientale del sito;

b.4) l'eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione;

b.5) le garanzie per l'adempimento degli obblighi.

Articolo 78 - ELEMENTI ARCHITETTONICI, MORFOLOGIE E TIPOLOGIE PARTICOLARI - OPERE PROVVISORIALI - ACCORPAMENTO DI VOLUMI

1. Le indicazioni grafiche di portici, passaggi coperti, percorsi pedonali, hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei PUA o nelle PU, anche con modesti aggiustamenti, che non stravolgano tuttavia l'indicazione di PI.

2. Le indicazioni grafiche di PI relative a corti, piazze pedonali e piazze coperte hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri di cui al precedente comma.

3. Sono indicati in grafia di PI alcuni allineamenti particolari, che assumono valore prescrittivo a parziale modifica delle distanze di cui agli articoli precedenti.

4. L'indicazione di sagome limite in grafia di PI ha il significato di involucro geometrico entro il quale devono essere sistemati i volumi massimi ammessi. E' prevista una tolleranza rispetto alle indicazioni grafiche di +/- 2,00 ml. Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.

5. Il PI prevede le tipologie prevalenti, da utilizzare per tessuto insediativo, con riferimento al REPERTORIO NORMATIVO.

6. Il PI ammette altresì, nei limiti e con le modalità riportate nelle presenti NTO, la realizzazione di elementi e di manufatti, entro le zone che lo consentano (costituiti da grigliati frangisole, manufatti in legno da giardino, ecc.).

7. Allo scopo di favorire l'eliminazione di costruzioni accessorie, annessi e manufatti impropri, è ammesso, nel rispetto delle norme relative alla specifica parte di territorio, la demolizione e l'accorpamento di volumi esistenti legittimi. Si applicano le norme del precedente articolo 77 delle presenti NTO.

Articolo 79 - PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI – POMPEIANE, CASSETTE, RECINZIONI

1. E' ammessa la realizzazione di *strutture ombreggianti e pompeiane e cassette in legno* nei limiti e con le caratteristiche costruttive e dimensionali definite dall'art. 76 del REC.
2. Entrambe le tipologie di manufatti non sono computabili ai fini della SComp o della superficie coperta nelle dimensioni definite dall'art. 76 del REC.
3. Allo scopo di favorire l'eliminazione di costruzioni accessorie, annessi e manufatti impropri, è obbligatorio, nel rispetto delle norme relative alla specifica ZTO, la demolizione e l'accorpamento di volumi esistenti legittimi.
4. Per le *recinzioni* degli spazi privati valgono le prescrizioni riportate all'art. 74 del REC.
- 4bis. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono ammesse strutture esterne accessorie leggere aventi altezza massima di 2,50 ml e superficie coperta massima di 40 mq con possibilità di deroga a 50 mq con delibera di Giunta Comunale previo ricavo degli standard a parcheggio ai sensi di legge e, in caso di occupazione di suolo pubblico, verifica di adeguata sistemazione dello spazio esterno. Valgono le distanze dai confini e dai fabbricati indicati nell'art. 76 del REC. In presenza di fabbricati con portico la distanza minima tra la sagoma dell'edificio e la struttura accessoria è di 2,00 ml.
5. L'installazione di cisterne/serbatoi per l'attività vitivinicola è ammessa previa realizzazione di adeguate opere di mitigazione, quali siepi ad alto fusto e quinte arboree, o di mascheramento e nel rispetto dei limiti della Sc aziendale.
6. In tutte le zone agricole, con esclusione delle sottozone Er ed Ep, in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'art. 44 della LR 11/2004, è consentita l'installazione di box e recinzione per il ricovero di cavalli previa presentazione al comune di comunicazione asseverata. Il box dovrà avere le seguenti caratteristiche:
 - essere rimovibile e privo di qualsiasi fondazione stabile,
 - avere dimensione massima di 30 mq,
 - rispettare le seguenti distanze:
 - a) dai confini di zona: 70 ml e comunque al di fuori delle fasce di rispetto stradale,
 - b) dalla residenza di proprietà: 30 ml,
 - c) dalle residenze sparse non di proprietà: 40 ml.La recinzione dovrà rispettare i dettami previsti al comma 5 lettera d) del presente articolo.

Articolo 80 - RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI

1. E' ammesso il recupero dei locali sottotetto degli edifici ad uso residenziale esistenti, così come definiti dall'articolo 1 comma 2° della LR n° 51/2019, legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019, esclusivamente per le destinazioni d'uso residenziali. Tali locali sono computati nel calcolo della SComp, ma possono essere recuperati anche nel caso venga superato l'indice di zona. Non potranno in alcun caso essere apportate modificazioni alla sagoma dell'edificio esistente, alle altezze di colmo e di gronda, nonché alle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.

Articolo 81 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

1. gli standard edilizi e le caratteristiche tecniche ed igienico sanitarie delle abitazioni, dei locali abitabili derivano:
 - dal D.M. 5 luglio 1975
 - dalla legge 27 maggio 1975, n. 166, articoli 18 e 19;
 - dalla legge 8 agosto 1977, n. 513, articolo 19;
 - dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, articolo 43;
 - dal DM Sanità 9 giugno 1999.

2. Fermo restando il rispetto delle norme qui riportate, ogni nuovo alloggio dovrà essere dotato delle superfici minime definite nell'art.35.3 del REC.

Articolo 82 - MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA' - CARTELLI PUBBLICITARI

1. E' ammessa, previo presentazione al Comune di apposita comunicazione e/o titolo abilitativo, la realizzazione di manufatti tecnologici e speciali destinati agli impianti e alle reti di pubblica utilità. La deroga alle distanze e ai distacchi può essere assentita, caso per caso, in relazione alla effettiva rilevanza pubblica del manufatto.

2. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento, idrovore e impianti assimilabili;
- serbatoi;
- pannelli fonoassorbenti e fono isolanti;
- pannelli fotovoltaici;
- pannelli segnaletici, insegne particolari, ecc.;

sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; tali costruzioni non sono considerate ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere rilasciate anche in difformità alle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, previste per la zona medesima.

3. L'installazione degli impianti negli ambiti soggetti alle disposizioni di cui agli articoli 139 e 146 del DLgs. n° 490/99 è subordinata ad una specifica valutazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale in relazione agli eventuali danni ai valori ambientali e paesaggistici dei beni oggetto della tutela.

4. L'installazione degli impianti all'interno della sede stradale e/o delle fasce di rispetto stradale è subordinata:

- al di fuori dei centri abitati, all'obbligo dell'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada;
- all'interno dei centri abitati all'obbligo dell'ottenimento del preventivo nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada in quanto a giudizio dello stesso gli impianti non dovranno ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione ai sensi del vigente Codice della Strada.

CARTELLI PUBBLICITARI

5. La messa in opera di cartelli pubblicitari di qualunque carattere o tipo lungo le strade è disciplinata dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 Nuovo Codice della Strada.

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

7. L'installazione di cui sopra dovrà rispettare gli obblighi previsti dalla L. 64/1974 e successive modificazioni, tutte le volte in cui i cartelli siano sostenuti da strutture portanti la cui sicurezza possa interessare la pubblica incolumità.

Articolo 83 - COSTRUZIONI A CONFINE - CONFINI DI ZONA

1. E' ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero dal confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, ovvero appartenente alla stessa proprietà che si estende oltre il limite del lotto o, relativo ad un unico intervento edilizio e/o a un PU, sempreché non riguardi parti di Città consolidata appartenente a tessuti urbani e pubblici.

2. È inoltre ammessa, nel rispetto delle altre norme di zona, l'edificazione a distanza dai confini inferiore al valore minimo indicato per la stessa zona, previo specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili i distacchi tra i fabbricati, come da Codice Civile.
3. Non è ammessa alcuna compensazione di capacità edificatoria per lotti ricadenti in zone a diversa destinazione, fatta eccezione per i lotti confinanti e ricadenti entro la medesima tipologia di ZTO.

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

Articolo 84 - POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI ALLE NTO

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previa delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.
2. Sono soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore iter di approvazione, le varianti al PI non sostanziali riguardanti:
 - a) la perimetrazione delle UMI e delle zone soggette a PU;
 - b) le Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO, purché senza incremento della capacità edificatoria e riduzione degli standard;
 - c) l'assegnazione e modifica dei gradi di protezione previsti dalle presenti norme, con esclusione dei gradi di protezione 1;
 - d) i parametri e le specifiche destinazioni delle zone appartenenti alla Città pubblica;
 - e) le modifiche ai contenuti del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
3. Sono altresì soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore approvazione superiore, le varianti riguardanti:
 - a) le prescrizioni relative alle Classi dell'Abaco dei tipi edilizi, di cui al repertorio normativo allegato alle NTO, senza modifica dei parametri urbanistici previsti dal PI per le singole zone;
 - b) le varianti di cui ai precedenti articoli 55, 57, 60, 62, 69;
 - c) deroga al parametro relativo alle altezze per gli edifici compresi nella tipologia 9 (capannone) all'interno delle zone proprie;
 - d) il riconoscimento di Crediti Edilizi ai sensi dell'art. 73 delle presenti NTO e dell'art. 25 comma 3 della LR 14/2017;
 - e) l'atterraggio di capacità edificatoria derivante da Credito Edilizio all'interno del tessuto di "urbanizzazione consolidata" definito ai sensi della LR 14/2017, previa asseverazione/verifica di compatibilità idraulica;
 - f) correzioni grafiche e normative ed errori materiali;
 - g) individuazione di "edifici in conflitto" come da art. 77 delle presenti NTO.
4. Sono soggette a sola delibera di Giunta Comunale, le varianti riguardanti le aree sottoposte a PUA, la loro suddivisione in più sottozone sottoposte a PUA, nonché la modifica del perimetro e della superficie, comprese le carature urbanistiche, nel limite del 10%.
5. E' inoltre ammessa la deroga al rispetto della SComp minima di ml 50, prevista al precedente articolo 81 nel caso di edifici all'interno del tessuto insediativo consolidato e sottoposti a grado di protezione, per i quali prevale l'obiettivo della loro conservazione e nel caso di particolari categorie di utenti (quali anziani e portatori di handicap).

Articolo 85 - MISURE DI SALVAGUARDIA - MORATORIA

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti NTO, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Il previgente PI (ex PRG) conserva la sua validità fino all'entrata in vigore delle presenti NTO del PI. La capacità edificatoria previgente (PRG) delle zone di espansione classificate C e D viene confermata mediante "moratoria" per 12 mesi successivi all'approvazione. Dopo tale scadenza il Comune darà corso ad una coerente riduzione di carico insediativo per tali zone, oltre a riservarsi la facoltà di far decadere quelle per le quali gli aventi titolo non avranno dato corso alla fase attuativa prevista.

3. Sono fatti salvi tutti i procedimenti edilizi pervenuti al Protocollo comunale in data anteriore a quella di adozione del PI generale, per i quali valgono le discipline del PI previgente.

Articolo 86 - NORME ABROGATE

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti NTO.
2. In caso di contrasto tra le norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale REC e le presenti NTO prevalgono le NTO.

Articolo 87 - SANZIONI

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

Articolo 88 - NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

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

***** ***** *****

Appendice 1 – Linee Guida del Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene” (Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21 e DGR n. 1507 del 15 ottobre 2019)