



**Città di
Preganziol**

Provincia di Treviso
Regione Veneto

Piano degli Interventi P.I.
L.R. n. 11/2004

Norme Tecniche Operative
Variante n° 1

Adozione con delibera di CC nr ___ in data ___/___/2016

Approvazione con delibera di CC nr ___ in data ___/___/2016

Il Sindaco: dott. Paolo Galeano

Il Segretario Comunale: dott.sa Daniela Giacomini

L' Assessore all' Urbanistica: dott. Stefano Mestriner

Il Responsabile del III Settore: geom. Lucio Baldassa

Il Responsabile del Servizio Urbanistica: geom. Massimo Bullo

VERSIONE COMPARATIVA

INDICE

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
<i>Articolo 1 - Articolazione delle disposizioni normative</i>	4
<i>Articolo 2 - Elaborati grafici prescrittivi del Piano degli Interventi</i>	5
<i>Articolo 3 - Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe, efficacia ed attuazione</i> ..	6
<i>Articolo 4 - Piani di Settore</i>	8
TITOLO II - DEFINIZIONI	9
<i>Articolo 5 - Parametri urbanistici ed edilizi</i>	10
<i>Articolo 6 - Tipologie d'intervento</i>	15
<i>Articolo 7 - Usi e funzioni</i>	19
<i>Articolo 8 - Perequazione urbanistica</i>	22
<i>Articolo 9 - Compensazione urbanistica</i>	23
<i>Articolo 10 - Incentivi</i>	24
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO	26
<i>Articolo 11 - Intervento Edilizio Diretto</i>	27
<i>Articolo 12 - Piani Urbanistici Attuativi</i>	28
<i>Articolo 13 - Schede di intervento art. 6 della L.R. 11/2004 - Accordi Pubblico Privato</i>	35
<i>Articolo 14 - Disciplina degli interventi in relazione agli edifici con grado di protezione</i>	36
<i>Articolo 15 - Credito edilizio e registro dei crediti</i>	47
<i>Articolo 16 - Disciplina dell'onerosità degli interventi</i>	49
TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO	50
Capo 1 - Disposizioni sui vincoli e tutele e disposizioni derivanti dalla disciplina sovracomunale	51
<i>Articolo 17 - Vincoli derivanti dalla pianificazione superiore e di settore</i>	51
<i>Articolo 18 - Vincoli e tutele</i>	57
Capo 2 - Sistema residenziale	60
<i>Articolo 19 - Zona A</i>	60
<i>Articolo 20 - Ville e giardini storici</i>	61
<i>Articolo 21 - Zona B dei tessuti verdi</i>	62
<i>Articolo 22 - Zona B1</i>	63
<i>Articolo 23 - Zona B2</i>	64
<i>Articolo 24 - Zona C1</i>	66
<i>Articolo 25 - Zona C2</i>	67
<i>Articolo 26 - Zona C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali</i>	68
<i>Articolo 27 - Zona PDM</i>	70
<i>Articolo 28 - Zona P.E.E.P.</i>	71
<i>Articolo 29 - Recupero dei sottotetti ex L.R. 12/1999</i>	72
<i>Articolo 30 - Pertinenze</i>	73
Capo 3 - Sistema produttivo e terziario	74
<i>Articolo 31 - Zona D1 per funzioni industriali e artigianali</i>	74
<i>Articolo 32 - Zona D2 per funzioni commerciali e direzionali</i>	76
<i>Articolo 33 - Zona D3 del Terraglio</i>	78
<i>Articolo 34 - Zona D4 per funzioni miste produttivo - terziarie</i>	80
<i>Articolo 35 - Sportello Unico per le Attività Produttive</i>	82

Capo 4 - Sistema dei servizi pubblici	83
<i>Articolo 36 - Disciplina delle dotazioni per servizi pubblici</i>	83
<i>Articolo 37 - Zona Fa per l'istruzione</i>	85
<i>Articolo 38 - Zona Fb per attrezzature di interesse collettivo</i>	86
<i>Articolo 39 - Zona Fc attrezzature, gioco e sport</i>	88
<i>Articolo 40 - Zona Fd parcheggi pubblici</i>	89
<i>Articolo 41 - Zona Fi servizi di compensazione idraulica</i>	90
<i>Articolo 42 - Zona Fp servizi alla produzione</i>	91
<i>Articolo 43 - Disciplina delle dotazioni private: parcheggi</i>	92
<i>Articolo 44 - Servizi privati di interesse pubblico</i>	94
Capo 5 - Sistema agricolo	95
<i>Articolo 45 - Zona agricola E1 con valenza paesaggistica</i>	95
<i>Articolo 46 - Zona agricola E2 produttiva</i>	96
<i>Articolo 47 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	98
Capo 6 - Sistema ambientale	99
<i>Articolo 48 - Aree di ammortizzazione del Passante di Mestre</i>	99
<i>Articolo 49 - Bosco di Preganziol</i>	100
<i>Articolo 50 - Aree a rischio idraulico</i>	101
<i>Articolo 51 - Tutela dei valori naturalistici</i>	104
Capo 7 - Sistema della mobilità	106
<i>Articolo 52 - Piste ciclabili</i>	106
<i>Articolo 53 - Strade urbane ed extraurbane</i>	108
Capo 8 - Prescrizioni particolari	109
<i>Articolo 54 - Aree con prescrizioni particolari</i>	109
TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI	119
<i>Articolo 55 - Norme transitorie</i>	120
<i>Allegato 1: Attività Produttive in zona impropria</i>	
<i>Allegato 2: Schede Zone C3 urbanizzazione diffusa</i>	
<i>Allegato 3: Schede Accordi Pubblico Privato ex art. 6 L.R. 11/2004</i>	

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Articolazione delle disposizioni normative

Le presenti disposizioni normative si articolano in:

a) Disposizioni di competenza comunale esclusiva.

Sono di competenza comunale esclusiva:

- le disposizioni contenute nei Capi 2, 3, 4, 5 e 8 del Titolo IV;
- le disposizioni del Titolo V.

b) Disposizione di competenza concorrente tra Amministrazione Comunale e le altre amministrazioni interessate alla formazione del piano e al governo delle trasformazioni indotte.

Sono di competenza concorrente tra Amministrazione Comunale e le altre amministrazioni pubbliche:

- le disposizioni del Capo 1, 6 e 7 del Titolo IV.

Articolo 2 - Elaborati grafici prescrittivi del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:

a) Elaborati cartografici:

- Tavole 1 - SAU e SAT Superficie Agricola Utilizzata e Superficie Agricola Trasformabile 1:10.000 (1 foglio)
- Tavole 2 - Zonizzazione intero territorio comunale scala 1: 5.000 (2 fogli)
- Tavole 3 - Zone significative: zonizzazione scala 1: 2.000 (8 fogli)
 - 3.1 Frescada
 - 3.2 San Trovaso
 - 3.3 Settecomuni
 - 3.4 Le Grazie
 - 3.5 Preganziol
 - 3.6 Borgoverde
 - 3.7 Sambughè
 - 3.8 Boschetta
- Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000 (2 fogli)
- Tavole 5 - Zonizzazione e vincoli 1:5.000 (2 fogli)
- **Tavole 6**

Tavola 6A individuazione delle medie (superfici superiori ai 1.500 mq) e grandi strutture di vendita e dei centri e parchi commerciali esistenti ai sensi della LR 50/2012 e/o previsti dal PI (originale in 2 fogli in scala 1:5000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000)

Tavola 6B individuazione delle aree idonee, degradate e dismesse ai sensi della LR 50/2012 e del Regolamento regionale n° 1 del 21 giugno 2013 (originale in 2 fogli in scala 1:5000 e versione stampabile in 1 foglio d'assieme in scala 1:10.000)

b) Elaborati testuali:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche Operative
- Dimensionamento
- Registro dei Crediti Edilizi
- Dimensionamento Superficie Agricola Trasformabile e Registro SAU
- **Relazione Banche Dati**

c) Schede normative:

- Allegato I - Attività produttive in zone improprie
- Allegato II - Schede delle Zone C3 edificazione diffusa
- Allegato III - Accordi Pubblico-Privato ex art. 6 L.R. 11/2004

d) Elaborati di valutazione:

- Valutazione di Compatibilità Idraulica
Relazione e allegati:
 - Carta del Rischio Idraulico scala 1:5.000 (2 fogli)
- VAS Indicazioni relative al Monitoraggio
- **Dichiarazione di non necessità di VCI della VPI_01**

e) Elaborati informatici:

- DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali

Articolo 3 - Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe, efficacia ed attuazione

1. Le disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata, in caso di contrasto, prevalgono sulle presenti disposizioni normative.

Se sopravvenute, integrano e/o modificano le presenti disposizioni normative senza necessità di loro formale recepimento.

2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti disposizioni normative, si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionali, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.

In caso di modifica delle predette disposizioni il rinvio si intende riferito alle nuove sopravvenute disposizioni stesse.

3. Il Piano Regolatore Comunale si articola in P.A.T. e P.I..

Il P.I. si attua unitamente alla disciplina relativa alla componente idraulica i cui elaborati ne costituiscono parte integrante.

Il P.I. si attua unitamente ai regolamenti comunali e agli eventuali studi e piani di settore; in particolare esso si attua unitamente al Regolamento Edilizio.

4. In caso di discordanza tra i diversi elaborati del P.I. prevalgono:

- tra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le disposizioni normative, queste ultime;
- tra le N.T.O. ed il Dimensionamento, prevalgono le N.T.O.;
- tra le planimetrie del P.I. ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.I., prevalgono i dati del rilievo topografico.

5. Il P.I. si attua per mezzo di:

- a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
- c) Opere Pubbliche (OO.PP.);
- d) Atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

6. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono, come previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

7. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche sono sempre ammissibili, salvo norme specifiche più restrittive (paesaggistiche, ambientali), anche se in contrasto con le nuove previsioni del P.I..

8. Negli elaborati grafici dei vincoli sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (autostradale, stradale, idraulico, elettromagnetico, paesaggistico, ecc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

9. Le superfici delle aree per servizi pubblici rappresentano dei minimi da soddisfare; la variazione della superficie territoriale dell'ambito di intervento comporterà il proporzionale adeguamento anche delle superfici per tali servizi.

10. Nei casi in cui si riscontrassero nei documenti costitutivi del P.I. imperfezioni riconducibili a meri errori materiali o ad erronei aggiornamenti cartografici, perimetrazioni ricognitive non aderenti allo stato dei luoghi o delle zonizzazioni urbanistiche succedutesi negli anni e confermate, ovvero si riscontrassero nei documenti costitutivi del P.I. errori nell'attribuzione degli indici derivanti da P.U.A. già realizzati e individuati nel P.I. come zone di completamento, questi potranno essere corretti e modificati con determinazione del Dirigente di Settore senza che ciò comporti variante al Piano degli Interventi.

Articolo 4 - Piani di Settore

1. Per ciò che concerne sia l'applicazione della specifica normativa regionale sia l'applicazione di altra normativa di settore si fa riferimento alle disposizioni vigenti rispettivamente per :

- Criteri delle aree per i distributori dei carburanti (Deliberazione di C.C. n. 41 in data 08.06.2000 e s.m.i.);
- ~~- Criteri comunali di programmazione urbanistica per le medie e grandi strutture di vendita (Deliberazione di C.C. n. 40 in data 08.06.2000);~~
- Piano Comunale per la Localizzazione degli Impianti di Telefonia Mobile (approvato con Deliberazione di C.C. n. 12 in data 26.04.2012);
- Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale (approvato con Deliberazione di C.C. n. 72 in data 12.12.2011);
- Piano Regolatore Cimiteriale (approvato con Deliberazione di C.C. n. 6 in data 16.02.2011).

2. L'approvazione di variazioni alle disposizioni degli strumenti di cui sopra o di altri che derivino da necessità applicative di altre normative di settore, costituiscono variante automatica al Piano degli Interventi senza necessità di un loro formale recepimento.

TITOLO II - DEFINIZIONI

Articolo 5 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. St - Superficie territoriale (mq)

1.1. Si definisce *Superficie territoriale (St)* la superficie complessiva reale misurata in mq dell'area interessata da interventi di pianificazione attuativa e comprende:

- la superficie delle aree destinate alla edificazione (superficie fondiaria);
- la superficie delle aree destinate ai servizi (superficie per servizi);
- la superficie delle aree destinate alla viabilità;
- la superficie delle aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo.

2. Sf - Superficie fondiaria (mq)

2.1. Si definisce *Superficie fondiaria (Sf)* la superficie reale del lotto edificabile, derivante da rilievo topografico.

La superficie fondiaria non comprende:

- la superficie delle aree destinate alla viabilità pubblica o di uso pubblico;
- la superficie delle aree già destinate a servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico dallo strumento urbanistico generale;
- la superficie delle aree destinate a servizi dallo strumento urbanistico attuativo.

2.2. Nel caso di interventi edilizi diretti (permesso di costruire o altro titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente e dalle presenti norme) la superficie fondiaria deve essere appositamente individuata e risultare negli atti e negli elaborati grafici.

2.3. Nel caso di intervento di edificazione in attuazione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) la superficie fondiaria, intesa come l'area di pertinenza di ogni singolo edificio di nuova realizzazione, deve essere individuata nel P.U.A., fatte salve eventuali modifiche previste dallo stesso.

2.4. Relativamente all'edificazione esistente la superficie fondiaria corrisponde al lotto asservito all'edificio attraverso il titolo abilitativo che ne ha consentito l'edificazione.

2.5. Nel caso del frazionamento di lotti edificati, gli appezzamenti risultanti che fossero liberi o parzialmente liberi da fabbricati potranno essere considerati al fine della realizzazione di ulteriore edificabilità solo per quanto non asservito all'edificio o agli edifici esistenti sull'originario lotto di proprietà, ai sensi del precedente punto 2.4 e in base ai nuovi parametri urbanistici.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria di lotti contigui a quello interessato dall'intervento e omogeneo allo stesso per destinazione di zona, è ammesso a condizione che il proprietario del lotto destinato a cedere capacità edificatoria si obblighi alla cessione, mediante atto pubblico, rinunciando contestualmente ad usufruire della quota di edificabilità alienata, distinguendo la quota già impegnata da quella da cedere e da quella eventualmente residua.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria di lotti non contigui a quello interessato dall'intervento è ammessa nei casi e nelle forme previste dalle leggi vigenti o dalle presenti norme.

3. Slp - Superficie lorda di pavimento (mq)

3.1. Per *Superficie lorda di pavimento (Slp)* si intende la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali fuori terra o sotto terra, considerando che i muri perimetrali vengono calcolati con lo spessore di 30 cm.

3.2. Ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp) non vengono computati:

- a) le superfici delle logge fino a 3,00 m di profondità, dei balconi, dei terrazzi, dei cavedi, degli androni di ingresso, dei portici e dei passaggi coperti tra i corpi di fabbrica fino a 3,00 m di profondità, dei piani a pilotis nonché degli sporti e delle pensiline, fino ad un massimo di 1,60 m di profondità;
- b) le scale esterne limitatamente ad un piano;
- c) le superfici dei passaggi pedonali e delle gallerie utilizzati dal pubblico;
- d) le superfici dei garages, fino ad un massimo di 18,00 mq al netto dei muri perimetrali per ogni unità abitativa;
- e) le superfici dei parcheggi al servizio di destinazioni diverse dalla residenza, ricavati in edifici fuori terra, purché non destinati ad attività di autorimesse a pagamento, ma a soddisfare le dotazioni private o gli standard richiesti, fermo restando il rispetto dei parametri di zona H, Sc, Df, Dc, Ds;
- ef) le superfici destinate alle attività comuni di pertinenza degli edifici nonché quelle necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici comuni, limitatamente agli edifici condominiali. A titolo esemplificativo non sono conteggiabili nella Slp i locali comuni di sgombero da adibire al deposito dei materiali per la manutenzione dell'edificio e delle sue pertinenze, per il ricovero delle biciclette, per la raccolta o lo sgombero delle immondizie, necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchina degli ascensori con i relativi vani per corsa ed extracorsa, le intercapedini tecnologiche e/o strutturali, i condotti tecnologici verticali, le scale di sicurezza, anche aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e che, per funzione, rispondano a prescrizioni di legge;
- fg) gli spazi necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza, sismiche e prevenzione incendi;
- gh) le superfici dei locali accessori non compresi all'interno delle unità immobiliari ad uso abitativo, fino ad un massimo di 6,00 mq al netto dei muri perimetrali per ogni unità abitativa;
- hi) le superfici dei sottotetti con altezza media inferiore o uguale a 1,80 m;
- il) le superfici destinate a servizi comuni il cui uso per funzioni di interesse pubblico sia convenzionato con il Comune.

4. Ss - Superficie per servizi (mq)

4.1. Si definisce *Superficie per servizi (Ss)* la superficie dell'area da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

4.2. La quantità di superficie per servizi (Ss) è quella stabilita nel P.I. in relazione al fabbisogno generato dalle attività e/o destinazioni d'uso previste.

5. It - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)

5.1. L'*Indice di edificabilità territoriale (It)* misura la quantità massima di volume residenziale (Vr) e/o volume non residenziale (Vdr) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

5.2. L'indice di edificabilità territoriale (It) è ulteriormente definito in rapporto ai criteri perequativi.

6. If - Indice di edificabilità fondiario (mc/mq)

6.1. L'*Indice di edificabilità fondiario (If)* misura la quantità massima di volume residenziale (V_r) e/o volume non residenziale (V_{dr}) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S_f).

6.2. L'indice di edificabilità fondiario (If) è ulteriormente definito in rapporto ai criteri perequativi.

7. S_c - Superficie coperta (mq)

7.1. La *Superficie coperta (S_c)* misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale dell'ingombro degli edifici, comprensivo di portici, di logge, di scale esterne in aggetto, ed aggetti con sovrastanti corpi chiusi, ed escludendo:

- altri elementi a sbalzo (pensiline, tettoie, poggiali, cornici, ecc.) di larghezza massima pari a 1,60 m;
- i piani interrati e seminterrati qualora l'estradosso del solaio di copertura di tali piani non superi la quota di + 0,50 m dalla quota 0,00;
- tutti gli elementi dell'edificio che non superino la quota di + 0,50 m dalla quota 0,00.

8. S_d - Superficie drenante (mq)

8.1. Si definisce *Superficie drenante (S_d)* la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione su suolo ed in sottosuolo, e priva di pavimentazione, ovvero priva da depositi di materie o merci, con obbligo di manutenzione e salvaguardia nel tempo.

9. R_c - Rapporto di copertura (mq/mq)

9.1. Il *Rapporto di copertura (R_c)* definisce in percentuale la quantità di superficie coperta (S_c) in rapporto alla superficie territoriale (S_t) o alla superficie fondiaria (S_f).

10. V - Volume (mc)

10.1. Il *Volume (V)* misura in mc la cubatura degli edifici, distinguendo tra le unità immobiliari residenziali (V_r) e quelle diverse dalla residenza (V_{dr})

Il volume V_r è il prodotto della superficie lorda di pavimento (S_{lp}) degli edifici o loro parti residenziali per l'altezza convenzionale di 2,70 m.

Il volume V_{dr} è il prodotto della superficie lorda di pavimento (S_{lp}) degli edifici o loro parti non residenziali per l'altezza effettiva interna, misurata all'intradosso del solaio superiore. Nel caso quest'ultimo non sia piano va considerata la quota media dello stesso escludendo eventuali travature a vista.

Dal calcolo del volume sono esclusi i piani interrati e seminterrati che, rispetto alla quota 0,00, sporgono fino ad un massimo di 50 cm misurati all'estradosso del solaio di copertura dei locali; nel caso fosse superata tale misura, il volume dei seminterrati verrà determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S_{lp}) per l'effettiva sporgenza intercorrente tra la quota 0,00 e l'intradosso del solaio di copertura del seminterrato.

11. H - Altezza degli edifici (m)

11.1. L'*Altezza degli edifici (H)* è la distanza tra la quota 0,00 e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano.

Nel caso quest'ultimo non sia piano, va considerata la quota d'intersezione tra l'esterno del muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura.

12. Piano campagna

12.1. Si definisce *Piano campagna* la quota media dell'area di sedime dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale medio dei luoghi prima di

eventuali trasformazioni morfologiche introdotte da parte dell'uomo, escluse quelle conseguenti all'attività agricola.

13. Quota 0,00

13.1. Si definisce *Quota 0,00* la quota del marciapiede o della strada di uso pubblico adiacente al lotto ovvero, in mancanza di questi, la quota del piano di campagna di cui al precedente punto. Negli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, la quota 0,00 dovrà essere mantenuta inalterata ai fini della determinazione del volume di progetto.

14. Numero dei piani (N)

14.1. Il *Numero dei piani (N)* è il numero dei piani fuori terra dell'edificio. I soppalchi non costituiscono piano qualora siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso una inscindibile unità.

15. Distanze (m)

15.1. La *Distanza dai fabbricati (Df)* è la distanza minima misurata ortogonalmente alle fronti in proiezione orizzontale tra le pareti.

E' ammessa, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.O., l'edificazione a confine, in aderenza o in appoggio.

15.2. La *Distanza degli edifici dai confini di proprietà (Dc)* è la distanza minima tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato (Sc), in tutte le direzioni.

E' sempre ammessa la deroga convenzionale con le proprietà confinanti, rispetto alla distanza dal confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato per i manufatti che non costituiscono superficie coperta e volume urbanistico e trascritto per i rimanenti manufatti edilizi; tali atti sono preliminari all'ottenimento del titolo abilitativo.

I corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno non più di 50 cm rispetto alla quota 0,00 come definita dalle presenti N.T.O., pur non costituendo superficie coperta, devono rispettare una distanza dai confini non inferiore a 1,50 m.

15.3. La *Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds)* è la distanza minima, misurata sul piano orizzontale e perpendicolare all'asse della strada, tra la superficie coperta (Sc) dell'edificio ed il confine stradale, come definito dall'art. 3 del Codice della Strada, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali), con le seguenti precisazioni:

- le distanze minime indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti e distanze stabilite dal presente P.I., in sede di P.U.A., con previsione planivolumetrica, o di progetto esecutivo di nuove strade, comunque non inferiori a m 5,00;
 - le distanze minime dei fabbricati dalle strade si applicano al di fuori dei centri abitati e delle zone insediative previste dal presente P.I., come risultante dal combinato disposto dell'art. 1 del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 e del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285;
- All'interno del centro abitato, la distanza dal confine stradale può essere inferiore nei seguenti casi:
- esigenza di allineamento rispetto a preesistenti cortine edilizie;
 - realizzazione di aree a parcheggio;
 - specifica norma d'ambito;
 - esigenza di allineamento espressamente prevista dal P.I.;
 - qualora prevista convenzionalmente nel caso di interventi oggetto di piano attuativo.

Nel caso di sopraelevazioni ed ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

Al fine del raggiungimento delle distanze minime di cui sopra sono computabili gli spazi pedonali e di parcheggio ricavati sulla proprietà privata del richiedente, il quale sia

obbligato da apposita convenzione alla loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o al loro asservimento all'uso pubblico.

15.4. La disciplina delle distanze, così come sopra specificata e articolata, non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati e fatte salve le norme di legge;
- ai manufatti da giardino (pergolati, pompeiane, gazebo, ecc. purché con altezza inferiore a 2,50 m e comunque privi di copertura);
- alle piscine all'aperto;
- alle strutture di arredo ed impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

Articolo 6 - Tipologie d'intervento

1. Gli interventi edilizi e urbanistici effettuabili sugli immobili devono essere ricondotti alle definizioni di seguito riportate, come da D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

a) Manutenzione ordinaria.

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che prevedono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, a solo titolo esemplificativo, si possono articolare in opere interne e opere esterne:

- opere interne:
 - a1) pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
 - a2) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
 - a3) riparazione e sostituzione dei pavimenti;
 - a4) riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio;
- opere esterne:
 - a5) tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori;
 - a6) tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, anche con sostituzione del vetro singolo con doppio vetro e posa in opera di inferriate;
 - a7) riparazione e sostituzione dei manti di copertura e dell'armatura minuta dei tetti senza modifica di forma e di quote;
 - a8) riparazione e sostituzione di grondaie;
 - a9) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai fini del risparmio energetico sempre che questi non comportino volumi esterni;
 - a10) riparazione e sostituzione delle pavimentazioni;
 - a11) tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificare materiali, posizioni, forma e dimensioni;
 - a12) inserimento di vespai, isolamenti termoacustici, modifica e costruzione di canne fumarie e altre impermeabilizzazioni.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

b) Manutenzione straordinaria.

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, a solo titolo esemplificativo, si articolano in opere interne ed in opere esterne:

- opere interne:
 - b1) modifica, apertura e chiusura porte;
 - b2) demolizione con ricostruzione, anche in altra sede, di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;

- b3) adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- b4) realizzazione e integrazione di servizi igienico - sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- b5) demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
- b6) consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
- opere esterne:
 - b7) lievi modifiche della formetria esterna;
 - b8) modifica delle recinzioni e altre sistemazioni di parti esterne.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo consistono negli interventi edilizi rivolti a ripristinare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il restauro, a solo titolo esemplificativo, può comportare:

- interventi sulle strutture non portanti interne ed esterne e sulle aperture;
- modificazione di alcuni elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità;
- ricostruzione di parti delle strutture crollate o demolite, purché legittime;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostri, orti, ecc.).

Sono esclusi i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione dell'intero edificio;
- qualsiasi aumento della volumetria e di variazione di sagoma, fatte salve le eccezioni sopra riportate.

Il risanamento conservativo, a solo titolo esemplificativo, può comportare:

- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili);
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, contro soffittature strutturali, scale interne, soppalchi) con alterazione delle strutture resistenti, limitate alle necessità derivanti dall'inserimento;
- inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici, anche con alterazione della consistenza fisica dell'edificio e modifica della sagoma esistente, limitata alla necessità di inserimento di impianti.

Sono esclusi i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione dell'intero edificio;
- qualsiasi aumento della volumetria e di variazione di sagoma, fatte salve le eccezioni sopra riportate.

d) Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato precedente.

Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, presentino una parte in cui si mantengono volumi e sagoma esistenti, essi sono considerati per quella parte, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, "ristrutturazione edilizia" e non "nuova costruzione"; è invece considerata "nuova costruzione" la rimanente parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.

La ristrutturazione edilizia può comportare, a solo titolo esemplificativo, oltre che tutti gli interventi rientranti nella tipologia del risanamento conservativo:

- ripristino, sostituzione, eliminazione, modifica ed inserimento di tutte o di alcune delle strutture e degli impianti;
- limitate variazioni di sagoma e di sedime, ma non di volumetria, derivanti dall'accorpamento di corpi di fabbrica esistenti, che abbiano come conseguenza un aumento del distacco della costruzione dalle proprietà e dagli edifici contigui.

e) Nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e seguenti del D.Lgs. 259/2003);
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 3, del D.Lgs. 42/2004.

Articolo 7 - Usi e funzioni

1. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare, per gli interventi realizzati a far data dall'entrata in vigore della Legge 1150/1942, è quella indicata dal più recente titolo abilitativo edilizio. Per gli interventi antecedenti tale data la destinazione è desunta, in assenza di titolo abilitativo edilizio, dalla classificazione catastale oppure, in assenza di questa, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti ovvero autocertificata secondo le forme previste dalle leggi vigenti.

2. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito negli atti del P.I., negli atti e negli elaborati preordinati al procedimento abilitativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli riportati al comma 3 del presente articolo.

3. Le funzioni e gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio del Comune sono definiti ed articolati come di seguito specificato.

Funzione residenziale (R)

Nel P.I. si intendono come funzione residenziale R quella abitativa e come parte integrante della funzione residenziale R le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa quali, a solo titolo esemplificativo, l'attività professionale all'interno della propria abitazione, gli spazi destinati ad attività artigianali compatibili con la residenza, gli spazi per attività comuni, le attività di Bed&Breakfast, a condizione che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati alla funzione residenziale.

Funzione commerciale (COM)

Nel P.I. la funzione commerciale è distinta nei seguenti usi:

COM1 *Esercizi di vicinato*

Esercizi ~~aventi~~ commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.

COM2 *Medie strutture di vendita*

~~Esercizi aventi superficie di vendita così come definite dalle Direttive Regionali in materia.~~

COM2-1 Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita compresa tra 251 mq. e 1500 mq.

COM2-2 Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita compresa tra 1501 mq. e 2500 mq.

COM3 *Grandi strutture di vendita*

~~Esercizi aventi superficie di vendita così come definite dalle Direttive Regionali in materia.~~

Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di grande centro commerciale o di parco commerciale con superficie di vendita complessiva superiore a 2501 mq.

COM4 *Attività di somministrazione di alimenti e bevande*

Si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

Funzione direzionale (DIR)

Nel P.I. la funzione direzionale/terziaria è distinta nei seguenti usi:

DIR1 *Attività professionali e assistenziali*

Si intendono le attività professionali e i servizi alla persona; esse comprendono gli uffici e gli studi professionali, gli studi medici ed i poliambulatori.

DIR2 *Attività direzionali*

Si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie; esse comprendono, a solo titolo esemplificativo, le sedi di banche e gli sportelli bancari, le sedi di assicurazioni, di attività di intermediazione, di attività di marketing e comunicazione, ~~i centri per il tempo libero (cinema, sale da ballo, sale giochi, bowling, etc.)~~, le strutture per lo sport, il benessere e la salute non rientranti nella funzione DIR3.

DIR3 *Centri per il tempo libero*

Si intendono le attività direzionali per il tempo libero organizzate in centri a grande afflusso di autovetture quali, a solo titolo esemplificativo, cinema, sale da ballo, sale giochi, bowling, etc..

Funzione produttiva (P)

Si intende la funzione che abbia per scopo prevalente lo svolgimento di attività di produzione di beni e/o di servizi.

Fermo restando la definizione generale sopra riportata, nel P.I. la funzione produttiva è distinta nei seguenti usi:

P1 *Attività artigianali*

P1P Si intendono le attività di produzione di beni e/o servizi alla persona (quali, a solo titolo esemplificativo, attività di parrucchiere, di estetista, di lavanderia ecc.) compatibili con la residenza.

P1URB Si intendono le attività di produzione di beni e/o servizi alle attività urbane in genere (comprese le attività di servizio all'auto quali, a titolo esemplificativo, gommisti, meccanici, elettrauto) compatibili con la residenza.

P2 *Attività produttive*

Si intendono tutti i tipi di attività produttive di beni e/o servizi di carattere artigianale e industriale. Comprendono inoltre le *Strutture della logistica* e cioè gli spazi e i locali destinati all'organizzazione, pianificazione e realizzazione della movimentazione e dello stoccaggio di beni e manufatti.

Sono parte integrante della funzione produttiva le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa (ad esempio l'abitazione del custode, gli uffici, la mensa, lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva), a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto.

Funzione agricola (A)

Nel P.I. la funzione agricola è distinta nei seguenti usi:

A1 *Abitazioni agricole*

Si intendono le abitazioni agricole all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti dell'azienda agricola nonché le strutture abitative per le attività agrituristiche.

A2 *Fabbricati di servizio*

Si intendono i fabbricati a servizio dell'attività agricola e necessari allo svolgimento della stessa.

Funzione ricettiva (H)

Nel P.I. la funzione ricettiva è distinta nei seguenti usi:

H *Attrezzature alberghiere*

Si intendono le attività ricettive alberghiere organizzate per fornire, con gestione unitaria, alloggio ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali spazi per la somministrazione di alimenti e bevande.

A solo titolo esemplificativo si intendono attrezzature alberghiere: gli hotel, gli alberghi, gli alberghi-centro benessere, i motel, i villaggio albergo, i complessi di appartamenti alberghieri o di affittacamere o similari.

Distributori di carburanti (CAR)

Si intende l'attività di distribuzione dei carburanti. Sono comprese le attività di autolavaggio, riparazione autoveicoli, attività di somministrazione di alimenti e bevande.

La localizzazione e trasformazione delle attività di distribuzione dei carburanti è regolata da specifico strumento di settore.

Tale strumento di settore dovrà individuare i criteri per l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, tenendo conto anche degli altri vincoli insistenti sul territorio.

Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

I servizi e le attrezzature si articolano in:

- *Servizi e attrezzature pubbliche*: si intendono le attrezzature di proprietà e/o gestione di Amministrazioni Pubbliche (Comune, Provincia, Regione, Stato o di altri Enti pubblici).

- *Servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale*: si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà e/o gestione di Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali. Tali servizi ed attrezzature sono disciplinati da specifiche convenzioni.

La classificazione funzionale dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è indicata nei successivi articoli delle presenti norme.

4. Si definiscono principali le funzioni prevalenti che caratterizzano la zona urbanistica rispetto al territorio nel suo insieme.

Si definiscono accessorie le funzioni complementari alla funzione principale.

Si definiscono compatibili le funzioni che pur non previste nella destinazione prevalente di zona non creano impatti o problematiche e possono essere insediate.

Articolo 8 - Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

2. Il Piano individua e perimetra le aree di trasformazione, i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

3. Ai fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate.

4. La perequazione urbanistica si attua mediante atti di pianificazione attuativa e programmazione urbanistica, anche negoziata, definiti dalla L.R. 11/2004, i quali disciplinano le aree e gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, definendo i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

5. La perequazione urbanistica che interessa il P.I. negli ambiti oggetto di pianificazione attuativa è ottenuta applicando un indice territoriale base all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo.

6. Il calcolo della plusvalenza generata dalle previsioni di PI può essere modificato in funzione degli aggiornamenti dei valori delle aree edificabili deliberati dalla Giunta Comunale.

7. Dal valore della perequazione vanno sottratte le spese fiscali e vanno sottratte le spese di urbanizzazione ricadenti all'esterno dell'area soggetta a prescrizioni particolari riducendo il costo a mc minimo al limite di 35 €/mc. per il residenziale ed € 27,50 €/mc per il terziario. Tale riduzione del valore della perequazione non si applica agli Accordi ex Art. 6 LR 11/2004.

Articolo 9 - Compensazione urbanistica

1. Per compensazione urbanistica si intende l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o dichiarati di pubblica utilità, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica, può utilizzare il proprio patrimonio di aree con permute o altre forme consentite dalla legge, anche prevedendo forme di garanzia fidejussoria per la realizzazione delle compensazioni stesse.

2. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.P.R. 327/2001.

3. Ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica le definizioni di cui al precedente articolo divengono ulteriormente specificate come di seguito riportato:

Indice di utilizzazione di compensazione

Esprime, nel rapporto mq/mq, il diritto edificatorio che si genera in una determinata area ma che non dà luogo ad edificazione nella stessa area. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi e della viabilità.

4. Nelle singole sezioni delle presenti disposizioni normative sono precisati per ciascun ambito gli interventi che possono essere oggetto di compensazione urbanistica e i relativi criteri attuativi.

Articolo 10 - Incentivi

1. Ferme restando le disposizioni legislative in materia, negli atti del P.I. per misure d'incentivazione si intendono l'insieme di misure atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia, territoriale ed ambientale.

2. Ai fini dell'applicazione delle misure di incentivazione vale la definizione di Incremento premiale che esprime l'incremento consentito dell'indice territoriale o fondiario in relazione all'applicazione dei criteri che danno luogo alle premialità.

3. Le misure di incentivazione si esplicano in incrementi di edificabilità (espressi in Vr e Vdr).

4. Nelle singole sezioni delle presenti disposizioni normative sono precisati per ciascun ambito del territorio comunale gli interventi che possono essere oggetto di incentivazione ed i criteri di applicazione delle relative misure.

5. Agli ambiti del territorio urbano si applicano le misure di incentivazione di seguito indicate:

a) Incentivazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia.

Essi sono così definiti:

- livello 1: corrisponde alla classe energetica A+;
- livello 2: corrisponde alla classe energetica A;
- livello 3: corrisponde all'edificazione con tecniche di bioedilizia.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata come segue:

- per il livello 1 incentivazione nella misura del 15%;
- per il livello 2 incentivazione nella misura del 10%;
- per il livello 3 incentivazione nella misura del 5%.

b) Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale

Essi sono definiti nella realizzazione di servizi che assumono interesse pubblico quali, a titolo esemplificativo, asili nido, residenza sociale privata, ecc..

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 3,00 mc aggiuntivi per ogni 0,50 mq di superficie da destinare alla realizzazione di servizi privati ad uso pubblico.

c) Incentivazioni finalizzate all'incremento di aree verdi e dello spazio pubblico

Essi sono definiti nella realizzazione di aree verdi o spazi pubblici quali, a titolo esemplificativo, giardini, piazzette, marciapiedi, ecc..

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 3,00 mc aggiuntivi per ogni 0,50 mq di superficie da destinare alla realizzazione di servizi pubblici.

d) Estensione degli elementi naturali nel territorio extra-urbano

Agli agricoltori, che singolarmente o riuniti in consorzio ai sensi della D.C.R. 230/1986, dispongano di un'area che sia suscettibile di conseguire efficace tutela ambientale e paesaggistica, i contributi previsti dal Reg. CEE potranno essere dati per il raggiungimento delle seguenti finalità:

- tutela e ripristino delle piante di viti;

- tutela degli alberi d'alto fusto sparsi;
- realizzazione di fasce alberate e di siepi di protezione delle coltivazioni o dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale del Passante in particolare;
- realizzazione di fasce a prato lungo i corsi d'acqua;
- tutela ed impianto di siepi.

Per gli edifici funzionali alla produzione agricola o residenziali esistenti la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 0,33 mq di SIp (edificio agricolo) o 1,00 mc aggiuntivi per ogni 10,00 mq di superficie da destinare alla realizzazione di estensione degli elementi naturali.

6. E' consentita la monetizzazione degli interventi di cui al precedente punto c).

7. Gli interventi in applicazione delle misure di incentivazione di cui ai precedenti punti b) e c) sono condizionati dall'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale e regolati da apposita convenzione.

8. Per gli ambiti specificamente individuati nelle Tavole 2 e 3 con perimetro di "*possibilità di incentivi di tipo a), b) e c) con deroga*" corrispondono a quelle parti di territorio, appartenenti all'ATO1 dell'Accoglienza individuato dal P.A.T., all'interno delle quali l'obiettivo prioritario perseguito è di incrementare lo spazio di uso pubblico collettivo costituito da percorsi, piazze, slarghi, portici, piazzette coperte e giardini, rinnovando il patrimonio edilizio esistente. In questi ambiti è prevista la possibilità di realizzare gli interventi in deroga ai limiti sulle altezze degli edifici, che potranno arrivare fino ai 5 piani di altezza e, laddove possibile ai sensi di legge, anche degli altri parametri urbanistici.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 11 - Intervento Edilizio Diretto

1. L'Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.A. o richiesto il progetto di comparto, in queste ultime l'I.E.D. è consentito solo dopo l'approvazione del P.U.A. o del progetto di comparto, salvo gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Gli I.E.D. si attuano mediante i titoli abilitativi e le procedure previsti in materia dalla normativa vigente.
3. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al P.U.A..
4. Per gli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, previa demolizione, anche con diversa sagoma e disposizione planimetrica, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti anche se non conformi agli indici di edificabilità previsti per la zona, fatta salva diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole o nelle disposizioni normative di piano. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime previste per la zona.
5. La nuova edificazione in lotti liberi che erano compresi all'interno di ex P.U.A. è consentita fino al raggiungimento del volume massimo ammesso in base all'applicazione dell'indice di edificabilità previsto per la zona dal presente P.I.. In tal caso non dovrà essere corrisposta la quota afferente agli oneri di urbanizzazione primaria relativa al volume già consentito dall'ex P.U.A..

Articolo 12 - Piani Urbanistici Attuativi

1. Il Piano degli Interventi definisce la disciplina per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) distinguendo nelle Tavole 2 e 3 del P.I. con apposita grafia:

- gli ambiti nei quali è già in vigore un P.U.A. approvato, per la disciplina dei quali si rimanda al P.U.A. approvato stesso;
- gli ambiti nei quali il P.I. prevede un nuovo P.U.A. o conferma la previsione già contenuta nel precedente PRG di assoggettare gli interventi di trasformazione al piano urbanistico attuativo; in entrambi questi casi valgono le prescrizioni di cui al presente articolo delle N.T.O..

2. In tutte le aree disciplinate dal presente articolo con la realizzazione degli interventi deve essere messo in opera un sistema di telecamere di sorveglianza sui varchi di accesso alle aree di uso pubblico.

3. Il Piano degli Interventi si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs. 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.

4. Le tavole del P.I. indicano le parti del territorio nelle quali il titolo abilitativo edilizio deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. e le parti nelle quali vigono le previsioni dei P.U.A. approvati ove valgono le norme in essi contenute.

I P.U.A. sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata.

All'interno di tali aree gli interventi previsti dovranno essere progettati unitariamente, secondo le indicazioni contenute nei successivi articoli delle presenti norme.

Le variazioni sostanziali rispetto agli elementi prescrittivi costituiscono variante allo strumento generale.

5. Rispetto al P.I. i P.U.A., sia di iniziativa pubblica che privata, possono:

- prevedere modificazione del proprio perimetro e trasposizioni di zone con il limite massimo del 10%, inteso come somma dei valori assoluti delle superfici territoriali delle aree oggetto di modifica, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
- essere presentati per una sola parte dell'area soggetta all'obbligo di P.U.A., nel caso in cui i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a P.U.A., accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree e gli interventi inclusi nel P.U.A., è deliberata con provvedimento della Giunta Comunale.

L'approvazione dei P.U.A. riguardanti le Zone C2 è condizionata all'utilizzo di almeno il 75% della volumetria totale prevista.

6. I P.U.A. di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al P.I., con un limite massimo di aumento del 15% in termini di volume e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima dei fronti.

7. Il P.U.A. può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, di:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) Piano di Lottizzazione (P. di L.);
- c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- d) Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- e) Piano di Recupero (P.R.);
- f) Piano Ambientale (P.A.);
- g) Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.).

8. Il Piano Urbanistico Attuativo conterrà gli elaborati necessari di seguito elencati; essi sono richiesti solo per lo strumento urbanistico attuativo stesso e per le opere pubbliche in esso previste:

- l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento eseguito a mezzo di rilievo topografico e altimetrico;
- la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- i vincoli gravanti sull'area;
- l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà nonché le visure catastali;
- il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- le norme di attuazione;
- il prontuario per la mitigazione degli interventi previsti dal piano attuativo;
- la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo che prevedano l'adeguamento della polizza all'effettivo ammontare delle opere di urbanizzazione desunto dal progetto esecutivo approvato e soggetto ad aggiornamento ISTAT;
- il capitolato e il computo sommario di spesa.

9. Il P.U.A. entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.

10. Il P.U.A. ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel P.U.A. stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

11. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A., lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

12. All'interno delle aree soggette a P.U.A., il P.I. indica le aree pubbliche o di uso pubblico per le quali la convenzione attuativa o l'atto unilaterale d'obbligo stabiliscono la cessione all'Amministrazione Comunale della proprietà o dell'uso.

Qualora all'interno del P.U.A. le aree per servizi non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la loro compensazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004, oppure è possibile prevedere la monetizzazione delle sole aree a verde pubblico che abbiano una consistenza inferiore a 500 mq.

13. Il P.I. definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio nelle aree di trasformazione soggette a P.U.A.. I rapporti di dimensionamento, espressi in mq, sono definitivi dal P.A.T. per gli ATO, e vengono di seguito specificati con la seguente tabella:

ATO	Fa		Fb		Fc		Fd		Totale
	Prim.	Second.	Prim.	Second.	Prim.	Second.	Prim.	Second.	
ATO 1		4,50		2,00	15,00	15,00		13,50	50,00
ATO 2		4,50		2,00	15,00		8,50		30,00
ATO 3		4,50		2,00	15,00		8,50		30,00
ATO 4		4,50		2,00		15,00		8,50	30,00

Le dotazioni minime di superficie per servizi di tipo Fa e Fb sono sempre monetizzabili. Nella redazione dei P.U.A. devono essere reperite le superfici minime per le urbanizzazioni primarie.

Per tutte le aree di urbanizzazione primaria di tipo Fc e Fd è prevista la gestione e la manutenzione a carico dei soggetti promotori; l'uso pubblico delle aree a servizi è garantito mediante apposito vincolo da introdurre nella convenzione di lottizzazione.

Per le infrastrutture di tipo viario previste dai P.U.A. l'individuazione del soggetto gestore è demandata alle determinazioni della Giunta Comunale.

14. Nei casi in cui il P.I. individui, all'interno delle aree soggette a P.U.A., aree da destinare alle sedi viarie principali e ai percorsi di collegamento ciclo-pedonale o aree pubbliche, è facoltà del Comune di procedere alla realizzazione delle stesse anche prima dell'approvazione del P.U.A., attraverso la modalità dell'esproprio.

15. In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria da utilizzare entro gli ambiti stabiliti dal P.I..

16. La convenzione allegata al P.U.A. indica, tra l'altro:

- la modalità di cessione o di asservimento delle aree secondo le indicazioni del P.I. qualora si faccia ricorso a misure di perequazione urbanistica;
- gli incrementi edilizi derivanti dalle misure di incentivazione edilizia;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali.

17. Schede dei nuovi P.U.A. previsti:

P.U.A. 1 - Area ex PIME:

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St) circa mq 73.310
- Edificabilità massima compreso esistente:
 - Volume residenziale* (Vr) massimo
 - *senza limitazioni alla destinazione terziaria mc 10.000
 - Superficie terziaria (Slp) massima mq 15.800
 - dei quali a destinazione pubblica terziaria e per servizi min mq 800**

** tale edificabilità dovrà essere realizzata e interamente ceduta ad uso pubblico

- Superficie coperta (Sc) massima 15% Sf
- dove la fondiaria Sf è data dalla St alla quale vanno sottratte le superfici a parco

- Superficie drenante (Sd) minima 60% St
- Distanza dal Terraglio: non è consentito ridurre l'attuale distanza dei fabbricati dal Terraglio

- Numero massimo di piani 4 piani fuori terra
 con possibilità di deroga fino ad un limite massimo di 5 piani in caso di particolare qualità e iconicità degli interventi e delle aree a parco.
 In caso venissero insediate funzioni tali da richiedere una particolare altezza, questa non potrà comunque superare i 25 ml previa acquisizione di parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale in fase di redazione del progetto.

Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime):

- realizzazione e cessione di pista ciclo-pedonale di connessione nord-sud con andamento parallelo al Terraglio e recapiti su via Don Minzoni a sud e in continuità con il tracciato ciclo pedonale del Terraglio a nord. La superficie da cedere è comprensiva di filare alberato, arredo urbani e illuminazione pubblica per una larghezza complessiva minima di 5ml. mq 1.300
- aree a verde, slarghi, piazze mq 4.000

Aree a verde privato vincolato:

- la superficie minima vincolata a parco dalle presenti NTO è quella corrispondente alla superficie compresa tra il Terraglio e la linea, presa parallelamente al Terraglio, corrispondente al fronte dell'edificio esistente senza possibilità di sopravanzare rispetto alla linea prevalente di allineamento degli attuali corpi di fabbrica.
- Lungo il perimetro dei lati nord, sud e ovest dell'ambito soggetto a PUA dovrà essere realizzata una fascia alberata.

Il rapporto di copertura e la superficie drenante minima individuate nei "dati dimensionali" regolano la presenza di aree a verde da garantire nell'insieme dell'intervento su tutto il perimetro del PUA.

Modalità di intervento:

Il Piano Urbanistico Attuativo è subordinato:

- alla realizzazione, anche contestuale, del bacino di laminazione individuato nelle Tavola 2 e 3 del P.I. come zona Fi di compensazione idraulica (di cui al progetto di sistemazione idraulica del rio Dosson da parte del Consorzio Piave in riferimento all'Accordo di Programma approvato con D.P.P. n. 84587 del 9 agosto 2011)

Prescrizioni particolari:

Il Piano Urbanistico Attuativo può essere realizzato in più stralci funzionali fermo restando l'obbligo di realizzazione e cessione, contestualmente all'avvio della realizzazione del primo stralcio, della fascia di terreno lungo il Terraglio destinata a pista ciclabile illuminata e alberata come descritta precedentemente.

La destinazione d'uso è mista residenziale di tipo C2, nei limiti più sopra definiti, e terziaria e per servizi senza limitazione alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, H, COM1, COM2-1, COM4.

Tutta l'edificazione interna all'ambito può avere destinazione terziaria e per servizi.

Deve essere mantenuta a verde alberato, attrezzata, illuminata e destinata a parco l'area verde esistente tra gli attuali edifici ed il Terraglio; questa non potrà nemmeno parzialmente essere destinata a parcheggio.

Le superfici a parcheggio dovranno comunque essere ricavate secondo gli standard di legge.

E' vietato l'accesso carrabile dal Terraglio alle aree ricomprese nel perimetro di P.U.A..

Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con siepe affiancata a rete metallica con zoccolo di cls di h max 20 cm e potranno essere posizionate solo sui lati nord, sud ed ovest

dell'ambito, mentre la delimitazione dell'area verso il Terraglio dovrà essere definita in modo tale da garantire la percezione del parco interno dal Terraglio stesso.

P.U.A. 2 - Area ex Mille Lire

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq	8.960
di cui U.M.I. Sud	mq	7.695
di cui U.M.I. Nord	mq	1.265
- Volume (V) di progetto massimo U.M.I. Sud, comprensivo delle volumetrie esistenti	mc	10.000
- Volume (V) di progetto massimo U.M.I. Nord, angolo via Terraglio - via Gramsci, comprensivo delle volumetrie esistenti	mc	3.300
- Altezza (H) massima in entrambe le U.M.I.	m	10,50

Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:

- Spazio pubblico (verde, piazze e parcheggi pubblici) all'interno dell'U.M.I. Sud minimo	mq	3.000
---	----	-------

La dimensione minima di spazi pubblici prescritta non è monetizzabile.

La destinazione d'uso è residenziale di tipo C2 senza limitazioni ~~e al terziario~~ alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, H, COM1, COM4; per l'U.M.I. Sud è compatibile anche la ~~destinazione commerciale~~ funzione di tipo COM2-1.

Modalità di intervento:

Il Piano Urbanistico Attuativo potrà essere attuato in due fasi operative, anche autonome, relative a due comparti: uno che comprende l'edificio esistente all'angolo tra il Terraglio e via Gramsci, l'altro che comprende il resto dell'area (edificio ex Mille Lire ed area a parcheggio a sud).

Prescrizioni particolari:

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da un unico insieme edilizio composto da uno o più edifici e articolato volumetricamente per ottenere un'elevata qualità dello spazio aperto di uso collettivo prevedendo la realizzazione di piazzette e slarghi di uso pubblico verso il Terraglio e una sequenza di aree a parcheggi verso est.

Tutti i materiali e lo stile architettonico degli interventi edilizi e di sistemazione dello spazio aperto di uso pubblico dovranno essere omogenei e coerenti con i materiali utilizzati nel recente intervento a sud del Municipio angolo via Gramsci: la finalità è ottenere un insieme urbano unitario sul Terraglio valorizzando i caratteri di urbanità in questa parte di ingresso al centro del capoluogo. Per le finalità di cui sopra almeno parte del piano terra dell'edificio/i dovrà essere aperta e definita in modo da realizzare spazi di uso pubblico protetti.

Il fronte lungo il Terraglio dovrà prevedere il prolungamento del percorso pedonale, filtro verde già esistente lungo il parco.

P.U.A. 3 - Area Via Ungheria Libera (ex A.I.U. 3.2)

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq	1.760
- Volume (V) di progetto massimo	mc	6.145
- Altezza (H) massima	m	12,50

Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:

- Spazio pubblico (piazze, percorsi alberati)	mq	350
---	----	-----

La dimensione minima di spazi pubblici prescritta non è monetizzabile.
La destinazione d'uso **prevalente** è residenziale di tipo B1 senza limitazioni **al terziario alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, H, COM1, COM2-1, COM4.**

Modalità di intervento:

Piano Urbanistico Attuativo.

Prescrizioni particolari:

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da un unico insieme edilizio articolato volumetricamente per ottenere un'elevata qualità dello spazio aperto di uso collettivo prevedendo l'estensione verso est ed il completamento, con le stesse caratteristiche geometriche e di finitura, del viale già realizzato con gli interventi adiacenti al lotto, a ovest.

È prevista la possibilità di realizzazione in più stralci funzionali autonomi, che verranno specificamente individuati all'interno del PUA.

P.U.A. 4 - ex U.M.I. P.P. Frescada

Dati dimensionali:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - Superficie Territoriale (St) | mq 8.108 |
| - Volume (V) di progetto massimo | mc 10.000 |

Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:

- spazio pubblico pedonale lungo il fronte sul Terraglio, alberato e illuminato, con larghezza di complessivi 5,00 ml, posto a ovest del fossato.

Modalità di intervento:

Piano Urbanistico Attuativo.

Prescrizioni particolari:

La destinazione d'uso **prevalente** è di tipo "D3 del Terraglio".

Nella ricomposizione e ridefinizione complessiva l'edificio esistente dovrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione e restyling. Gli interventi dovranno infatti essere connotati in modo tale da definire un intervento unico centrato su un giardino alberato prospiciente il Terraglio, composto da due edifici simmetrici con fronte allineato parallelo al Terraglio stesso. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento ambientale del nuovo insieme edilizio. Lo sviluppo verso ovest degli edifici sarà articolato volumetricamente su impianto a "L" con localizzazione delle aree a parcheggio sempre a ovest degli edifici.

Dovrà essere ricercata la massima qualità dello spazio aperto riprendendo materiali e stile architettonico degli interventi edilizi e di sistemazione dello spazio aperto di uso pubblico utilizzati lungo il Terraglio nei recenti interventi di "arredo urbano" del capoluogo (ambiti farmacia, municipio, via Gramsci) in modo da contribuire alla valorizzazione complessiva dell'asse.

P.U.A. 5 - Area a est di Borgoverde (ex A.I.U. 10.3)

Dati dimensionali:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| - Superficie Territoriale (St) | mq 8.291 |
| - Superficie coperta (Sc) massima | 50% Sf |
| - Superficie lorda di pavimento (Slp) | mq 3.600 |

Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:

- | | |
|---|--------|
| - Spazio pubblico (spiazzi e aree verdi alberati) | mq 950 |
|---|--------|

Modalità di intervento:

Piano Urbanistico Attuativo.

Prescrizioni particolari:

La destinazione d'uso è di tipo "D2 per funzioni commerciali e direzionali".

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una recinzione verde ponendo particolare attenzione al rapporto percettivo e alla qualità paesaggistica dalla via Schiavonia.

Articolo 13 - Schede di intervento art. 6 della L.R. 11/2004 - Accordi Pubblico Privato

1. Gli ambiti interessati dagli Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, come individuati nelle Tavole del P.I., sono disciplinati attraverso il testo dell'accordo e le Schede degli Accordi Pubblico Privato ex art. 6 L.R. 11/2004 allegate alle N.T.O.; le prescrizioni e indicazioni in esse contenute costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Le Schede degli accordi ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia e/o la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche, grafiche e/o verbali, tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

2. L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree cedute ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche e/o di opere di compensazione ambientale e/o idraulica.

3. I criteri irrinunciabili nell'attuazione degli accordi pubblico/privato in rapporto ai quali la disciplina che regola in modo specifico gli accordi stessi è da ritenersi prescrittiva sono:

- il rapporto che regola la convenienza di entrambe le parti; ciò implica in caso di ri-dimensionamento degli interventi previsti un ri-dimensionamento proporzionale del beneficio di interesse pubblico;

- la possibilità di realizzazione per stralci solo qualora comporti la realizzazione di un'opera funzionalmente autonoma e/o sia prevista la monetizzazione del beneficio di interesse pubblico;

- l'obbligo di garantire che la realizzazione del beneficio pubblico avvenga prima di dare avvio agli interventi privati.

Fermi restando i criteri prescrittivi sopra elencati si stabilisce che il beneficio pubblico può essere rideterminato a seguito della diversa programmazione e/o di nuove priorità degli interventi pubblici o di mutate congiunture economiche.

Articolo 14 - Disciplina degli interventi in relazione agli edifici con grado di protezione

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

2. Per gli edifici individuati nelle tavole del P.I. con apposita numerazione sono previsti i seguenti rispettivi gradi di protezione:

EDIFICI VINCOLATI

Numero edificio	Grado di protezione
1 A	Edificio con grado di protezione 1
1 B	Edificio con grado di protezione 1
2	Edificio con grado di protezione 2
3	Edificio con grado di protezione 2
4	Edificio con grado di protezione 1
4 B	Edificio con grado di protezione 2
5	Edificio con grado di protezione 3
6	Edificio con grado di protezione 3
7	Edificio con grado di protezione 4
8	Edificio con grado di protezione 3
9 A	Edificio con grado di protezione 3
9 B	Edificio con grado di protezione 2
9 C	Edificio con grado di protezione 1
10	Edificio con grado di protezione 2
11 A	Edificio con grado di protezione 1
11 B	Edificio con grado di protezione 1
12	Edificio con grado di protezione 1
13	Edificio con grado di protezione 1
14a	Edificio con grado di protezione 1
14b	Edificio con grado di protezione 1
15	Edificio con grado di protezione 2
16	Edificio con grado di protezione 3
17	Edificio con grado di protezione 4
18	Edificio con grado di protezione 1
19	Edificio con grado di protezione 3
20	Edificio con grado di protezione 1
21	Edificio con grado di protezione 2
22	Edificio con grado di protezione 3
23	Edificio con grado di protezione 4
24	Edificio con grado di protezione 2
25	Edificio con grado di protezione 1
26	Edificio con grado di protezione 4
27 B	Edificio con grado di protezione 4
28	Edificio con grado di protezione 2
29 A	Edificio con grado di protezione 1

29 B	Edificio con grado di protezione 4
31	Edificio con grado di protezione 4
32	Edificio con grado di protezione 4
33 A	Edificio con grado di protezione 4
33 B	Edificio con grado di protezione 3
34	Edificio con grado di protezione 4
35	Edificio con grado di protezione 3
36	Edificio con grado di protezione 3
37	Edificio con grado di protezione 3
38	Edificio con grado di protezione 3
39	Edificio con grado di protezione 3
41	Edificio con grado di protezione 3
42	Edificio con grado di protezione 4
43	Edificio con grado di protezione 3
44	Edificio con grado di protezione 3
45	Edificio con grado di protezione 2
47	Edificio con grado di protezione 3
48	Edificio con grado di protezione 4
49	Edificio con grado di protezione 3
50	Edificio con grado di protezione 3
52	Edificio con grado di protezione 4
53	Edificio con grado di protezione 4
54	Edificio con grado di protezione 3
55	Edificio con grado di protezione 3
56	Edificio con grado di protezione 4
57	Edificio con grado di protezione 4
58	Edificio con grado di protezione 4
59	Edificio con grado di protezione 3
60	Edificio con grado di protezione 4
61	Edificio con grado di protezione 2
62	Edificio con grado di protezione 1
63	Edificio con grado di protezione 3
64 A	Edificio con grado di protezione 2
64 B	Edificio con grado di protezione 4
65	Edificio con grado di protezione 4
66	Edificio con grado di protezione 4
67	Edificio con grado di protezione 3
68	Edificio con grado di protezione 5
69	Edificio con grado di protezione 3
70	Edificio con grado di protezione 3
72	Edificio con grado di protezione 4
74	Edificio con grado di protezione 3
75	Edificio con grado di protezione 3
76	Edificio con grado di protezione 3
77	Edificio con grado di protezione 4
78	Edificio con grado di protezione 4

79	Edificio con grado di protezione 4
80	Edificio con grado di protezione 3
81	Edificio con grado di protezione 4
85	Edificio con grado di protezione 2
86	Edificio con grado di protezione 2
87	Edificio con grado di protezione 2
89	Edificio con grado di protezione 4
90	Edificio con grado di protezione 4
91	Edificio con grado di protezione 1
92	Edificio con grado di protezione 3
93	Edificio con grado di protezione 3
94	Edificio con grado di protezione 3
95	Edificio con grado di protezione 4
96	Edificio con grado di protezione 1
98	Edificio con grado di protezione 3
99	Edificio con grado di protezione 2
100	Edificio con grado di protezione 3
101	Edificio con grado di protezione 4
102 A	Edificio con grado di protezione 3
103	Edificio con grado di protezione 3
107	Edificio con grado di protezione 3
108	Edificio con grado di protezione 3
110	Edificio con grado di protezione 2
111	Edificio con grado di protezione 4
112	Edificio con grado di protezione 4
113 A	Edificio con grado di protezione 2
113 B	Edificio con grado di protezione 3
115	Edificio con grado di protezione 4
118	Edificio con grado di protezione 2
119	Edificio con grado di protezione 3
120	Edificio con grado di protezione 4
124	Edificio con grado di protezione 2
125 A	Edificio con grado di protezione 1
125 B	Edificio con grado di protezione 2
126	Edificio con grado di protezione 1
127	Edificio con grado di protezione 2
128	Edificio con grado di protezione 3
129	Edificio con grado di protezione 3
130 B	Edificio con grado di protezione 4
131	Edificio con grado di protezione 4
132	Edificio con grado di protezione 3
134	Edificio con grado di protezione 3
135	Edificio con grado di protezione 4
137	Edificio con grado di protezione 4
138	Edificio con grado di protezione 4
139	Edificio con grado di protezione 4

140 B	Edificio con grado di protezione 3
141	Edificio con grado di protezione 4
142 B	Edificio con grado di protezione 3
143 A	Edificio con grado di protezione 1
143 B	Edificio con grado di protezione 3
145	Edificio con grado di protezione 3
146	Edificio con grado di protezione 3
147	Edificio con grado di protezione 4
148	Edificio con grado di protezione 3
149 A	Edificio con grado di protezione 3
150	Edificio con grado di protezione 3
151	Edificio con grado di protezione 4
152 A	Edificio con grado di protezione 4
153 A - B	Edificio con grado di protezione 4
153 C	Edificio con grado di protezione 1
157	Edificio con grado di protezione 1
159	Edificio con grado di protezione 4
161	Edificio con grado di protezione 3
162 A	Edificio con grado di protezione 3
162 B	Edificio con grado di protezione 4
162 C	Edificio con grado di protezione 4
164	Edificio con grado di protezione 2
165	Edificio con grado di protezione 3
166	Edificio con grado di protezione 3
167	Edificio con grado di protezione 4
168 A	Edificio con grado di protezione 2
168 B	Edificio con grado di protezione 4
169	Edificio con grado di protezione 3
170	Edificio con grado di protezione 3
171	Edificio con grado di protezione 3
172	Edificio con grado di protezione 3
173	Edificio con grado di protezione 3
174	Edificio con grado di protezione 3
175	Edificio con grado di protezione 3
176	Edificio con grado di protezione 4
177	Edificio con grado di protezione 3
179	Edificio con grado di protezione 3
181	Edificio con grado di protezione 3
182	Edificio con grado di protezione 3
183	Edificio con grado di protezione 4
184	Edificio con grado di protezione 4
185	Edificio con grado di protezione 4
186	Edificio con grado di protezione 4
187	Edificio con grado di protezione 3

3. In caso di intervento sugli edifici vincolati sopra elencati sono consentiti gli interventi previsti per i rispettivi gradi di protezione come di seguito definiti:

- grado di protezione 1

Si applica agli edifici, vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 (precedentemente Legge 1 giugno 1939, n. 1089) 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 per i Beni Architettonici e Paesaggistici relative agli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per gli edifici non vincolati a norma della predetta legge, ma assoggettati al grado di protezione 1, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. Sono ammesse le sole operazioni di restauro scientifico e di consolidamento statico delle strutture che ammettono la sostituzione di elementi lignei o lapidei, ove degradati, nell'assoluto rispetto delle forme, dei materiali e dei colori degli elementi autentici sostituiti. 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.

Le operazioni di restauro e di consolidamento devono essere dettagliatamente illustrate in sede di progetto con adeguata documentazione grafica, fotografica e storica dello stato di fatto.

E' consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

- grado di protezione 2

Si applica ad edifici di particolare valore ambientale, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

- a) pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a) del grado 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 un parziale ripristino;
- b) non hanno valore culturale pari a quelli con grado di protezione 1, ma appartengono 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.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., compresi quelli che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Nel caso di manutenzione straordinaria le operazioni di manutenzione per rinnovare e sostituire parti strutturali degradate, devono essere eseguite con materiali aventi le caratteristiche di quelli esistenti, senza modificarne le quote, la posizione e la forma delle strutture portanti e delle scale, ne' il taglio delle unità abitative: ove per particolari motivi ciò non fosse possibile, deve essere fornita ampia documentazione comprovante tale impossibilità. Sono ammesse modifiche ai soli tramezzi interni per conseguire miglioramenti funzionali igienici. I servizi igienici mancanti devono essere ricavati in modo corretto, senza alterazioni esterne dell'edificio.

Gli edifici non possono essere manomessi all'esterno, ma solo riportati, ove fosse necessario, allo stato pristino. Non 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.

La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti senza introdurre abbaini o aperture vetrate. Le fronti esterne devono essere restaurate unicamente con interventi di restauro conservativo scientifico.

L'interno dell'edificio, ancorché sottoposto a precedenti trasformazioni, può essere nuovamente rimaneggiato, soprattutto quando si voglia ottenere una migliore funzionalità distributiva.

Ogni operazione di intervento deve essere dettagliatamente documentata in progetto. E' consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a 2,40 m. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

- grado di protezione 3

Si applica 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 P.I., 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:

- a) il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermo restando i fronti esterni ed interni e i volumi esistenti;
- b) l'inserimento degli impianti richiesti;
- c) 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). Sono sempre ammessi gli interventi previsti per i gradi superiori (numero minore). E' consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a 2,40 m. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

- grado di protezione 4

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

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

a) il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'assetto planivolumetrico;

b) 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 m 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;

c) 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;

d) il ripristino delle fronti esterne ove si presentino elementi di interesse tipologico e stilistico.

E' ammessa la possibilità di recupero di volumi demoliti incorporandoli all'edificio principale o per la costruzione di un edificio su nuovo sedime.

Sono sempre ammessi gli interventi previsti per i gradi superiori (numero minore).

E' consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a 2,40 m. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

- grado di protezione 5

Si applica a quegli edifici che, pur essendo originariamente stati riconosciuti per la loro rilevanza sotto l'aspetto ambientale, non presentano attualmente elementi da sottoporre a particolare tutela, pur tuttavia intendendo comunque garantire per questi stessi edifici il rispetto sotto l'aspetto insediativo e stilistico di caratteristiche e materiali dell'architettura locale tradizionale.

Per il grado di protezione 5 sono ammesse tutte le categorie di intervento.

4. Nel caso in cui il proprietario o l'avente titolo richieda una variazione di un solo grado di protezione, potrà dimostrare attraverso idonea documentazione, sottoscritta e asseverata da un professionista abilitato, l'errata classificazione degli edifici oppure potrà dimostrare una condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero. L'Amministrazione potrà ammettere la variazione del grado di protezione, con deliberazione consiliare.

5. Massima attenzione va prestata alle condizioni igienico-sanitarie degli edifici soggetti ai gradi di protezione 1, 2 e 3, viste le deroghe tipologiche ai requisiti di cui al D.M. 5 luglio 1975. Per le abitazioni che non presentano i requisiti di altezza e finestratura previsti, dovranno in ogni caso essere garantiti i requisiti igienico sanitari previsti dal D.M. citato, anche a mezzo di sistema artificiale (ventilazione, illuminazione e parametri termoigrometrici). Per le attività diverse dalla residenza, le strutture edilizie devono essere adeguate anche mediante accorgimenti artificiali, previa richiesta di deroga alle relative disposizioni vigenti, mediante la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia.

6. Gli edifici con grado di protezione vengono rappresentati con apposita grafia negli elaborati del P.I. con indicazione del numero che rimanda alla relativa scheda di rilievo.

7. Ad esclusione della Zona A, per gli edifici classificati con grado di protezione 3,4,5 è possibile il recupero di volumi di superfetazioni o di costruzioni anche esterne 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.

Nel caso di costruzioni esterne deve trattarsi chiaramente di appendici dell'edificio residenziale (magazzini, garage, servizi igienici, cantine per uso domestico e simili) e non di strutture agricole produttive vere e proprie.

8. Per gli edifici ricadenti in zona propria sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme. Per gli edifici ricadenti in zona agricola sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme.

Qualora il cambio di destinazione d'uso comportasse un aumento del carico urbanistico le opere di urbanizzazione necessarie dovranno essere realizzate dai proprietari.

9. E' vietato l'abbattimento dei muri residui di recinzione, dei capitelli e di altri manufatti caratteristici. Ogni intervento su di essi non potrà che essere finalizzato al restauro conservativo e, per i muri, al rifacimento di eventuali tratti mancanti.

10. Per tutti gli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3 è sempre vietata l'edificazione nella porzione di lotto compresa tra l'edificio vincolato e la strada pubblica.

11. Alcuni degli edifici con grado di protezione sono soggetti a prescrizioni particolari come di seguito riportate:

Edificio di interesse storico ambientale n.1A/B

prescrizioni particolari: nel caso di cambio di destinazione d'uso la trasformazione dovrà caratterizzare complessivamente il lotto. In particolare va prevista la demolizione delle superfetazioni sul lato est dell'edificio 1B.

Edificio di interesse storico ambientale n.8

prescrizioni particolari: va prevista la demolizione delle superfetazioni sul lato ovest dell'edificio.

Edificio di interesse storico ambientale n.29A

prescrizioni particolari: il parco sulla parte est della proprietà è riconosciuto parte integrante dell'area di interesse storico-ambientale e pertanto ne vanno mantenuti i caratteri attuali: essenze e trattamento.

Edificio di interesse storico ambientale n.36

prescrizioni particolari: per il corpo principale, parte ovest dell'edificio, non sono consentite modifiche ai prospetti, mentre per la parte ad est sono consentite lievi modifiche della formetria.

Edificio di interesse storico ambientale n.38A/B

prescrizioni particolari: sono consentite le modifiche ai prospetti legate al riutilizzo dell'edificio.

Edificio di interesse storico ambientale n.43

prescrizioni particolari: mantenimento del viale alberato di accesso dalla strada.

Edificio di interesse storico ambientale n.45

prescrizioni particolari: mantenimento del portico a sud e riapertura dei fori finestra a nord.

Edificio di interesse storico ambientale n.48

prescrizioni particolari: demolizione delle superfetazioni sui lati est ed ovest dell'edificio e ricostruzione di pari volume in altra parte del lotto; potrà essere consentita anche la ricostruzione in aderenza, nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del fabbricato vincolato.

Edificio di interesse storico ambientale n.49

prescrizioni particolari: demolizione delle superfetazioni sul lato nord.

Edificio di interesse storico ambientale n.50

prescrizioni particolari: mantenimento degli altri volumi presenti nel lotto: tettoia, cabina.

Edificio di interesse storico ambientale n.57

prescrizioni particolari: è consentita la demolizione dei due corpi aggiunti sul lato est e la ricostruzione di pari volume in altra parte del lotto; potrà essere consentita anche la ricostruzione in aderenza, nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del fabbricato vincolato.

Edificio di interesse storico ambientale n.58

prescrizioni particolari: è consentita la demolizione del corpo di fabbrica più basso sul lato est e la ricostruzione di pari volume in altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.59

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia deve essere prevista la demolizione della tettoia sul lato ovest e la ricostruzione di pari volume in altra parte del lotto; potrà essere consentita anche la ricostruzione in aderenza nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del fabbricato vincolato.

Sono concesse modifiche alla forometria esistente del corpo ad ovest e la riapertura dei fori chiusi del corpo di fabbrica principale.

Edificio di interesse storico ambientale n.64B

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione della tettoia posta sul lato ovest e la sua ricostruzione in altra parte del lotto; potrà essere consentita anche la ricostruzione in aderenza nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del fabbricato vincolato.

Sono concesse modifiche alla forometria esistente in funzione delle nuove destinazioni.

Edificio di interesse storico ambientale n.67

prescrizioni particolari: è consentita la demolizione con ricostruzione.

Edificio di interesse storico ambientale n.68

prescrizioni particolari: è consentita la demolizione con ricostruzione di pari quantità di volume su altra parte del lotto del corpo aggiunto posto sul lato ovest; potrà essere

consentita anche la ricostruzione in aderenza nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del fabbricato vincolato.

Edificio di interesse storico ambientale n.69

prescrizioni particolari: sono consentiti la riapertura dei fori finestra sul lato est e nord e la modifica della forometria del corpo di fabbrica più basso sulla parte ovest(granaio). In caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione della superfetazione posta a est.

Edificio di interesse storico ambientale n.70

prescrizioni particolari: è consentita la riapertura dei fori finestra chiusi posti sui lati nord ed est; vanno comunque mantenuti il camino sul lato nord e gli abbaini posti sul corpo di fabbrica più basso (granaio).

Edificio di interesse storico ambientale n.79

prescrizioni particolari: è consentita la demolizione con ricostruzione di pari quantità di colume su altra parte del lotto del corpo di fabbrica più basso posto sul lato est.

Edificio di interesse storico ambientale n.84

prescrizioni particolari: mantenimento delle alberature esistenti sul lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.94

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione delle tettoie poste sui lati est ed ovest; la ricostruzione del volume demolito è concessa in altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.95

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione della tettoia posta sul lato ovest e la sua ricostruzione in altra parte del lotto; potrà essere consentita anche la ricostruzione in aderenza, nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del fabbricato vincolato. E' ammessa variazione della forometria esistente.

Edificio di interesse storico ambientale n.98

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione delle superfetazioni poste sul lato est con ricostruzione del volume corrispondente in altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.101

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione della tettoia posta sul lato ovest e la sua ricostruzione in altra parte del lotto; potrà essere consentita anche la ricostruzione in aderenza nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del fabbricato vincolato.

Edificio di interesse storico ambientale n.112

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione della tettoia posta sul lato ovest.

Edificio di interesse storico ambientale n.114

prescrizioni particolari: gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno consentiti a condizione che venga rispettata la tipologia dell'edificio originario anche attraverso interventi di ricomposizione dei volumi:

Edificio di interesse storico ambientale n.115

prescrizioni particolari: conservazione delle alberature esistenti sul lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.128

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione delle superfetazioni poste sui lati est ed ovest con ricostruzione del volume corrispondente in altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.134

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione della tettoia posta sul lato ovest.

Edificio di interesse storico ambientale n.140B

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione della tettoia posta sul lato est con ricostruzione di volume corrispondente su altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.146

prescrizioni particolari: è consentita la modifica della forometria della parte di fabbricato posta sul lato ovest (granaio).

Edificio di interesse storico ambientale n.162C

prescrizioni particolari: mantenimento dei materiali e del disegno dei prospetti.

Edificio di interesse storico ambientale n.164

prescrizioni particolari: mantenimento dei materiali e del disegno dei prospetti.

Edificio di interesse storico ambientale n.165

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione delle superfetazioni poste sul lato est con ricostruzione del volume corrispondente in altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.169

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione delle superfetazioni poste sul lato ovest (corpo di fabbrica più basso con tetto diversamente orientato) con ricostruzione del volume corrispondente in altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.171

prescrizioni particolari: in caso di intervento di trasformazione edilizia va prevista la demolizione del corpo di fabbrica più basso posto sul lato est. Il volume corrispondente potrà essere realizzato in altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.175

prescrizioni particolari: è ammessa la demolizione del corpo di fabbrica più basso posto sul lato ovest. Il volume corrispondente potrà essere ricostruito su altra parte del lotto.

Edificio di interesse storico ambientale n.182

prescrizioni particolari: mantenimento della forometria esistente.

Edificio di interesse storico ambientale n.187

prescrizioni particolari: è ammessa la demolizione del corpo di fabbrica più basso posto sul lato est. Il volume corrispondente potrà essere ricostruito su altra parte del lotto.

Articolo 15 - Credito edilizio e registro dei crediti

1. Il credito edilizio consiste in una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di trasformazione:

- a) riconversione;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
- f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
- g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele;
- h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio anche sotto il profilo idraulico e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal P.I. e dalle successive varianti;
- i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.

2. I fabbricati generatori di credito individuati dal P.A.T. possono essere aggiornati dal P.I., anche attraverso l'individuazione di manufatti di minor rilevanza o nell'ambito di eventuali P.U.A. o di accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Il P.I. individua le opere e gli interventi soggetti all'istituto del credito edilizio che si concretizzano nel riconoscimento di una quantità volumetrica.

3. I crediti edilizi sono annotati nel registro dei crediti edilizi, redatto e pubblicato digitalmente, conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune e sono liberamente commerciabili.

4. Le opere, realizzate in violazione di norme di legge o degli 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, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

5. Il P.I. individua gli ambiti che determinano:

a) la generazione dei crediti edilizi:

- i crediti edilizi sono individuati e regolamentati con una specifica Scheda di perequazione ex art. 6 L.R. 11/2004, che assume i contenuti, l'articolazione e l'efficacia di quelle previste dal precedente art. 8 delle presenti N.T.O. e definisce i principali parametri edilizi ed urbanistici;

- la generazione dei crediti edilizi è determinata da tutti gli interventi per i quali all'art. 10, comma 5, lettere b) e c) delle presenti N.T.O. sia previsto un incentivo edilizio per il quale non sia possibile e/o funzionale l'utilizzo all'interno dell'area di proprietà del volume;

- i crediti edilizi sono regolamentati nelle zone diverse da quelle agricole nelle quali non sia possibile e/o funzionale l'utilizzo all'interno dell'area di proprietà del volume, o parte di esso, previsto dal P.I.. La variazione del dimensionamento del Piano e del Registro dei Crediti Edilizi conseguente allo spostamento del volume è proposta dalle parti interessate e approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico;

- i crediti edilizi sono regolamentati nell'art. 48 delle presenti N.T.O. che specifica le disposizioni relative ai crediti edilizi generati nelle zone agricole di ammortizzazione del passante di Mestre per la demolizione di edifici esistenti privi di valore storico, architettonico o ambientale e per il rimboschimento di terreni all'interno di tali aree.

b) la riscossione dei crediti edilizi:

- i crediti edilizi potranno essere sempre cumulati alla capacità edificatoria di tutto il territorio urbanizzato ed edificabile con destinazione di zona residenziale, con le limitazioni specificate nei successivi articoli di cui al Capo 2 - Sistema residenziale.

6. Il registro dei crediti edilizi è costituito per tutte le volumetrie già riconosciute dal primo P.I. e per quelle successivamente introdotte con apposita variante al P.I. dalle specifiche Schede o ai sensi del precedente comma 5.

7. I crediti edilizi hanno la validità temporale pari alla durata del P.A.T.; in tale periodo possono essere utilizzati dall'avente titolo negli ambiti di cui al precedente comma 5.

8. Il trasferimento dei crediti edilizi avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed è associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferiti, i crediti dovranno essere obbligatoriamente spesi in termini edificatori nell'area di trasferimento.

9. Il trasferimento dei crediti edilizi da una zona territoriale omogenea ad un'altra è soggetto ai seguenti criteri di coerenza di trasferibilità:

a) i crediti edilizi di natura residenziale possono essere utilizzati esclusivamente all'interno di aree a destinazione residenziale di cui al Capo 2. Gli interventi su aree o fabbricati residenziali non possono in ogni caso dare origine a crediti edilizi di carattere diverso dal residenziale;

b) i crediti edilizi di tipo produttivo possono essere utilizzati esclusivamente all'interno di aree a destinazione residenziale di cui al Capo 2 previa riconversione dei crediti stessi a tipologia residenziale. Nel caso di generazione del credito dovuta alla rimozione di manufatti produttivi l'edificabilità del credito deve essere calcolata nel rapporto $1,00 \text{ mq Slp rimossa} = 1,50 \text{ mc credito edilizio}$;

c) per gli edifici di destinazione non residenziale il trasferimento è ammesso esclusivamente in zona propria;

10. I crediti edilizi derivanti da manufatti in fascia di rispetto possono essere allocati nelle aree di atterraggio individuate dal Piano purché non in contrasto con l'ambiente.

11. Ogni operazione di credito edilizio viene regolata attraverso convenzione; il credito potrà divenire commerciabile solamente a seguito della trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (o analogo registrazione con valore legale prevista dalla normativa vigente), previa demolizione del bene incongruo o esecuzione dell'opera connessa al credito.

12. Nella gestione dei crediti edilizi il Comune, che dispone di una quota di crediti edilizi pari a 10.000 mc, usufruibili nell'ambito dell'ATO 2 potrà cedere i propri crediti solo qualora non vi fossero altri crediti disponibili dai privati; in tal caso il valore del credito dovrà essere valutato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

Articolo 16 - Disciplina dell'onerosità degli interventi

1. Ogni intervento sul territorio è soggetto a contribuzione secondo le disposizioni legislative vigenti.

2. In relazione alle modalità di realizzazione di opere a scampo degli oneri di urbanizzazione valgono le seguenti disposizioni:

- gli oneri di urbanizzazione possono essere scomputati solo in relazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione così come definite dalla legislazione regionale;
- le dotazioni private così come definite nelle presenti disposizioni normative non sono classificabili come opere di urbanizzazione e la loro realizzazione non può essere, pertanto, scomputata dagli oneri di urbanizzazione;
- la cessione di aree nelle quantità e modalità definite nelle presenti disposizioni normative non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione;
- le opere di urbanizzazione realizzate a scampo di oneri di urbanizzazione devono essere affidate nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 163/2006 ed al D.P.R. 380/2001.

3. I servizi e le attrezzature di interesse pubblico o generale, compresa l'Edilizia Privata Sociale, possono essere soggette a riduzione della contribuzione nei limiti di legge se soggette a specifica convenzione edilizia nei limiti e con le condizioni definite dalla convenzione stessa.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Capo 1 - Disposizioni sui vincoli e tutele e disposizioni derivanti dalla disciplina sovracomunale

Articolo 17 - Vincoli derivanti dalla pianificazione superiore e di settore

a) Aree a rischio idraulico in riferimento al P.A.I. e al P.T.C.P.

Le aree individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) all'interno del territorio comunale in base al livello di pericolosità idraulica sono:

a) P1, moderata (art. 14 delle Norme di Attuazione del P.A.I.);

b) P2, media (art. 13 delle Norme di Attuazione del P.A.I.);

mentre quelle evidenziate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) adottato con D.C.P. 30 giugno 2008, n. 25 ed approvato con D.G.R. 23 marzo 2010, n. 1137, corrispondono a:

d) P1 pericolosità moderata da piene storiche (art. 57, art. 58 e art. 60 della Normativa Tecnica P.T.C.P.);

e) P1 pericolosità moderata (art. 57, art. 58 e art. 60 della Normativa Tecnica P.T.C.P.);

f) P2 pericolosità media (art. 57, art. 58 e art. 60 della Normativa Tecnica P.T.C.P.).

2. Trattasi di aree individuate e classificate in relazione alla pericolosità idraulica sia dal P.A.I. del bacino idrografico del Fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza che dal P.T.C.P. della Provincia di Treviso.

3. I vincoli, le norme e le direttive del P.A.I. e del P.T.C.P. finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica, sia di impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

4. Si intendono recepite in toto le Ordinanze del "Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto" (O.P.C.M. n. 3621 del 18.10.2007) pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 01.02.2008.

Tali Ordinanze dovranno essere prese in considerazione solo per le trasformazioni non ancora approvate (P.U.A. di nuova previsione o confermati, Accordi Pubblico Privato ex art. 6 L.R. 11/2004, Zone C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali e ad Aree con prescrizioni particolari).

Per i piani già approvati che hanno già concluso l'iter progettuale restano valide le disposizioni e i pareri già emessi precedentemente dagli enti competenti.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di assoggettare alle Ordinanze gli interventi già approvati nel caso in cui gli stessi dovessero essere soggetti a variante.

Per tutti i nuovi interventi valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi di nuova edificazione di volumetria inferiore a 1000 mc, o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza inferiore a 200 mq non sarà necessario predisporre alcuna valutazione di compatibilità idraulica ma sarà sufficiente un'asseverazione redatta da tecnico abilitato ai sensi della D.G.R. 10 maggio 2006, n. 1322 e successive modifiche ed integrazioni in cui si dichiara che non saranno necessarie opere compensative con lo scopo di laminare i volumi in eccesso adottando, ove possibile, buoni criteri costruttivi;
- per gli interventi di nuova edificazione di volumetria superiore a 1.000 mc, o comunque comportanti una riduzione della superficie permeabile di pertinenza superiore a 200 mq deve essere predisposta una valutazione di compatibilità idraulica del progetto redatta ai sensi della D.G.R. 10 maggio 2006, n. 1322 e successive modifiche ed integrazioni che indichi le misure compensative o mitigatorie poste in essere.

L'acquisizione del parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente è:

- obbligatoria per gli interventi di volumetria superiore a mc 2.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile superiore a mq 1.000;
- facoltativa per gli interventi compresi tra mc 1.000 e mc 2.000 o comportanti una riduzione della superficie permeabile compresa tra mq 200 e mq 1.000 a condizione che nell'ambito della verifica di compatibilità idraulica siano previsti sistemi idonei al trattenimento delle acque piovane gravanti su superfici impermeabili quali tetti ed aree pavimentate per il tempo necessario a consentire un regolare smaltimento nella rete pubblica; in riferimento a questo punto il tecnico progettista della V.C.I. assevera quanto previsto sollevando il Comune da ogni responsabilità.

Con la definizione degli interventi dovrà di volta in volta essere verificata con il Consorzio di Bonifica competente la possibilità di ridurre al minimo le aree soggette di compensazione idraulica (F1-art.n.41 delle NTO del PI) e sostituirle con eventuali ricalibrature ed espurgo dei fossi e canali di raccolta acque, questo per eventuali effetti di impaludamento delle aree e con relative conseguenze, nel caso di una scarsa manutenzione.

Si precisa che le riduzioni di superficie permeabile devono essere valutate più precisamente in termini di variazione di area efficace.

Per definizione l'area efficace è quell'area che contribuisce alla formazione del deflusso superficiale ed è definibile moltiplicando la superficie reale considerata per il relativo coefficiente di deflusso medio.

La riduzione di superficie permeabile è data quindi dalla differenza tra l'area efficace della configurazione pre-intervento e quella della configurazione di progetto.

5. Per tutti i volumi interrati il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare a cura del titolare, con il quale lo stesso rinuncia al risarcimento di danni verso il Comune in caso di allagamento.

6. Il rilascio dei certificati di agibilità degli interventi realizzati è subordinato all'attestazione di compatibilità del progetto di autorizzazione allo scarico delle acque bianche alla rete pubblica, sia essa interrata o di scarico in fossati pubblici, rilasciata dal soggetto gestore.

7. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

8. Fatto salvo quanto indicato precedentemente, al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, tutti i P.U.A. dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee opere di compensazione previste nell'ambito degli accordi convenzionali tra Comune e promotori dell'intervento. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste vanno inserite nella convenzione allegata al P.U.A. che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti privati. Per le modalità della valutazione della compatibilità idraulica si rimanda ai punti precedenti.

9. Il volume di invaso calcolato ai sensi del precedente comma, dovrà essere attuato con una delle soluzioni indicate nel capitolo 13 della relazione idraulica della Valutazione di compatibilità idraulica.

b) idrografia e fasce di rispetto

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6 artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99. In accordo con le autorità preposte al controllo del corso d'acqua, il Consiglio Comunale potrà redigere il "Prontuario delle Buone Pratiche" per determinare l'ubicazione e la profondità delle fasce di protezione riparia nel rispetto dell'art. 74 del P.T.C.P..

I fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo e le corrispondenti fasce di rispetto inedificabili, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali riguardano:

- il canale Dosson;
- lo scolo Bigonzo;
- lo scolo Serva;
- lo scolo Riolo;
- lo scolo Collegio dei Santi;
- lo scolo Servetta;
- lo scolo o rio Zermanson o Carmanson.

Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001; gli interventi di ristrutturazione sono invece subordinati al parere dell'ente gestore.

Le tavole del P.I. evidenziano le fasce di rispetto di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, all'esterno delle Zone A, B, C, D, F, individuate ai sensi del comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 riguardanti:

- il canale Dosson;
- lo Scolo Bigonzo;
- lo Scolo Serva;
- lo scolo o rio Zermanson o Carmanson.

All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni, fatta eccezione per:

- gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettera a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001;
- la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V della L.R. 11/2004;
- le opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di ristrutturazione o ampliamento entro le fasce di rispetto, ricadenti sia all'interno che all'esterno delle aree urbanizzate, potranno essere autorizzati solo previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

La deroga alle limitazioni contenute nel presente articolo, potrà essere autorizzata all'interno di P.U.A. e programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale, esclusivamente per motivi di interesse pubblico, per la tutela del paesaggio e degli insediamenti di carattere storico fatto salvo il parere dell'autorità idraulica competente.

Nella zona di tutela dei canali consortili, fatta salva l'applicazione della normativa nazionale e regionale in materia, i progetti degli edifici, delle opere di urbanizzazione, degli spazi stradali e degli spazi scoperti dovranno ottenere il preventivo parere favorevole dei relativi Consorzi di Bonifica.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i ponti e le passerelle di attraversamento dei canali consortili dovranno avere una luce tra le spalle maggiore o uguale della luce di progetto prevista dal Piano

Generale di bonifica e tutela del territorio rurale nonché una quota sottotrave superiore di m 1,00 rispetto alla quota di massima piena;

- gli edifici dovranno essere costruiti ad una distanza di m 10,00 e le recinzioni dovranno essere poste ad una distanza di m 4,00, misurati dal ciglio superiore del canale;
- le quote di scarico delle acque reflue dovranno essere superiori a m 1,00 rispetto alla quota di massima piena; qualora ciò non fosse possibile dovranno essere apposti meccanismi che impediscano l'entrata delle acque di piena nel collettore fognario;
- dovranno essere previste le superfici dei parcheggi in materiali permeabili;
- dovranno essere progettate le opere di drenaggio delle acque di pioggia aumentando, per quanto possibile, i tempi di corrivazione e l'invaso delle tubazioni.

c) vincolo sismico

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano all'intero territorio comunale classificato in zona sismica 3 con D.C.R. 3 dicembre 2003, n. 67, in attuazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica".

Si applicano le norme tecniche di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274 e al D.M. 14 settembre 2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi di demolizione di costruzioni legittime, rispetto alle verifiche tecniche da effettuarsi su edifici e opere strategiche o importanti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 dell'O.P.C.M. n. 3274/2003, determinano la formazione di credito edilizio, secondo quanto previsto all'art. 36 della L.R. 11/2004, da sviluppare nel medesimo lotto del fabbricato preesistente.

d) vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2004

Gli interventi sugli immobili sotto elencati devono rispettare le disposizioni e procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Le prescrizioni fanno riferimento agli immobili vincolati dai provvedimenti di seguito elencati:

- chiesa di San Trovaso: vincolo ex lege 364/1909 notificato alla Parrocchia di San Trovaso il 22.09.1923;
- oratorio delle Grazie: vincolo ex lege 364/1909 notificato il 03.04.1925;
- antica vera da pozzo in stile bizantino in frazione di Sambughè: vincolo ex lege 364/1909 notificato alla Parrocchia di Sambughè il 17.04.1925;
- villa Colombina del XVIII sec. con annessi e connessi (via Terraglio a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 18.07.1960;
- edificio del XVII-XVIII sec. - Il Palazzon (via Caduti nei Lager 1943-1945 già via Sambughè, in frazione di Sambughè): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M.13.12.1960;
- villa Taverna del XVIII sec. con annessi e connessi, già Villa Palazzi (tra via Terraglio e la strada vicinale del Collegio): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 13.09.1961;
- villa Marcello della fine del XVIII sec. con chiesetta, adiacenze e magnifico parco (via Terraglio loc. Campocroce): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 17.10.1962;
- villa Marcello del Majno a tre piani del XVIII sec. con chiesetta e parco (via Schiavonia a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 20.01.1964;
- villa Albrizzi ora Franchetti del XVIII sec. con magnifico parco, annessi e connessi (via Terraglio in frazione di San Trovaso): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 14.06.1965;
- villa Tasso con barchessa e parco (via Schiavonia a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 16.01.1967;
- villa Spandri - settecentesca - con adiacenze, giardino e oratorio (via Schiavonia a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 18.11.1967;

- villa settecentesca con parco (via Berto già via Bassa, in frazione di San Trovaso): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 22.04.1968;
- villa ottocentesca con annessa adiacenza, barchessa e parco già villa Rietti Rota ora Park Villa Napoleon (via Terraglio in frazione di Sambughè): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 08.06.1968;
- villa Zaro ex Fadiga ora Pasqualini, con barchessa, adiacenze rustiche e spazio scoperto (via Baratta Vecchia a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 04.06.1988;
- villa Marchesi (via Terraglio a Preganziol): vincolo ex lege 1089/1939 dichiarato con D.M. 09.03.1999;
- sede municipale (piazza Gabbin a Preganziol): vincolo ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 dichiarato con Decreto 08.03.2010;
- ex casa Michieletto (piazzetta Ronfini a Preganziol): vincolo ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 dichiarato con Decreto 22.04.2013.

Per gli edifici vincolati di cui al presente articolo, gli interventi consentiti nelle aree limitrofe agli immobili medesimi e rientranti nel vincolo individuato le modalità di realizzazione dovranno essere autorizzate dalla Soprintendenza competente.

Nelle aree in prossimità degli immobili di cui sopra, la segnaletica pubblicitaria e dei segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) dovranno essere autorizzati e concordati con la Soprintendenza competente, con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori architettonici degli immobili e delle aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo.

e) vincoli paesaggistici

Vincolo paesaggistico del Terraglio D.Lgs. 42/2004

Le prescrizioni fanno riferimento alla SS 13 Pontebbana detta "Il Terraglio", ed agli immobili ed aree contigue, sottoposte con D.M. Pubblica Istruzione 24.01.1967 al vincolo ex lege 1497/1939, nell'estensione specificamente riportata alle Tavole 4 - Vincoli intero territorio comunale scala 1:5.000;

Gli interventi sugli immobili devono rispettare le disposizioni e procedure previste:

- dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- dalla L.R. 31 ottobre 1994, n. 63;
- dal D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità";
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt. 135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico come sopra individuate non è consentito l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti.

Negli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti ricadenti in tale vincolo gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria.

Gli interventi di demolizione relativi ad opere incongrue, ad elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana determineranno un credito edilizio ex art. 36 della L.R. 11/2004.

Gli interventi rientranti all'interno di tali aree dovranno mantenere il profilo del terreno esistente e dovranno essere rivolti alla conservazione degli elementi e dei segni visibili della struttura storica.

Nelle aree lungo il Terraglio di cui sopra, la segnaletica pubblicitaria e dei segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) dovranno essere autorizzati e concordati con la Soprintendenza competente, con l'individuazione della tipologia e posizione compatibili con i valori architettonici degli immobili e delle aree sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo.

Vincolo paesaggistico - Parco di Villa Albrizzi - Franchetti

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla Bellezza Individua del Parco di villa Albrizzi Franchetti, individuata alla tavola "COM1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

Gli interventi sulle aree devono rispettare le disposizioni e procedure previste:

- dall'art.136, lett. a) e b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004);
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt. 135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004.

Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua ex D.Lgs. 42/2004

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento ai canali, individuati con D.C.R. 6 giugno 1986, e con D.C.R. 28 giugno 1994, n. 940 e di seguito elencati, che sono sottoposti al vincolo ex lege 1497/1939, nell'estensione individuata alla tavola "COM1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale":

- Dosson
- Bigonzo
- Serva
- Zermanson.

Gli interventi sulle aree sopra individuate devono rispettare le disposizioni e procedure previste:

- dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- dalla L.R. 31 ottobre 1994, n. 63;
- dal D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità";
- dai Piani Paesaggistici previsti dagli artt. 135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi di demolizione relativi ad opere incongrue, ad elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana determineranno un credito edilizio ex art.36 della L.R. 11/2004.

Articolo 18 - Vincoli e tutele

1. I vincoli e le fasce di tutela sono individuati negli elaborati grafici del P.I., secondo la seguente articolazione.

Zona di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia; agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, ed all'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285.

Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base ai provvedimenti emessi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Qualora le zone di rispetto cimiteriale comprendano parti di lotti edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

La fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti.

Per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto dei cimiteri sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.

La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle aree vincolate, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'art. 36 della L.R. 11/2004.

A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, 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.

Fascia di rispetto ferroviario

Per gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore della linea ferroviaria, secondo le disposizioni vigenti in materia (D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753).

Le prescrizioni di questo articolo s'applicano alle fasce di rispetto ferroviario, aventi un'ampiezza di m 30,00 dalla rotaia più vicina.

L'area sopra vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto.

Per gli edifici esistenti sono consentiti:

- interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;
- gli ampliamenti previo nulla-osta ex D.P.R. 753/1980;
- la demolizione dell'edificio in fascia di rispetto e la sua ricostruzione in area adiacente non rientrante nella fascia stessa.

Fascia di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili. In tali aree si applicano le disposizioni contenute nel Codice della Strada e relativo Regolamento d'Attuazione.

Nei terreni sopra vincolati non è consentita l'edificazione di fabbricati, ma qualora l'area sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici la stessa è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto. La fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati che sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

Negli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni. E' consentita la demolizione dell'edificio in fascia di rispetto e la sua ricostruzione in area adiacente non rientrante nella fascia stessa. E' consentita la realizzazione di fermate per i mezzi pubblici, parcheggi a raso, aree di sosta, lamine fonoassorbenti e alberature, nel rispetto delle indicazioni del Nuovo Codice della Strada.

Prescrizioni operative

Attraverso la redazione di un apposito strumento di settore si dovrà:

- disciplinare la segnaletica pubblicitaria ed i segnali d'indicazione (artt. 23 e 39 del Codice della Strada) al fine di contemperare le esigenze dell'utente della strada con la qualità urbana ed il paesaggio rurale;
- definire eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento;
- prevedere la realizzazione di fasce vegetali autoctone lungo le infrastrutture lineari
- prevedere la modifica o soppressione di quelle immissioni o accessi carrabili esistenti che risultano pericolosi per la sicurezza stradale

Inquinamento acustico derivante dalle infrastrutture stradali e ferroviarie - Fasce di tutela

Per tali fasce di tutela valgono le normative di riferimento per l'inquinamento acustico, cioè il D.P.R. 18 novembre 1998, n. 459 per le infrastrutture ferroviarie e il D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 per le infrastrutture stradali.

Gli interventi di protezione acustica dovranno essere realizzati nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia.

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (Decreto del 29 maggio 2008 -Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare).

L'area vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto.

Al verificarsi del superamento dei limiti di legge, per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto degli elettrodotti sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., senza aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle aree vincolate, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'art. 36 della L.R. 11/2004.

E' consentita la demolizione dell'edificio in fascia di rispetto e la sua ricostruzione in area adiacente non rientrante nella fascia stessa.

Fasce di rispetto dei metanodotti

Nell'ambito dei metanodotti e delle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui al D.M. 24 novembre 1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno delle fasce di rispetto individuate non è ammessa la costruzione di alcun nuovo edificio o ampliamento di quelli esistenti.

Sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., previo parere favorevole da parte dell'Ente gestore del servizio.

L'area vincolata, qualora sia considerata fabbricabile dagli strumenti urbanistici, è computabile agli effetti dell'edificabilità del lotto

La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle aree vincolate, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'art. 36 della L.R. 11/2004.

E' consentita la demolizione dell'edificio in fascia di rispetto e la sua ricostruzione in area adiacente non rientrante nella fascia stessa.

Ex discarica di rifiuti speciali in località Borgoverde

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento alla discarica per rifiuti speciali non tossico-nocivi, dichiarata chiusa ed in gestione post-operativa con Decreto Dirigenziale della Provincia di Treviso n. 606/2007 del 18 settembre 2007. Si applicano le disposizioni contenute nel Decreto Dirigenziale sopra citato per tutto il periodo di gestione post-operativa.

La riqualificazione paesaggistica deve essere realizzata nel rispetto del progetto approvato con D.G.R.V. 8 giugno 2001, n. 1347 e oggetto della successiva convenzione sottoscritta con il Comune di Preganziol in data 09.10.2007, registrata in Atti Privati al n. 664

Depuratore

Si applicando le disposizioni di cui all'art. 49 della L.R. 33/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' prescritta una fascia di rispetto di m 100,00 circostante l'area, ove non è consentito l'edificazione d'insediamenti residenziali, produttivi e commerciali e la realizzazione di strade ad elevato traffico

Vincoli relativi a risorse idropotabili - Pozzi e fasce di rispetto

Le prescrizioni di questo articolo fanno riferimento ai pozzi di prelievo dell'acqua potabile destinata al consumo umano, distribuita dall'acquedotto comunale, gestito dall'Autorità d'Ambito Ottimale "Laguna di Venezia"; si applicano le disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e successive mm.ii..

Inquinamento da Radon

Per il 7.3% delle abitazioni del territorio comunale corrispondente alle abitazioni ubicate nelle aree che superano il livello di riferimento per il gas Radon (200 Bq/m³) e per le nuove edificazioni che saranno ivi insediate, dovrà essere redatto apposito strumento prevedendo idonee misure per la bonifica degli edifici interessati.

Zone soggette a limitazioni ai fini della sicurezza della navigazione aerea

Essendo il territorio comunale di Preganziol interessato dagli ambiti di pertinenza dell'Aeroporto di Treviso - S. Angelo e dell'aeroporto Marco Polo di Venezia su di esso ricadono i vincoli e le limitazioni disciplinati dal *Codice della navigazione aerea* con particolare riferimento all' "Art.707 Determinazione delle zone soggette a limitazioni" e all' "Art.711 Pericoli per la navigazione".

Al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, l'ENAC individua le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti e stabilisce le limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Gli enti locali, nell'esercizio delle proprie competenze in ordine alla programmazione ed al governo del territorio, adeguano i propri strumenti di pianificazione alle prescrizioni dell'ENAC.

Nelle zone soggette a limitazioni di cui all'articolo 707 del *Codice della navigazione aerea*, sono disciplinate e limitate le opere, le piantagioni e le attività che costituiscono un potenziale richiamo per la fauna selvatica o comunque un pericolo per la navigazione aerea. La realizzazione di tali opere, fatte salve le competenze delle autorità preposte, sono subordinate all'autorizzazione dell'ENAC, che ne accerta il grado di pericolosità ai fini della sicurezza della navigazione aerea.

Capo 2 - Sistema residenziale

Articolo 19 - Zona A

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i parametri del Piano Urbanistico Attuativo vigente.
2. In questa zona non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.
3. In questa zona non è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi.

Articolo 20 - Ville e giardini storici

1. Negli ambiti così individuati sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di restauro conservativo degli edifici e del patrimonio edilizio esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale, subordinata comunque alle necessarie autorizzazioni degli Organi competenti. E' obbligatoria la sistemazione e manutenzione dei giardini, dei parchi, degli spazi liberi, ecc.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Funzione principale: | Funzione residenziale: tutti gli usi R |
| - Funzioni accessorie: | Funzione direzionale: tutti gli usi DIR1, DIR2 |
| - Funzioni compatibili: | Funzione commerciale: usi COM1, COM4 |
| | Funzione ricettiva: tutti gli usi H |

Tali destinazioni sono insediabili fermo restando il preventivo parere degli organi competenti in caso di edifici vincolati. Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| - Funzione commerciale: | usi COM2-1, COM2-2, COM3 |
| - Funzione direzionale: | uso DIR3 |
| - Funzione produttiva: | usi P1P, P1URB, P2 |
| - Funzione logistica: | tutti gli usi |
| - Funzione agricola: | tutti gli usi A1, A2 |

4. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

5. In queste zone non è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi.

Articolo 21 - Zona B dei tessuti verdi

1. Queste zone comprendono i giardini privati ~~di pertinenza degli edifici~~.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: ~~tutti gli usi~~ R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: ~~tutti gli usi~~ DIR1, DIR2
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: uso H

Tali destinazioni sono insediabili fermo restando il preventivo parere degli organi competenti in caso di edifici vincolati. Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale: ~~tutti gli usi~~ COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva: usi P1P, P1URB, P2
- ~~- Funzioni ricettive: tutti gli usi~~
- ~~- Funzione logistica: tutti gli usi~~
- Funzione agricola: ~~tutti gli usi~~ A1, A2

4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima: m 6.50 (2 piani)
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

5. E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale. Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume.

6. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e di ampliamento di 150 mc nel rispetto della Superficie Drenante minima del 50% dell'area di pertinenza dell'edificio, così come definita nelle presenti norme.

7. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

8. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi nei limiti di un incremento pari al 30% del volume esistente o previsto, comprensivo dei 150 mc di ampliamento una tantum di cui al precedente comma 6 e di quanto consentito per le pertinenze di cui all'art. 30 delle N.T.O., fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

Articolo 22 - Zona B1

1. In dette zone è consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale. Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume, anche se esso risulta essere superiore all'indice di zona.

2. Nelle zone in questione, quando non meglio specificato, l'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto; è comunque consentita l'attuazione di interventi mediante piani attuativi

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 2 e Tav.3)
- Altezza (H) massima: m 12.50 (4 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 60%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo indice fondiario. Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: ~~tutti gli usi~~ R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: ~~tutti gli usi~~ DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: ~~tutti gli usi~~ H

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva: uso P2
- Funzione agricola: ~~tutti gli usi~~ A1, A2

6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

7. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi nei limiti di un incremento pari al 15% del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

Articolo 23 - Zona B2

1. In dette zone è consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti nel pieno rispetto della volumetria attuale. Per i corpi di fabbrica esistenti e condonati ai sensi di legge è consentita la demolizione e ricostruzione di pari quantità di volume, anche se esso risulta essere superiore all'indice di zona.

2. Nelle zone in questione, quando non meglio specificato, l'intervento si attua mediante intervento edilizio diretto; è comunque consentita l'attuazione di interventi mediante piani attuativi

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 2 e Tav. 3)
- Altezza (H) massima: m 9,50 (3 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 40%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

Al fine di migliorare situazioni urbanistiche pregresse potranno essere presentate soluzioni che tengano conto del solo indice fondiario. Tali soluzioni potranno essere presentate in bozza per un preventivo esame. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: ~~tutti gli usi~~ R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: ~~tutti gli usi~~ DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: ~~tutti gli usi~~ H

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva: uso P2
- Funzione agricola: ~~tutti gli usi~~ A1, A2

6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

7. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi nei limiti di un incremento pari al 20% del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

8. Qualunque intervento di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione o nuova costruzione, deve soddisfare le seguenti prescrizioni:
- a) la realizzazione e cessione, per il tratto interessato dall'intervento, di un marciapiede lungo via Manzoni e via Gramsci delle larghezza di almeno 3 metri;
 - b) per gli interventi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione gli edifici devono essere realizzati a filo del marciapiede previsto e devono prevedere al piano terra un portico di uso pubblico per tutto il tratto che affaccia su via Manzoni e su via Gramsci.

Articolo 24 - Zona C1

1. Nelle aree del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 2 e Tav. 3)
- Altezza (H) massima: m 9,50 (3 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 40%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: ~~tutti gli usi~~ R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: ~~tutti gli usi~~ DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: ~~tutti gli usi~~ H

Sono consentiti gli usi COM2-1 e COM2-2 dove già esistenti.

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva: uso P2
- Funzione agricola: ~~tutti gli usi~~ A1, A2

4. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

5. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti senza limitazioni di incremento del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

6. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone e individuate dall'apposita simbologia è ammessa la possibilità di ampliamento una tantum fino al 15% del volume residenziale dell'edificio, a prescindere dalle unità immobiliari, utilizzando l'incremento premiale di tipo b) e c) di cui all'art. 10 delle presenti norme oltre l'indice previsto per la zona anche qualora in deroga agli altri parametri.

7. E' ammesso per le singole unità abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di approvazione del P.A.T., l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc oltre l'indice previsto per la zona.

Articolo 25 - Zona C2

1. Nelle aree del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 2 e Tav. 3)
- Altezza (H) massima: m 6,50 (2 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 40%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: ~~tutti gli usi~~ R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: ~~tutti gli usi~~ DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: ~~tutti gli usi~~ H

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva uso P2
- Funzione agricola: ~~tutti gli usi~~ A1, A2

4. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

5. E' ammesso per le singole unità abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di approvazione del P.A.T., l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc oltre l'indice previsto per la zona.

6. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti senza limitazioni di incremento del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.

7. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone e individuate dall'apposita simbologia è ammessa la possibilità di ampliamento una tantum fino al 15% del volume residenziale dell'edificio, a prescindere dalle unità immobiliari, utilizzando l'incremento premiale di tipo a) di cui all'art. 10 delle presenti norme oltre l'indice previsto per la zona anche qualora in deroga agli altri parametri.

Articolo 26 - Zona C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali

1. Per l'edificazione esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, così come definiti nel Regolamento Edilizio; sono consentiti i cambi di destinazione con gli usi riportati al comma 4 del presente articolo.

2. E' inoltre consentito:

- a) l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 200 mc per i soli casi specificamente individuati nelle "Schede dell'edificazione diffusa" allegate alle presenti N.T.O.;
- b) la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, mantenendo il volume esistente.

3. All'interno delle zone di edificazione diffusa sono individuati i perimetri di valenza delle schede; entro tali perimetri potrà essere costruito un solo fabbricato isolato, secondo le modalità indicate nelle schede allegate alle presenti norme e solo laddove specificamente definito dalle schede stesse.

Gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima: m 6,50
- Superficie coperta (Sc) massima: 40%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: ~~tutti gli usi~~ R
Funzione agricola: ~~tutti gli usi~~ A1, A2
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: ~~tutti gli usi~~ DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Le aree agricole individuate nelle schede allegate alle presenti norme si considerano asservite all'uso agricolo. Gli usi sono regolati dall'art. 46 delle presenti N.T.O. relativo alle Zone agricole E2.

5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva uso P2
- Funzione ricettiva ~~tutti gli usi~~ H

6. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

7. Per i lotti non ancora edificati e dove si prevede la possibilità edificatoria, è consentita l'apertura di un nuovo accesso carrabile solo dove specificamente consentito all'interno delle "Schede dell'edificazione diffusa" e deve essere previsto almeno uno stallo di parcheggio in superficie drenante di minimo 15 mq per la sosta delle auto da realizzarsi

all'interno della superficie fondiaria di pertinenza. Le recinzioni con gli altri lotti o con la strada dovranno essere realizzati in rete metallica e siepe o muretto.

8. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone urbanistiche è ammessa la possibilità di ampliamento una tantum laddove previsto nelle schede progettuali del P.I., a prescindere dalle unità immobiliari e a condizione che siano incrementati gli spazi a verde alberato; sugli edifici si applica l'incremento premiale di tipo a) e d) di cui all'art. 10 delle presenti norme.

9. Negli ambiti di cui al presente articolo, si possono utilizzare solo i crediti derivanti dalla demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado nella zona agricola fino ad un massimo di 150 mc.

10. Nelle *Zone C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali* la possibilità edificatoria derivante dall'atterraggio dei crediti edilizi è così regolata:

- 1) dove è permessa l'edificabilità fino a 600 mc questa potrà essere aumentata fino a 800 mc qualora gli ulteriori 200 mc derivino dall'atterraggio di crediti edilizi;
- 2) dove è permessa l'edificabilità fino a 800 mc questa potrà essere aumentata fino a 1.000 mc qualora gli ulteriori 200 mc derivino dall'atterraggio di crediti edilizi;
- 3) dove è permesso un ampliamento una tantum rispetto al volume esistente, il credito massimo utilizzabile è pari ad ulteriori 150 mc.

Articolo 27 - Zona PDM

1. Nella tavola di zonizzazione (Tavole 2 e 3) sono individuate le aree destinate alla ricostruzione, da parte dei proprietari, degli edifici espropriati e demoliti in attuazione del passante autostradale di Mestre, opera strategica di preminente interesse nazionale ex lege 443/2001 e D.Lgs. 190/2002.

2. All'interno di ogni singolo ambito si applicano le seguenti disposizioni:

Ambito A)

In tale ambito è stata consentita la ricostruzione di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale fino ad un massimo di mc 800; si applicano le modalità d'intervento previste per le Zone agricole E2, di cui all'art. 46 delle presenti N.T.O..

Ambito B)

In tale ambito è stata consentita la ricostruzione dei tre edifici, con i seguenti parametri plano-volumetrici e destinazioni:

- edificio n. 1: Volume residenziale (Vr) mc 495,56
Superficie ad annessi rustici (Slp) mq 247,16
- edificio n. 2: Superficie ad annessi rustici (Slp) mq 115,50
- edificio n. 3: Superficie ad annessi rustici (Slp) mq 12,01

In sede di presentazione del progetto di ricostruzione, è consentita la defunzionalizzazione degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, ai sensi dell'art. 45 delle presenti norme. Si applicano le modalità d'intervento previste per le aree agricole, di cui all'art. 46 delle presenti N.T.O..

Ambito C)

In tale ambito è stata consentita la ricostruzione di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale fino ad un massimo di mc 250; si applicano i seguenti parametri:

- Altezza (H) massima: m 6,50
- Superficie coperta (Sc) massima: 40%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

Non sono consentiti accessi diretti sulla strada provinciale.

3. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

Articolo 28 - Zona P.E.E.P.

1. In tali zone residenziali sono ammessi interventi edificatori in esecuzione dei Piani per l'Edilizia Economica Popolare.

2. Negli edifici esistenti sono ammesse le tipologie di intervento previste dall'art. 6 delle presenti norme, nel rispetto del piano attuativo approvato; non è comunque mai consentito il cambio d'uso e la variazione del numero delle unità immobiliari, indipendentemente dalla tipologia d'intervento richiesta, fino alla scadenza, decadenza o permanenza dei vincoli contenuti negli atti pubblici di assegnazione delle aree.

3. In tali zone, quando non meglio specificato e fatto salvo le disposizioni legislative di livello superiore, viene prescritta una distanza dai confini con le proprietà confinanti (Dc) non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a m 5,00.

Può essere definita, mediante atto pubblico da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, una diversa linea su cui verificare, da entrambe le proprietà, il parametro in questione; tale servitù è da intendersi perpetua, fatte salve modifiche del parametro normativo medesimo.

4. Nel caso in cui non ci sia la permanenza del vincolo, valgono i seguenti parametri:

- Indice fondiario (If): quello riportato nella cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 2 e Tav. 3)
- Altezza (H) massima: m. 9.50
- Superficie coperta (Sc) massima: 50%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

5. Nel caso in cui non ci sia la permanenza del vincolo, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: ~~tutti gli usi~~ R
- Funzioni accessorie: Funzione produttiva: uso P1P
Funzione commerciale: usi COM1, COM4
- Funzioni compatibili: Funzione direzionale: uso DIR1

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

6. Non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: usi DIR2, DIR3
- Funzione produttiva: usi P1URB, P2
- Funzione agricola: usi A1, A2
- Funzione ricettiva: uso H

7. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art.30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

Articolo 29 - Recupero dei sottotetti ex L.R. 12/1999

1. In tutti gli edifici residenziali esistenti è consentito il recupero per fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998.

Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

2. Gli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri per la relativa superficie utile;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16;

3. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e non come interventi di incremento di volume e pertanto non comportano riduzione della possibilità di ampliamento unatantum, laddove prevista.

4. Gli interventi previsti comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate vigenti per le opere di nuova costruzione.

5. Gli interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volume recuperato. Nelle zone A, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

6. Sono esclusi dall'intervento gli edifici sottoposti a vincolo monumentale nonché gli edifici sottoposti a tutela dal Piano Regolatore Comunale.

Articolo 30 - Pertinenze

1. Si definiscono pertinenze i manufatti edilizi strutturalmente autonomi, destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali, ai quali si applica la speciale normativa prevista dall'art. 7 della Legge 94/1982, dall'art. 76, comma 1, della L.R. 61/1985 e dal D.P.R. 380/2001.

2. Le pertinenze a cui si applica la speciale normativa dei successivi commi, hanno lo scopo di migliorare la fruizione residenziale del fabbricato principale e del lotto relativo; è pertanto vietato il trasferimento in esse di funzioni già presenti nei locali del suddetto fabbricato.

3. Le pertinenze per non essere computate ai fini della verifica della volumetria fondiaria insediabile sul lotto, debbono rispettare le seguenti caratteristiche:

- il volume residenziale (V_r) massimo edificabile fuori terra non deve superare 1/6 del volume dell'edificio residenziale principale di cui costituisce pertinenza;
- la superficie lorda di pavimento (S_{lp}) per ogni unità immobiliare non potrà essere superiore a mq 20,00;
- essere costituite da un solo piano fuori terra;
- altezza (H) massima di m 2,30, misurata alla quota d'intersezione tra l'esterno del muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura;
- pendenza massima della falda del tetto: 30%;
- altezza media netta interna massima: m 2,60.

4. Per i manufatti di cui al presente articolo devono essere garantiti:

- Ds: le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D
- Dc: minimo m 1,50 o, previo consenso della proprietà contigua, in aderenza al confine; tale consenso dovrà essere espresso mediante scrittura privata
- Df: rispetto delle norme previste dal Codice Civile

5. I prefabbricati in legno eventuale una S_{lp} minore o uguale a 8 mq possono essere collocati con semplice comunicazione da parte della ditta.

Capo 3 - Sistema produttivo e terziario

Articolo 31 - Zona D1 per funzioni industriali e artigianali

1. Nelle aree così classificate, destinate ad attività produttive (trasformazione e manipolazione di prodotti), in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione produttiva: usi P1P, P1URB, P2
- Funzioni accessorie:
 - Funzione residenziale: uso R, per un massimo di 150 mq di SIp per ogni unità produttiva insediata maggiore di 300 mq di SIp; da considerarsi come parte legata esclusivamente alla funzione principale, quindi non computabile a parte come zona.
 - Funzione commerciale: uso COM1, esclusivamente per la esposizione e commercializzazione della produzione insediata. Nel rispetto degli scopi dell'attività imprenditoriale di tipo produttivo e a completamento della stessa è consentita l'esposizione e commercializzazione di prodotti di non diretta produzione aventi caratteristiche di complementarietà, accessorietà e secondarietà rispetto l'attività insediata.
 - Attività per la logistica ed inoltre, secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione, apposite zone destinate all'insediamento di attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo.

~~La funzione residenziale è da considerarsi come parte legata esclusivamente alla produzione, quindi non computabile a parte come zona.~~

2. Nelle aree così classificate non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione residenziale: uso R, salvo quanto disposto al precedente comma 1 per le funzioni accessorie
- Funzione commerciale: ~~tutti gli~~ usi COM1, salvo quanto disposto al precedente comma 1 per le funzioni accessorie, COM2-1, COM2-2, COM3, COM4
- Funzione direzionale: ~~tutti gli~~ usi DIR1, DIR2, DIR3
- Funzione ricettiva: ~~tutti gli~~ usi H
- Funzione agricola: ~~tutti gli~~ usi A1, A2

3. Nelle zone così classificate l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- Superficie coperta (Sc) massima: 50% Sf;
- Altezza (H) massima: 9,50 m salvo la possibilità di altezze maggiori imposte da esigenze tecnologiche e dovute agli impianti, dimostrate sulla base di documentata motivazione soggetta a specifico provvedimento di approvazione;
- Distanza dai confini (Dc) minima: 7,50 m fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente in caso di ampliamento e nel rispetto delle distanze vigenti per legge;
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

- Superficie drenante (Sd) minima: 15% del lotto fatta salva la compatibilità con le norme antinquinamento o documentate esigenze tecnologiche;

4. Le dotazioni minime di superficie per servizi (Ss) nelle Zone D1 sono di 10 mq ogni 100 mq di superficie del lotto.

5. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

6. Dovranno essere previste idonee barriere, possibilmente vegetali, a confine con le zone di tipo B e C con funzione di separazione e protezione da eventuali agenti inquinanti atmosferici (chimico-fisici /gas-rumori) specialmente per le nuove realizzazioni.

Articolo 32 - Zona D2 per funzioni commerciali e direzionali

1. Nelle aree così classificate, destinate ad attività commerciali e direzionali in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzioni principali: Funzione direzionale: **usi DIR1, DIR2**
E' consentito l'uso DIR3 nelle zone D2/012, D2/013, D2/014, D2/015 e nel P.U.A. approvato dell'A.I.U. 10.2 - Area a nord di Borgoverde
Funzione commerciale: usi COM1, **COM2-1**, COM4, ~~COM2~~
~~usi COM3 solo dove già esistenti~~
Sono consentiti gli usi COM2-2, COM3 dove già esistenti

- Funzioni accessorie: Funzione residenziale: **uso R**, per un massimo di 150 mq di SIp per ogni unità direzionale e commerciale insediata maggiore di 500 mq di SIp; **da considerarsi come parte legata esclusivamente alla funzione principale, quindi non computabile a parte come zona.**

~~La funzione residenziale è da considerarsi come parte legata esclusivamente alla produzione, quindi non computabile a parte come zona.~~

Funzione produttiva: uso P1P

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale descritti all'art. 38 delle presenti N.T.O. ad esclusione delle lettere c), d), e), f).

2. Nelle aree così classificate non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione residenziale: **uso R**, salvo quanto disposto al precedente comma 1 per le funzioni accessorie

- Funzione direzionale: **uso DIR3**, salvo quanto disposto al precedente comma 1

- Funzione commerciale: **usi COM2-2, COM3**, salvo quanto disposto al precedente comma 1

- Funzione produttiva: **usi P1URB, P2**

- Funzione ricettiva: ~~tutti gli usi~~ **H**

- Funzione agricola: ~~tutti gli usi~~ **A1, A2**

~~3. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.~~

43. Nelle zone così classificate l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- Superficie coperta (Sc) massima: 40% Sf fatta salva la possibilità di mantenere l'attuale superficie coperta qualora superiore a detto parametro;

- Altezza (H) massima: 9,50 m salvo la possibilità di altezze maggiori imposte da esigenze tecnologiche e dovute agli impianti, dimostrate sulla base di documentata motivazione soggetta a specifico provvedimento di approvazione;

- Distanza dai confini (Dc) minima: 5,00 m e comunque non inferiore a H/2 fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente in caso di ampliamento e nel rispetto delle distanze vigenti per legge;

- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D

- Superficie drenante (Sd) minima: 30% del lotto fatta salva la compatibilità con le norme antinquinamento o documentate esigenze tecnologiche;

- Parcheggi privati ad uso pubblico: come indicato al successivo art. 43 delle presenti norme;

- Qualora siano previsti interventi di conversione da produttivo a terziario il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente o autorizzata (Sc) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per un'altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($Sc \times H_{max}/4,00$).

54. Per le attività commerciali che fanno utilizzo di spazi espositivi esterni la quantità complessiva di Superficie coperta (Sc) e di superficie scoperta espositiva non potrà superare l'80% della Superficie fondiaria (Sf); le aree a parcheggio e le parti scoperte riservate all'esposizione dei prodotti dovranno avere una superficie permeabile.

55. All'interno del perimetro dell' "Ambito di riqualificazione delle Grazie" individuato nelle Tavole 2 e 3 del P.I. è sempre possibile la ri-destinazione funzionale degli edifici esistenti **anche** alle funzioni ~~terziarie e/o residenziali~~ **R e H** previa sottoscrizione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che regoli i termini della perequazione ed i criteri qualitativi da garantire con gli interventi.

All'interno di tale ambito, laddove invece del recupero dei manufatti esistenti si intervenisse con le categorie della demolizione e ricostruzione, è previsto un indice di edificabilità territoriale $I_t=1,50$ mc/mq.

All'interno del perimetro dell' "Ambito di riqualificazione delle Grazie" in caso di interventi di ridestinazione/conversione a residenziale si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, che possono essere realizzate esclusivamente in funzione del fabbricato residenziale principale e del lotto relativo.

76. Negli ambiti di cui al presente articolo dovranno essere previste:

- il riutilizzo delle acque depurate;
- il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio;
- l'eventuale scarico di reflui nei corsi d'acqua solo previa concertazione con l'Autorità/Consorzio, i Comuni interessati e l'Ente gestore.

87. E' permesso il completamento delle aree con destinazione produttiva se tali aree sono state inserite in piani urbanistici attuativi già approvati che prevedano il collegamento all'acquedotto, alla rete di fognatura delle acque nere ed al depuratore comunali, oltre che la separazione nelle reti pubbliche di scarico delle acque nere da quelle bianche.

98 Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.A.T., sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e modesti interventi di ampliamento calcolabili nell'aumento del 10% del Vdr esistente.

109. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

110. Dovranno essere previste idonee barriere, possibilmente vegetali, a confine con le zone di tipo B e C con funzione di separazione e protezione da eventuali agenti inquinanti atmosferici (chimico-fisici /gas-rumori) specialmente per le nuove realizzazioni.

Articolo 33 - Zona D3 del Terraglio

1. Nelle aree così classificate, di valorizzazione del Terraglio e destinate ad attività finalizzate anche all'accoglienza, in relazione alle funzioni ed usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione ricettiva: ~~tutti gli usi~~ uso H
Funzione direzionale: DIR1 e, DIR2
Funzione commerciale: usi COM1, COM2-1, COM4
Sono consentiti gli usi COM2-2 e COM3 dove già esistenti
Funzione produttiva: usi P1P

- Funzioni accessorie: Funzione residenziale: uso R, per un massimo di 150 mq di SIp per ogni unità ricettiva, direzionale e commerciale insediata maggiore di 500 mq di SIp; da considerarsi come parte legata esclusivamente alla funzione principale, quindi non computabile a parte come zona.

~~La funzione residenziale è da considerarsi come parte legata esclusivamente alla produzione, quindi non computabile a parte come zona.~~

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale descritti all'art. 38 delle presenti N.T.O. ad esclusione delle lettere c), d), e), f); sono altresì sempre ammesse le funzioni esistenti anche qualora superino le quantità massime previste. E' ammessa la funzione residenziale nel limite di un alloggio per un massimo di 150 mq di SIp per ogni servizio di interesse pubblico insediato maggiore di 300 mq di SIp.

~~2. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.~~

~~32.~~ Nelle aree così classificate non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione residenziale: uso R, salvo quanto disposto al precedente comma 1 per le funzioni accessorie
- Funzione produttiva: usi P1URB, P2
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione commerciale: usi COM2-2, COM3
- Funzione agricola: ~~tutti gli~~ usi A1, A2

43. Nelle aree così classificate l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- Indice fondiario (If) massimo: 1,00 mc/mq;

- Superficie coperta (Sc) massima: 40% Sf fatta salva la possibilità di mantenere l'attuale superficie coperta qualora superiore a detto parametro;

- Altezza (H) massima: 14,00 m, pari a n. 4 piani fuori terra;

- Superficie drenante (SD) minima: 30% del lotto fatta salva la compatibilità con le norme antinquinamento o documentate esigenze tecnologiche;

- Distanza dai confini (Dc) minima: 5,00 m e comunque non inferiore a H/2 fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente in caso di ampliamento e nel rispetto delle distanze vigenti per legge;

- Distanza dal Terraglio: non è consentito ridurre l'attuale distanza dei fabbricati dal Terraglio ad eccezione degli edifici con

destinazione ricettivo alberghiera esistenti all'adozione del PI;

- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D
 - Parcheggi privati : come indicato al successivo art. 43 delle presenti norme;
 - Qualora siano previsti interventi di conversione da produttivo a terziario il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente o autorizzata (Sc) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per un'altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($Sc \times H_{max}/4,00$).
54. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.A.T. con usi non compatibili, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) e d) del D.P.R. 380/2001 e modesti interventi di ampliamento calcolabili nell'aumento del 10% del Vdr esistente.
65. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.
76. Dovranno essere previste idonee barriere, possibilmente vegetali, a confine con le zone di tipo B e C con funzione di separazione e protezione da eventuali agenti inquinanti atmosferici (chimico-fisici /gas-rumori) specialmente per le nuove realizzazioni.

Articolo 34 - Zona D4 per funzioni miste produttivo - terziarie

1. Nelle aree così classificate, destinate ad attività miste produttive e terziarie, in relazione alle funzioni e usi insediabili, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione produttiva: ~~Tutti gli~~ usi **P1P, PURB, P2** (compresi gli usi agro-industriali e la logistica)
Funzione commerciale: ~~Tutti gli~~ usi **COM1, COM2-1, COM2-2, COM3, COM4**
Funzione direzionale: ~~Tutti gli~~ usi **DIR1, DIR2, DIR3**
Funzione ricettiva: ~~Tutti gli~~ usi **H**

- Funzioni accessorie: Funzione residenziale: **R**, per un massimo di 150 mq di SIp per ogni unità produttiva insediata maggiore di 300 mq di SIp e per ogni attività ricettiva, direzionale e commerciale insediata maggiore di 500 mq di SIp; **da considerarsi come parte legata esclusivamente alla funzione principale, quindi non computabile a parte come zona.**

~~La funzione residenziale è da considerarsi come parte legata esclusivamente all'attività produttiva, commerciale o direzionale insediata, quindi non computabile a parte come zona.~~

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale descritti all'art. 38 delle presenti N.T.O. ad esclusione delle lettere c), d), e), f). E' ammessa la funzione residenziale nel limite di un alloggio per un massimo di 150 mq di SIp per ogni servizio di interesse pubblico insediato maggiore di 300 mq di SIp.

~~2. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.~~

~~32.~~ 2. Nelle aree così classificate non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione residenziale: **uso R**, salvo quanto disposto al precedente comma 1 per le funzioni accessorie
- Funzione agricola: ~~tutti gli~~ usi **A1, A2**

43. Nelle aree così classificate l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- Superficie coperta (Sc) massima: 50% Sf;
- Altezza (H) massima: 12,50 m. Altezze maggiori sono consentite solo per gli impianti e sulla base di documentata motivazione soggetta a specifico provvedimento di approvazione;
- Distanza dai confini (Dc) min: 7,50 m e comunque non inferiore a H/2 fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente e nel rispetto delle distanze vigenti per legge;
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D
- Superficie drenante minima (Sd) minima: 30% del lotto così come definita nelle presenti norme fatte salve necessità dovute alla tipologia di attività e la compatibilità con le norme antinquinamento o documentate esigenze tecnologiche.

- Parcheggi privati ad uso pubblico: come indicato al successivo art. 43 delle presenti norme;

- Qualora siano previsti interventi di conversione da produttivo a terziario il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente o autorizzata (Sc) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per un'altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($Sc \times H_{max}/4,00$).

54. Nella Zona D4 è consentita la trasformazione dell'attività da produttiva a terziaria e/o commerciale e/o ricettiva e viceversa, provvedendo all'adeguamento degli standard, secondo i rapporti indicati al precedente comma e le limitazioni previste dalle tabelle di dimensionamento del P.A.T..

55. Per le Zone D4 comprese in ambiti di intervento unitari o in aree con prescrizioni particolari di cui all'art. 54 delle presenti N.T.O. le norme di cui ai commi precedenti si applicheranno qualora non contrastino con le specifiche norme di tali ambiti.

76. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

87. Dovranno essere previste idonee barriere, possibilmente vegetali, a confine con le zone di tipo B e C con funzione di separazione e protezione da eventuali agenti inquinanti atmosferici (chimico-fisici /gas-rumori) specialmente per le nuove realizzazioni.

Articolo 35 - Sportello Unico per le Attività Produttive

1. Il P.I. prevede la possibilità di utilizzare la procedura dello Sportello Unico esclusivamente per la rilocalizzazione o ampliamento delle attività in essere, come previsto dalla L.R. 55/2012.

2. Il P.I. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui al D.P.R. 160/2010, quelli contenuti nelle Circolari esplicative in materia, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 e della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica. In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:

a) è vietato:

- recuperare edifici non più funzionali al fondo in Zona E per destinarli ad attività produttive (P1URB e P2);
- interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;

b) è necessario:

- verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo, garantendo il corretto inserimento ambientale con le corrette opere di mitigazione, così come previsto dalla L.R. 55/2012;
- garantire il rispetto degli standards urbanistici.

3. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. 160/2010 ed alla L.R. 55/2012, deve avvenire solo ed esclusivamente nel rispetto dei criteri definiti al comma 2 del presente articolo.

L'ampliamento dell'attività dovrà essere ricondotta ai principi ed alle procedure della perequazione urbanistica come definiti dall'art. 4 del P.A.T. e dalle presenti N.T.O..

Capo 4 - Sistema dei servizi pubblici

Articolo 36 - Disciplina delle dotazioni per servizi pubblici

1. Le zone per servizi pubblici e le loro destinazioni d'uso, qualora specificate, sono identificate:

- nelle Tavole 2 in scala 1:5.000 "Zonizzazione intero territorio";
- nelle Tavole 3 in scala 1:2.000 "Zone significative: zonizzazione".

Al loro interno sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso pubblico e compatibili, qualora specificata, con la destinazione d'uso individuata nelle tavole grafiche.

2. Spetta di norma al Comune di Preganziol la realizzazione e la gestione degli interventi in questione; altri soggetti potranno intervenire direttamente alla realizzazione e/o gestione di detti interventi, previa stipulazione di una convenzione con il Comune di Preganziol, nella quale verrà normato anche l'utilizzo pubblico.

3. La nuova edificazione dovrà rispettare, quando non meglio specificato, le distanze minime dei fabbricati dalle strade stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi e localizzati lungo strade del tipo A e D

4. In queste zone si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze, qualora queste vengano realizzate in aderenza all'edificio principale.

5. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi edilizi previsti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001. Rimane escluso il cambio di destinazione d'uso degli immobili.

6. Qualora all'interno delle zone le aree per servizi non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la loro compensazione ai sensi dell'art. 32 della L.R.11/04, limitatamente alla Zone A. Nelle Zone di tipo B e C è possibile prevedere la monetizzazione delle sole aree a verde pubblico che abbiano una consistenza inferiore a mq. 300.

Il P.I. definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio e vengono di seguito specificati con la seguente tabella:

ZTO	Fa		Fb		Fc		P		Totale
	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	
A		4,50		2,00		15,00		8,50	30,00
B		4,50		2,00		15,00		8,50	30,00
C		4,50		2,00	10,00	5,00	8,50		30,00

- Fa: aree per l'istruzione di base e dell'obbligo;
- Fb: aree per attrezzature di interesse comune: strutture amministrative (municipio, delegazioni comunali, uffici postali, protezione civile, magazzini comunali, ecc.), strutture sanitarie ed assistenziali, centri culturali e sociali, chiese ed attrezzature religiose, cimiteri, mercati di quartiere;
- Fc: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: strutture sportive, parchi, piazze pedonali, giardini di quartiere, aree attrezzate per manifestazioni pubbliche;
- P: parcheggi pubblici disposti anche su più livelli.

7. Le dotazioni minime di superficie per servizi di tipo Fa ed Fb sono sempre monetizzabili.

Per tutte le aree di urbanizzazione primaria di tipo Fc e P è prevista la gestione e la manutenzione a carico dei soggetti promotori; l'uso pubblico delle aree a servizi è garantito mediante apposito vincolo da introdurre.

8. Nelle aree a standard per le quali non è stata individuata una specifica destinazione d'uso, gli interventi verranno approvati dall'organo comunale competente, nel rispetto della legislazione vigente.

Articolo 37 - Zona Fa per l'istruzione

1. I servizi dell'istruzione comprendono gli asili nido, le scuole materne e cicli di istruzione fino all'obbligo, le scuole medie superiori (scuole secondarie di secondo grado). Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport connessi all'uso delle scuole.
2. Le attrezzature per l'istruzione sono conteggiate come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 11/2004.
3. I parcheggi di servizio dovranno essere calcolati nella misura del 30% della Slp.
4. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

Articolo 38 - Zona Fb per attrezzature di interesse collettivo

1. Le attrezzature di interesse collettivo sono indicate nelle tavole del Piano con la sigla Fb e possono comprendere:

a. Servizi culturali e ricreativi:

Essi comprendono, a solo titolo esemplificativo, i cinema, i teatri, gli auditorium, le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali e ricreativi, scuole private e paritarie, le palestre, le biblioteche, le sale per incontri, i centri congressi polivalenti, le sale di ritrovo e tutte le altre attività a queste assimilabili. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, comprese le attività di ristorazione, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

Per tali strutture devono essere reperiti standard urbanistici nella misura di 100% della SIp di cui almeno il 50% a parcheggio.

b. Servizi assistenziali

I servizi socio-assistenziali comprendono, a solo titolo esemplificativo, i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori, i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (day hospital, centri di riabilitazione e altre strutture di base) e altri servizi simili.

Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. I parcheggi di servizio dovranno essere calcolati nella misura del 30% della SIp.

c. Servizi amministrativi

I servizi amministrativi comprendono, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), le poste e telecomunicazioni, le caserme dei vigili del fuoco e altri servizi simili.

Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. I parcheggi di servizio dovranno essere calcolati nella misura del 30% della SIp.

d. Servizi religiosi

I servizi religiosi comprendono gli immobili in genere destinati alle attività religiose e di culto: le chiese ed altri luoghi di culto, gli immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale, gli oratori e i relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (sportive, ricreative, educative, sociali, culturali, ecc), le sedi di congregazioni religiose e relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.). I parcheggi di servizio dovranno essere calcolati nella misura del 30% della SIp.

e. Servizi militari

Comprende le caserme di carabinieri, guardia di finanza, polizia e altri servizi simili.

Nelle aree per Servizi militari si applicano le relative disposizioni legislative.

f. Servizi cimiteriali

Le strutture cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli interventi sulle strutture cimiteriali inoltre sono regolate dal relativo piano di settore. I parcheggi di servizio dovranno essere calcolati nella misura del 30% della SIp.

2. Le attrezzature di cui al comma 1 sono conteggiate come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 11/2004.

3. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante titolo abilitativo e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale. Sono esclusi dall'obbligo di convenzione i servizi religiosi.
4. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio; tale possibilità è esclusa per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico o generale non di pubblica proprietà.
5. Nelle aree così classificate sono ammesse attività commerciali e paracommerciali collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
6. Le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite in sede di progetto in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.
7. La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di Slp, di Superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.
8. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

Articolo 39 - Zona Fc attrezzature, gioco e sport

1. L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

2. I servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico sono indicati nelle tavole del Piano con la sigla Fc e possono comprendere:

a. Parchi, giardini e aree a verde

Comprendono le aree destinate alla conservazione e valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico nonché le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

Tali aree a verde pubblico dovranno essere sistemate con prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, attrezzature con panchine; almeno il 40% dell'area dovrà essere sistemata a prato alberato.

b. Servizi sportivi

I servizi per lo sport e tempo libero così definiti comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva e ricreativa pubblica e privata. Essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici. I parcheggi di servizio dovranno essere calcolati nella misura del 20% della SIp.

c. Spazi pavimentati

Comprendono le aree destinate alla realizzazione del sistema di piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato. Sono comprese le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

3. Nelle aree relative ai servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti parti del territorio.

4. Nelle aree relative ai servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili.

Sono ammesse:

- attrezzature per il gioco e lo sport non agonistico;
- chioschi per una SIp massima = mq 50,00.

5. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

Articolo 40 - Zona Fd parcheggi pubblici

1. I servizi a parcheggio sono indicati nelle tavole del Piano con la sigla Fd e comprendono le aree destinate alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra.

2. Per i parcheggi scoperti (Standard P) dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- parte della superficie dovrà essere alberata o comunque dovrà essere garantita una impermeabilizzazione parziale.
- le aree per parcheggi previste lungo le strade dovranno essere realizzate assieme alle strade stesse quando queste siano di nuova costruzione o soggette ad interventi di sistemazione.

3. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

Articolo 41 - Zona Fi servizi di compensazione idraulica

1. Sono indicate nelle tavole di Piano le aree destinate ad interventi di mitigazione o difesa del territorio dal rischio idraulico ed individuate con la sigla Fi.

Tali zone svolgono funzione di difesa idraulica o di contenimento delle tendenze naturali dei corsi d'acqua, sono individuate sulla base delle esigenze di difesa e tutela degli insediamenti e delle infrastrutture esposti a rischio a cura del Comune o degli enti competenti in materia idraulica.

2. In tali aree è vietata ogni tipo di trasformazione del territorio e di edificazione, con sola esclusione delle opere accessorie per la sistemazione ambientale e opere di sistemazione e bonifica idraulica approvate dalle autorità idrauliche.

3. Nelle suddette aree sono ammesse piantumazioni di tipo arboreo che non compromettano la funzionalità idraulica, comprovata da parere favorevole espresso dal gestore del corso d'acqua recettore di sgrondo.

4. Tali aree possono essere di proprietà pubblica o privata: in quest'ultimo caso qualunque opera di modifica allo stato dei luoghi è soggetta a specifica convenzione tra il proprietario dell'area e l'ente gestore del corso d'acqua al quale l'area è conferente.

5. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

Articolo 42 - Zona Fp servizi alla produzione

1. I servizi alla produzione sono indicati nelle tavole del Piano con la sigla Fp e comprendono le aree destinate a deposito e stoccaggio dei materiali prodotti dall'attività produttiva limitrofa.
2. In tali aree è vietata qualunque tipo di edificazione, anche se legata all'attività limitrofa, comprese pensiline o tettoie o costruzioni temporanee.
3. In caso di dismissione dell'attività produttiva tali aree dovranno essere ripristinate con progetti di riqualificazione ambientale e dovranno essere convertite esclusivamente ad aree verdi pubbliche o di uso pubblico o utilizzate come agricole.
4. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

Articolo 43 - Disciplina delle dotazioni private: parcheggi

1. La dotazione di parcheggi pertinenziali, è richiesta per le seguenti tipologie di intervento per le quali è comunque ~~richiesto di~~ **deve essere** dimostrata la disponibilità della dotazione con la presentazione della pratica edilizia o tramite idonea documentazione:

- nuova costruzione;
- sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
- ampliamento al di sopra del 20% del volume dell'edificio per la sola parte ampliata;
- cambi di destinazione d'uso - con o senza opere - qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali;
- cambio di funzione.

2. Negli interventi come sopra definiti devono essere riservati spazi da destinare a parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito all'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 e s.m.i.

3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma, per la residenza devono comunque essere garantiti due posti auto per unità immobiliare, di cui almeno uno al coperto.

4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse sia sottosuolo che soprasuolo. Tali superfici sono comprensive degli spazi di manovra.

5. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un impegnativa unilaterale, può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio o alla struttura lavorativa.

Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:

- a) non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmentemente;
- b) siano poste ad una distanza non superiore a 300 m di percorso pedonale;
- c) vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione d'uso urbanistica che ne ha determinato la dotazione minima.

6. Fermo l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi prescritta per la nuova costruzione, per le altre tipologie di interventi, solo ove sia dimostrata l'assoluta impossibilità di reperire la dotazione richiesta per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere tale funzione, è ammessa la monetizzazione delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali nei limiti specificati al successivo comma 7.

7. Le dotazioni private di aree per parcheggio da garantire a seconda delle destinazioni di zona sono calcolabili come di seguito descritto:

Funzioni agricole (A1 abitazioni agricole):

Parcheggi pertinenziali privati: 1,00 mq/10,00 mc (valido anche per le edificazioni in Zone E1 e E2) senza disponibilità di monetizzazione.

Funzioni Residenziali (R):

Parcheggi pertinenziali privati: 1,00 mq/10,00 mc (valido anche per le edificazioni in Zone E1 e E2) senza disponibilità di monetizzazione.

Funzioni ricettive (H):

Parcheggi pertinenziali privati da asservire all'attività: un posto auto per camera con minimo assoluto di 1,00 mq/10,00 mc senza disponibilità di monetizzazione.

Funzioni commerciali (COM):

- a) ~~strutture con superficie di vendita superiore a mq 400:~~ COM1
Parcheggi pertinenziali privati ~~da asservire all'attività:~~ 75% della superficie di vendita monetizzabili.
- b) ~~strutture con attività commerciali di vendita al pubblico con superficie di vendita superiore a mq. 2.500 organizzate in forma singola o come centri commerciali:~~ COM2-1
Parcheggi pertinenziali privati: 50% della superficie di vendita ~~non~~ monetizzabili sino a 250 mq.
- c) ~~COM12-2~~
Parcheggi pertinenziali privati: 75% della superficie di vendita ~~non~~ monetizzabili.
- d) COM3
Parcheggi pertinenziali privati: 100% della superficie di vendita non monetizzabili.
- c) ~~e)~~ COM4
Parcheggi pertinenziali ~~privati:~~ 75% della Slp monetizzabili solo qualora ricadenti in zona A.

Funzioni direzionali (DIR~~2~~):

- a) DIR1
Parcheggi pertinenziali privati: 1,00 mq./10,00 mc. (valido anche per le edificazioni in Zone E1 e E2) ~~senza disponibilità di monetizzazione~~ monetizzabili solo qualora ricadenti in zona A.
- b) DIR2
Parcheggi pertinenziali ~~privati:~~ 100% della Slp monetizzabili fino al ~~20~~ 50%.
- c) DIR3
Parcheggi pertinenziali privati: 150% della Slp monetizzabili fino al 50%.

Funzione~~i~~ produttiva~~e~~ (P1P, P1URB):

Parcheggi pertinenziali privati: 30% della Slp monetizzabili.

Funzione~~i~~ produttiva~~e~~ (P2):

Parcheggi pertinenziali privati: 10% della Slp monetizzabili.

8. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi così come definite e quantificate nel Dimensionamento del Piano degli Interventi.

Articolo 44 - Servizi privati di interesse pubblico

1. Nelle zone così individuate sarà consentita la realizzazione di attrezzature private di prevalente interesse pubblico quali, indicate peraltro in via puramente indicativa: impianti e clubs sportivi, cinema, zone attrezzate per il tempo libero, parchi e giardini attrezzati con ristoro, ricreative, culturali, assistenziali, ricettive, di ristorazione, etc.

2. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'ambiente paesistico, salvaguardando il verde esistente e sistemando gli spazi liberi a parco.

3. Per riconosciuto interesse pubblico delle opere realizzabili in tale zona si consente un indice di edificabilità territoriale (It) massimo di mc/mq 0,50, mentre non si fissano specifici parametri edilizi.

4. Il progetto esecutivo delle opere e la relativa convenzione dovranno essere approvati di volta in volta dal Consiglio Comunale, previo parere dell'Ufficio Tecnico, il quale potrà eventualmente ridurre l'indice di edificabilità.

5. Le aree scoperte dall'edificazione dovranno essere sistemate a prato e piantumate con essenze tipiche.

6. L'edificazione su aree con tale destinazione, ubicate a ridosso della SS 13 del Terraglio, può comunque essere ammessa solo nel caso in cui vengano rispettati l'allineamento determinato dall'edificio esistente, per il lotto già edificato, e la distanza di m 80,00, per il lotto inedito.

Per il lotto già edificato in nessun caso è ammesso l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, cioè verso la suddetta strada statale.

7. La nuova edificazione dovrà rispettare, quando non meglio specificato, le distanze minime dei fabbricati dalle strade stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi e localizzati lungo strade del tipo A e D.

La distanza dai confini dovrà sempre essere uguale o maggiore ai 5,00 m.

8. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze

Capo 5 - Sistema agricolo

Articolo 45 - Zona agricola E1 con valenza paesaggistica

1. Le aree agricole E1 sono gli ambiti del territorio non urbanizzato con valenza paesaggistica in quanto vicini ai nuclei urbani o tra il Terraglio e la Ferrovia; essi sono individuati negli elaborati cartografici del Piano degli Interventi.

2. Negli edifici esistenti in Zona agricola E1 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

3. Nella Zona agricola E1 sono vietate le nuove costruzioni, soprattutto quelle di strutture agricole produttive. E' inoltre vietata la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva.

4. In Zona agricola E1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività agricola;
- b) Residenza (residenza agricola, residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, pensionati);
- c) Agriturismo;
- d) Attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.I. e non più finalizzati alla conduzione del fondo non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti dovranno conformarsi quanto più possibile alle modalità costruttive descritte per la nuova edificazione all'art.46 comma 5.

7. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

8. Ai sensi dell'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004, in deroga a quanto stabilito dallo stesso articolo ai commi 2 e 3, è consentita 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 con superficie lorda di pavimento (Slp) minore o uguale a 8 mq, che possono essere collocati con semplice comunicazione da parte della ditta.

Articolo 46 - Zona agricola E2 produttiva

1. Le aree agricole E2 sono gli ambiti del territorio non urbanizzato destinati alla produzione agricola; essi sono individuati negli elaborati cartografici del Piano degli Interventi.

2. Nelle aree agricole E2, relativamente alla nuova edificazione, sono ammessi esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall'art 44, commi da 1 a 4 della L.R. 11/2004, in quanto prevalente, fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla stessa legge. E' comunque fatto divieto di distruggere il sistema di siepi che delimitano gli appezzamenti.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all' art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

E' consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della L.R. 4/2008 (28.05.2008), fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, e fatto salvo quanto previsto dal P.I. per gli edifici oggetto di grado di protezione.

L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.

4. In Zona agricola E2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Funzione principale: Funzione agricola: usi A1, A2
La funzione A2 si intende come residenza agricola, residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, pensionati e agriturismo.

- Funzioni accessorie: Funzione residenziale R
Funzione direzionale: usi D1
Funzione produttiva: usi P1P
Funzione commerciale: usi COM1, COM4 (pubblici esercizi: bar, ristoranti, pizzerie e attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli)

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Nelle aree così classificate non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale: usi COM2, COM3
- Funzione direzionale: usi D2
- Funzione produttiva: usi P2
- Funzione logistica: tutti gli usi

5. Gli interventi in Zona agricola E2 dovranno avvenire secondo le seguenti modalità:

A - Nuove case di abitazione:

- a) Ds minima ml 20,00;
- b) H massima: ml 7 (n. 2 piani fuori terra);
- c) Df minima: ml 10 o in aderenza;
- d) Dc minima: ml 5 o a confine;

- e) Recinzioni: sono ammesse unicamente recinzioni in rete metallica e paletti non in cemento, siepe viva di essenze autoctone.
- f) Accessi: dovranno essere utilizzati preferibilmente gli accessi carrabili e pedonali esistenti.
- g) Prescrizioni per l'edificio: non sono ammessi balconi e terrazze a sbalzo e scale esterne, il tetto dovrà essere del tipo a falde, il manto di copertura dovrà essere di norma in coppi e canali di laterizio rosso locale; non sono ammesse coperture piane.
- h) Rivestimenti esterni: gli intonaci dovranno essere previsti con finitura superficiale tradizionale (con esclusione dei graffiati e degli intonaci plastici) con colore incorporato o con coloritura a fresco e di regola unitaria per le varie unità tipologiche o abitative, nella gamma di tonalità e di tecniche tradizionali locali. Aperture e serramenti dovranno essere di dimensioni e forma tradizionali; i serramenti dovranno di norma essere in legno ad anta o a libro di colore verde scuro o bruno.
- i) Prescrizioni per lo spazio aperto: la parte prospiciente la strada dovrà essere trattata prevalentemente con materiali permeabili allo scolo delle acque meteoriche.

B - Nuovi annessi rustici:

- a) H max ml 9 salvo diversa altezza imposta da esigenze tecnologiche;
- b) Dc min ml 5; per quanto attiene allevamenti zootecnici intensivi, definizioni, e distanze dalle z.t.o. e dalle residenze civili sparse, vale quanto disposto dalla D.G.R. n.7949 del 22.12.1989 ed eventuali aggiornamenti;
- c) il tetto dovrà essere a falde, è comunque escluso il tetto piano;
- d) la finitura dovrà essere con intonaco del tipo tradizionale o mattoni a vista;

C - Ampliamenti:

gli interventi dovranno conformarsi alle caratteristiche dell'edificio originario e conformarsi quanto più possibile alle modalità costruttive sopradescritte per la nuova edificazione;

D - Ristrutturazioni edilizie:

gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti dovranno conformarsi quanto più possibile alle modalità costruttive sopradescritte per la nuova edificazione;

E - Demolizione e ricostruzione:

la demolizione con ricostruzione dell'edificio è consentita qualora sussistano inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità, nel rispetto dei limiti di cui alle precedenti lettere A e B. E' comunque concessa la ricostruzione del fabbricato anche in altra parte del fondo, se la nuova localizzazione migliora le condizioni di rispetto della distanza dalla strada e/o dai confini.

6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

7. Ai sensi dell'art. 44 comma 5 ter della L.R. 11/2004, in deroga a quanto stabilito dallo stesso articolo ai commi 2 e 3, è consentita 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 con superficie lorda di pavimento (Slp) minore o uguale a 8 mq, che possono essere collocati con semplice comunicazione da parte della ditta.

Capo 6 - Sistema ambientale

Articolo 48 - Aree di ammortizzazione del Passante di Mestre

1. Le aree incluse nel perimetro della presente azione, attualmente agricole e con qualche edificio isolato, sono dislocate attorno al tracciato del Passante di Mestre e hanno come scopo di incentivare lo spostamento degli edifici residenziali ivi ubicati e/o di realizzare opere di compensazione ambientale. Per tali aree valgono le norme di cui all'art. 46 delle presenti norme.

2. La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale danno diritto ad un credito edilizio da spendere per la loro ricostruzione all'esterno delle aree incluse nel perimetro della presente azione, con rimboschimento delle aree dismesse. Tale credito equivale al volume da trasferire più un 15% di ampliamento.

3. Il rimboschimento delle aree di cui al presente articolo, indipendentemente dalla demolizione di fabbricati esistenti, danno diritto ad un credito edilizio pari a 50 mc/ha di rimboschimento da spendere all'interno delle aree definite dall'art. 15 comma 6 delle presenti norme.

4. I crediti di cui sopra sono cumulabili tra di loro, qualora il privato metta in essere entrambe le iniziative. E' riservata una parte di consumo di SAU per spostamenti di edifici disposti a ridosso del Passante.

5. Per gli edifici agricoli esistenti ricadenti in tali zone è ammessa la possibilità di ampliamento dell'attività produttiva una tantum fino al 10% della Slp dell'edificio esistente, se tale incremento viene compensato dall'alberatura di una superficie pari alla Slp dell'edificio ampliato. Tale compensazione dovrà essere realizzata in prossimità dell'azienda stessa, su terreni in proprietà dell'azienda o affittati per tale scopo, e comunque all'interno della zona di cui al presente articolo.

6. E' consentita l'installazione di serre mobili, fermo restando che nelle aree assoggettate alla presente azione non è consentita l'installazione di serre fisse.

7. Negli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001
- gli ampliamenti fino ad un massimo di mc 800, comprensivi dell'esistente, previa sottoscrizione di un atto d'obbligo da parte del richiedente con il quale lo stesso s'impegna a procedere al rimboschimento delle aree di proprietà, secondo i criteri di cui ai precedenti commi.

8. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone urbanistiche si applica l'incremento premiale di tipo d) di cui all'art. 10 delle presenti norme.

9. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

Articolo 49 - Bosco di Preganziol

1. Negli edifici esistenti ricadenti in tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.

2. Nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la nuova edificazione, l'installazione di serre, né fisse né mobili.

3. Le aree di cui al presente articolo producono un credito edilizio pari a 50 mc/ha di superficie rimboschite.

Tale credito, da spendere nelle aree definite dall'art. 15, comma 6, delle presenti norme, potrà essere registrato nel Registro dei Crediti edilizi solo a fronte del dimostrato rimboschimento dell'area che genera tali crediti e solo previa verifica degli uffici Comunali competenti.

4. Nel caso di edifici o attività incongrue, il trasferimento dei suddetti volumi da diritto all'applicazione di un credito edilizio pari al volume dell'edificio incongruo aumentato del 10%. Tale credito, da spendere nelle aree definite dall'art. 15, comma 6, delle presenti norme, potrà essere registrato nel Registro dei Crediti edilizi solo a fronte del dimostrato ripristino e riordino dell'attività/edificio incongrua.

Tale credito edilizio è accumulabile con quello di cui al comma precedente.

5. Le essenze arboree più adatte alla realizzazione del bosco dovranno essere quelle spontanee della pianura veneta o in essa ormai del tutto naturalizzate, escludendo comunque gli alberi da taglio; gli impianti dovranno evitare eccessive geometrizzazioni, per mettere in evidenza la sensazione di luogo naturale piuttosto che di verde pubblico fruibile.

6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.

Articolo 50 - Aree a rischio idraulico

Norme idrauliche di carattere generale:

La disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale è disciplinata dagli elaborati del P.I. (cartografia, N.T.O., Regolamenti) e dalle leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto. Anche dove non vi siano specifiche norme di tutela del rischio idraulico è necessario rispettare le prescrizioni generali. In particolare, riguardo al tema dei vincoli idrogeologici e delle norme in tema di gestione e di tutela delle acque, si intendono richiamate integralmente le disposizioni previste da:

- Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza (D.C.R. 27 giugno 2007, n. 48): disciplina l'edificazione sia nelle zone di pericolosità idraulica sia al di fuori delle stesse (ad esempio prescrivendo delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua);

- Piano Regionale di Tutela delle Acque (D.C.R. 5 novembre 2010, n. 107): detta norme in materia di salvaguardia qualitativa e quantitativa della acque, ovvero disciplina gli scarichi e i prelievi, la gestione delle acque meteoriche, delle acque di prima pioggia, della acque industriali.

Il P.I. suddivide il territorio comunale secondo classi di rischio idraulico in conformità a quanto contenuto nella D.G.R. 19 giugno 2007, n. 1841, nelle indicazioni del P.A.I. e degli altri studi relativi a condizioni di pericolosità idraulica, individuando e stimando le misure compensative per i nuovi interventi.

Fatte salve le premesse di cui all'art. 17, per ognuna delle aree di nuova trasformazione urbanistica previste dal P.I. dovranno essere realizzate opere idrauliche compensative preliminarmente stimate e descritte nella valutazione di compatibilità idraulica facente parte degli elaborati del P.I., calcolati sulla base di incrementi di impermeabilizzazione del territorio cautelativamente ipotizzati.

Ogni nuovo intervento edilizio, eventualmente non rientrante nelle schede normative contenute nella valutazione di compatibilità idraulica, dovrà comunque recepire le prescrizioni idrauliche descritte nel presente articolo e nell'art. 17 delle norme.

Campo di applicazione della valutazione di compatibilità idraulica:

Per ogni trasformazione urbanistica che comporti un aumento delle superfici impermeabili esistenti deve essere fatta la verifica secondo quanto descritto nell'art. 17 delle presenti norme.

Nel caso in cui l'intervento richieda una valutazione di compatibilità idraulica (indipendentemente dal fatto che essa possa essere semplicemente asseverata dal professionista, o che essa richieda il parere del Consorzio competente) valgono le seguenti regole.

Si impone un coefficiente udometrico pari a 10 l/s,ha in tutto il territorio, indipendentemente dal grado di pericolosità così come individuato nel P.A.I. (P0, P1 e P2).

Si sconsiglia fortemente la realizzazione degli interrati nelle aree a pericolosità idraulica P2 e nelle aree che presentano criticità idrauliche primarie confermate così come individuate nella cartografia tematica. Il Comune si ritiene non responsabile di eventuali danni conseguenti ad alluvioni o allagamenti che vadano a interessare gli interrati dei nuovi interventi in aree ricadenti all'interno di zone del territorio classificate di grado P2 o superiori.

In questa sede la stima del volume di invaso necessario a garantire l'invarianza idraulica della trasformazione prevista è stata effettuata considerando gli scenari più cautelativi ovvero ipotizzando la massima impermeabilizzazione possibile da standards. In sede di presentazione delle singole pratiche edilizie e quindi nel momento in cui le effettive superfici impermeabilizzate saranno definite con più precisione, i volumi di compenso potranno risultare minori rispetto a quanto calcolato in questa sede.

Si sottolinea che per gli areali raggruppanti molteplici proprietà, ogni singolo intervento

dovrà essere soggetto a verifica propedeutica in merito all'iter dello studio di valutazione di compatibilità idraulica, di conseguenza, i volumi individuati singolarmente potranno quindi essere inferiori rispetto a quello stimato globalmente per tale areale.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di intervenire indicando eventuali soluzioni di mitigazione integrate generali nel caso in cui gli interventi di nuova trasformazione ricadano nelle aree specificatamente individuate nella cartografia (aree precedentemente allagate o fragili così come precedentemente segnalate).

Criteri cui attenersi nella progettazione e nell'attuazione dei provvedimenti di mitigazione ed invarianza idraulica:

La trasformazione urbanistico-edilizia di un'area dovrà essere accompagnata dall'attuazione dei provvedimenti di mitigazione individuati nella valutazione di compatibilità idraulica specifica dell'intervento e sviluppati secondo i seguenti criteri:

- mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, senza impedire il deflusso delle aree che stanno a monte dell'intervento. Particolare attenzione deve essere posta nella progettazione di strade o altri elementi lineari, (realizzazione di idonee scoline, continuità delle vie di deflusso tra monte e valle);

- attuare i provvedimenti di invarianza idraulica (limitazione delle portate allo scarico, sovradimensionamento delle reti meteoriche, realizzazione di bacini di invaso, ecc.) unitariamente all'interno dell'ambito o fra ambiti limitrofi. L'accorpamento dei provvedimenti di mitigazione ha il vantaggio di ridurre gli oneri per opere che altrimenti risulterebbero ridondanti e, in virtù del loro frazionamento, meno efficaci. Tale vincolo trova deroga solo nel caso di recapito in bacini idrografici distinti;

- rispettare le attuali linee di separazione fra i bacini idrografici della rete di canali che attraversa il territorio comunale;

- non ridurre i volumi di invaso disponibili allo stato di fatto, ossia l'eventuale chiusura di fossati e invasi superficiali va bilanciata dalla realizzazione di invasi di pari cubatura;

- risolvere e/o attenuare i fenomeni di criticità idraulica che già interessano il territorio allo stato attuale. L'entità di tali interventi, che potranno eventualmente essere prescritti in sede di rilascio del parere sulla V.C.I. da parte del Consorzio di Bonifica o nel caso in cui il Comune lo ritenga necessario (a seconda delle dimensioni dell'intervento stesso) sarà commisurata all'importanza delle trasformazioni urbanistiche previste per ciascun ambito.

In ogni caso il progettista del P.U.A. deve prendere atto dei contenuti della V.C.I. del P.I. a seconda dell'ambito di pertinenza con particolare riferimento all'entità dei provvedimenti di mitigazione previsti fermo restando l'adeguamento alle nuove previsioni di progetto e alle norme e regolamenti vigenti, armonizzati con il progetto stesso, approfonditi e disciplinati con i soggetti competenti per la successiva attuazione.

A livello di P.U.A. dovrà essere definito lo schema delle reti di smaltimento delle acque meteoriche completo di indicazione delle direttrici di deflusso e del/i punto/i di recapito. E' dunque necessario disporre di un piano quotato e del rilievo plano-altimetrico delle reti di fossati/canali o delle reti di fognatura in cui recapitare, illustrando in modo preciso il percorso delle acque meteoriche provenienti dalle aree di intervento sino al recapito nel ricettore demaniale o nella rete di fognatura meteorica (stato attuale ed ipotesi progettuale).

Norme idrauliche di carattere specifico:

Fatte salve le premesse di cui all'art. 17, in caso di valutazione di compatibilità idraulica, si elencano una serie di accorgimenti particolari e specifici da applicarsi alla rete idraulica di scarico delle acque meteoriche per ogni tipologia di nuovo intervento:

- è opportuno prevedere innanzitutto la verifica di congruità della rete di scolo privata sulla quale andranno a confluire le acque meteoriche provenienti dalle nuove zone di espansione e provvedere alla sua manutenzione, in modo da garantirne la massima funzionalità;

- per le tubazioni finali di scarico nel canale ricettore esistente, il diametro massimo ammissibile nel caso di urbanizzazioni di superfici comprese tra 0,1 e 1 ettaro è di 200 mm;

- la tombinatura dei fossati demaniali è vietata, ai sensi del D.Lgs. 152/2006;

- le zone destinate a verde dovranno essere situate, per quanto possibile, in prossimità dei

manufatti di laminazione eventualmente presenti e avere una quota inferiore alle zone contermini (almeno 0,20 m), in modo tale da consentire la laminazione delle portate durante gli eventi meteorici di maggiore intensità e curandone il collegamento funzionale con i manufatti modulatori di portata;

- per le acque meteoriche provenienti da strade e piazzali oltre a quanto eventualmente prescritto nella relativa valutazione di compatibilità idraulica, si rimanda al Piano Regionale di Tutela delle Acque (D.C.R. 5 novembre 2010, n. 107);

- la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere indipendente da quella delle acque nere;

- conformemente a quanto previsto dalla D.G.R. n. 1841/2007 e s.m.i., qualsiasi costruzione che preveda una nuova superficie impermeabilizzata superiore a 1.000 mq, dovrà essere provvista di sistema di laminazione, che neutralizzi in loco i contributi di piena, trasferendoli verso la rete di scolo superficiale durante la fase di esaurimento meteorico. E' opportuno, che tali sistemi di laminazione possano essere predisposti al servizio di interi comparti urbani, piuttosto che di un singolo lotto, rendendo così più agevoli le operazioni di gestione e manutenzione degli stessi.

Le soluzioni di invaso, devono essere progettate ed eseguite nel rispetto di quanto segue:

- il volume di invaso determinato deve esser netto: si deve perciò considerare un opportuno franco arginale dal piano campagna e la quota di fondo dell'invaso (ai fini della determinazione del volume) pari alla quota del pelo libero medio di magra del ricettore. Lo scarico di fondo deve infatti poter scaricare la portata accumulata alla fine dell'evento piovoso;

- qualora l'invaso venga dotato di idonee pompe idrauliche per lo svuotamento, il calcolo del volume andrà valutato dal franco arginale alla quota minima di funzionamento delle pompe stesse;

- è permessa l'eventuale impermeabilizzazione della superficie dell'invaso in presenza di falda elevata. In tal caso valgono le considerazioni precedenti sul calcolo del volume d'invaso;

- qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, è possibile sovradimensionare la rete di raccolta per recuperare il volume di invaso inserendo però in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, un pozzetto in cls a cielo aperto per consentire ispezioni e dotato di bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore.

Articolo 51 - Tutela dei valori naturalistici

1. Il Piano degli Interventi specifica i perimetri degli ambiti soggetti a tutela dei valori naturalistici in ragione della scala, sulla base della verifica di limiti fisici, e modificati per:

- accertata alterazione per cause naturali dello stato di fatto;
- realizzazione di parchi pubblici a carattere naturalistico o ricreativo;
- altre destinazioni di pubblico interesse.

2. La tutela si attua sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti norme.

3. Per questi ambiti è vietata la pratica di quelle attività ed interventi che possono comportare la distruzione delle caratteristiche di naturalità e biodiversità quali:

- cave di qualsiasi tipo;
- discariche di qualsiasi tipo;
- depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere;
- scavi e movimenti di terra in genere;
- allevamenti zootecnici intensivi;
- nuove strade, ad esclusione di quelle di servizio all'attività rurale, di accesso agli edifici esistenti e alle nuove edificazioni eventualmente previste.

4. Ove non espressamente vietato, potranno derogare da questo divieto unicamente i movimenti terra che si identificano come miglioramenti agrari del fondo e che prevedano sistemazioni con quote di compenso, quindi in ogni caso senza asportare materiale di alcun tipo fuori dai confini aziendali.

5. I nuovi interventi edilizi sono ammissibili solo se in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive e dovranno essere subordinati alla presentazione di uno studio di fattibilità comprensivo di una valutazione di inserimento ambientale e paesaggistico che consenta di valutare le possibili alternative dell'intervento ed evidenzi gli interventi di mitigazione-compensazione adottati al fine di bilanciarne l'impatto.

6. Fasce tampone (BUFFER ZONE)

In queste aree di ammortizzazione-transizione deve essere favorito l'incremento di siepi e alberature, anche in contesto urbano o periurbano, ed il contenimento delle pratiche colturali maggiormente impattanti; non è in ogni caso ammessa la realizzazione di serre fisse e non si possano insediare attività ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti.

Ogni progetto che modifichi usi, funzioni e attività in atto è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale in prossimità di corridoi ecologici.

L'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione delle esistenti se non soggette a VIA è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

7. Corridoi ecologici, varchi e STEPPING STONE

Per tali strutture ecologiche 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 siepi nei coltivi di pianura secondo le previsioni della L.R. 13/2003 anche attraverso una politica di incentivi.

In tali aree gli ampliamenti di preesistenze edilizie e le azioni di trasformazione del territorio agricolo dovranno essere localizzati preferibilmente nelle aree marginali della rete e sono ammessi esclusivamente per usi agricoli coerenti con il piano aziendale approvato, con gli esiti della VINCA e comunque soggetti a compensazione.

Ogni progetto che modifichi usi, funzioni e attività in atto è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale in prossimità di corridoi ecologici. La necessità della procedura VINCA è valutata comunque dal responsabile del procedimento.

Nel caso di edifici o attività incongrue, il trasferimento dei suddetti volumi da diritto all'

applicazione di un credito edilizio pari al volume dell'edificio incongruo aumentato del 10%. Tale credito, da spendere nelle aree definite dall'art. 15, comma 6, delle presenti norme, potrà essere registrato nel Registro dei Crediti edilizi solo a fronte del dimostrato ripristino e riordino dell'attività/edificio incongrua.

In tali aree è vietato, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque a valutazione d'incidenza con esito positivo:

- illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 m dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 m dalle case sparse e dai nuclei abitati;
- realizzare in territorio agricolo nuove edificazioni sparse (sono ammesse solo costruzioni di nuovi volumi in aderenza a quelli esistenti);
- installare nuove serre

Sono ammessi esclusivamente:

- la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica;
- la dotazione nelle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
- la riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- gli interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
- gli interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- la realizzazione di siepi e fasce boscate.

8. Corridoi di connessione locale

In tali aree saranno incentivati specifici progetti per gli elementi della rete ecologica già esistenti e da potenziare. Le essenze arboree più adatte alla realizzazione di tali progetti dovranno essere quelle spontanee della pianura veneta o in essa ormai del tutto naturalizzate, escludendo comunque gli alberi da taglio; gli impianti dovranno evitare eccessive geometrizzazioni, per mettere in evidenza la sensazione di luogo naturale, avendo particolare cura nella progettazione degli accostamenti tra specie ad alto fusto ed arbustive.

Non sono prescritti limiti massimi o minimi di altezza per gli alberi ad alto fusto o per la dimensione delle chiome.

Nel caso di edifici o attività incongrue, il trasferimento dei suddetti volumi da diritto all'applicazione di un credito edilizio pari al volume dell'edificio incongruo aumentato del 10%. Tale credito, da spendere nelle aree definite dall'art. 15, comma 6, delle presenti norme, potrà essere registrato nel Registro dei Crediti edilizi solo a fronte del dimostrato ripristino e riordino dell'attività/edificio incongrua.

In tali aree la realizzazione di nuovi volumi, con qualunque destinazione, dovrà prevedere la compensazione degli interventi e la realizzazione di misure atte ad assicurare l'efficienza ecologica delle aree.

Nel caso di realizzazione dell'Accordo di Programma di Villa Albrizzi Franchetti, essendo questo un corridoio di compensazione, si dovrà prevedere nel suddetto Accordo la realizzazione ed efficienza di tale opera di compensazione.

Capo 7 - Sistema della mobilità

Articolo 52 - Piste ciclabili

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente P.I. si definisce pista ciclabile quella utilizzabile dai ciclisti, sia in sede riservata, sia in sede ad uso promiscuo.

2. Tutti gli interventi riguardanti le piste ciclabili devono essere finalizzati a:

- favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con i territori contermini con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
- puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza ciclistica;
- valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;
- verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclabili da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.

3. Le piste ciclabili possono essere realizzate su:

a) *sede propria*

ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;

b) *corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale*

ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;

c) *corsia riservata ricavata dal marciapiede*

ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale,

Esse dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali: larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.

La larghezza minima della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.

4. Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o in sede di P.U.A..

5. Le piste ciclabili devono essere realizzate con particolare attenzione a:

- la riqualificazione dello spazio stradale circostante;
- la pavimentazione con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali scelti in modo da rendere unitariamente riconoscibili i percorsi e/o circuiti tematici (quali a titolo esemplificativo il Percorso del Sambuco, il collegamento tra le frazioni lungo il Terraglio, il collegamento nord-sud all'interno del previsio ambito boschivo a ovest della ferrovia, etc.);

- la segnaletica orizzontale e verticale;
- le indicazioni degli attraversamenti ciclabili;
- le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili;
- gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso;
- la regolarità delle superfici ciclabili;
- gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi,
- le sistemazioni a verde,
- le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie purché non determinino difficoltà di transito per i ciclisti;
- le rastrelliere per la sosta dei velocipedi
- le panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree,
- l'ubicazione di parcheggi per autovetture in contiguità alle piste ciclabili per l'individuazione di nodi di interscambio modale.

6. L'assetto viario interpoderale, ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali, deve essere salvaguardato e valorizzato:

- a) evitando le modifiche di qualsiasi natura, fatte salve le normali operazioni di manutenzione al reticolo stradale interpoderale esistente, che alterino gli andamenti piano-altimetrici della viabilità stessa;
- b) evitando la realizzazione di pavimentazioni in asfalto nero, la realizzazione di sottofondi e fondazioni nonché l'uso di conglomerato bituminoso o cementizio;
- c) evitando la chiusura dei fossi di guardia al reticolo stradale;
- d) conservando la vegetazione arborea ed arbustiva presente o prevedendola.

I percorsi ciclopedonali lungo i principali canali che attraversano il territorio comunale da est a ovest (Dosson, Bigonzo, Serva, Zermanson) devono essere realizzati principalmente con l'impiego di materiale naturale tradizionalmente impiegato per la manutenzione della viabilità interpoderale sterrata o con pavimentazione in macadan di coloritura e finitura analoga a quella naturale della terra e del ghiaio (per esempio prodotti tipo "slurry"), con modesti movimenti di terra (scavi e riporti), seguendo l'andamento naturale del terreno e realizzando all'occorrenza modeste canalette per lo sgrondo delle acque e la messa a dimora di specie arboree ed arbustive, secondo tipologie d'impianto tradizionali.

7. Una volta realizzata la pista ciclabile, questa determina un vincolo di inedificabilità per una fascia di 5,00 m dal ciglio esterno della pista stessa, finalizzato alla sicurezza degli utenti della pista ciclabile.

8. Per il percorso ciclo-naturalistico il Sambuco e in assenza di ulteriori prescrizioni o regole di realizzazione provenienti da altri Enti, valgono le prescrizioni di cui al presente articolo.

9. Le piste ciclopedonali, individuate con apposita grafie nelle tavole del P.I., generano dei crediti edilizi nel caso di cessione delle aree sulle quali sono previste; in particolare si riconosce un credito di 0,30 mc ogni mq di area ceduta al Comune per la realizzazione della pista ciclabile individuata. Tali crediti edilizi verranno annotati nel "Registro dei Crediti edilizi" e potranno essere spesi nelle aree appositamente individuate o immessi nel libero mercato, come previsto dalla L.R. 11/2004.

Articolo 53 - Strade urbane ed extraurbane

1. Le aree per la mobilità e funzionali ad essa comprendono beni demaniali e/o privati destinati alla viabilità per consentire il transito dei mezzi di trasporto e dei pedoni, oltre agli impianti logistici e dei trasporti e gli impianti per la distribuzione dei carburanti.

2. Salvo quanto già previsto, su questa viabilità sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.

3. Rispetto al P.I. i P.U.A. ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:

- la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
- la realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
- la definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente la progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e l'adeguamento delle esistenti;
- la realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;

nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto abbia una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal P.I. a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
- la fascia di rispetto contenga interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso;
- la notifica ai proprietari coinvolti nella fascia di rispetto.

4. L'area compresa all'interno delle fasce di rispetto viene considerata anche ai fini dell'applicazione degli indici previsti dal P.I. per la zona urbanistica che la comprende; gli edifici dovranno però essere ubicati all'esterno di tali fasce.

5. Secondo quanto previsto dall'art. 37 della L.R. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

6. Qualora la viabilità di progetto ricada all'interno della rete ecologica prevista dal P.T.C.P., la progettazione dovrà tener conto del rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale e degli obiettivi di realizzazione della rete ecologica stessa o di opere di mitigazione o compensazione, evitando l'ulteriore artificializzazione e garantendo la realizzazione di interventi di recupero ambientale.

I nuovi interventi viari o le riqualificazioni di quelli esistenti, se non soggetti a V.I.A., saranno sottoposti a verifica di compatibilità ambientale se ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale.

Capo 8 - Prescrizioni particolari

Articolo 54 - Aree con prescrizioni particolari

1. In tutte le aree disciplinate dal presente articolo con la realizzazione degli interventi deve essere messo in opera un sistema di telecamere di sorveglianza sui varchi di accesso alle aree di uso pubblico.

2. Per le aree così individuate valgono le norme della zona di appartenenza, salvo specifiche prescrizioni come di seguito riportate.

3. Nel caso di edificazione diversa dal residenziale, qualora all'interno del perimetro di un "Area con prescrizioni particolari" non siano specificate le superfici da destinare a standard queste devono essere comunque reperite all'interno della St, salva diversa prescrizione nelle norme specifiche di seguito riportate. In tal caso gli standards, che devono essere realizzati o monetizzati solo se si insediano funzioni non residenziali, andranno scomputati forfettariamente dal valore della perequazione riducendolo del 10%.

Resta inteso che la quota destinata a realizzazione o monetizzazione degli standard verrà detratta dal beneficio pubblico.

4. Gli interventi nelle aree normate dal presente articolo saranno disciplinati da apposita convenzione tra i proprietari o aventi titolo e l'Amministrazione Comunale che regolerà i termini della perequazione di cui all'art. 8 delle presenti N.T.O. qualora non diversamente specificate nel presente articolo.

5. La plusvalenza generata dalla previsione di PI viene calcolata con riferimento alla sola volumetria di nuova previsione rispetto al PRG.

- Area n. 1: Area di Villa Napoleon

Per l'area valgono le norme delle aree a destinazione "servizi privati di interesse pubblico". La possibilità edificatoria è consentita con intervento diretto e con un indice territoriale $I_t = 1,00$ mc/mq. Le aree scoperte dall'edificazione dovranno essere sistemate a prato e piantumate con essenze tipiche del bosco e vincolate in ragione di una pianta ad alto fusto ogni 20 mq di superficie. Per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovranno essere allegati il rilievo e la progettazione dell'area del parco.

- Area n. 2: Area del maneggio

E' prevista la possibilità di realizzare un maneggio per attività ludiche e di ippoterapia il dimensionamento del quale deve prevedere:

- massimo 10 box cavalli di dimensione idonea
- massimo 20 posti auto da ricavare su superficie alberata e drenante quale terra battuta, ghiaia o ghiaino, macadam (tipo "slurry") realizzato con colori naturali.

Il dimensionamento degli interventi, che prevede la possibilità di soli edifici ad un piano e di una tensostruttura per le attività ludiche e di ippoterapia, è il seguente:

- campo corsa cavalli coperto: max 1500 mq di Sc;
- scuderie, reception e servizi: max 275 mq di Sc complessivi.

Contestualmente agli interventi dovrà essere valutata e se possibile realizzata una connessione ciclabile con la via Franchetti.

Tutto l'ambito di intervento sarà recintato solo con rete metallica, staccionate in legno, siepe e alberature. Non è consentita la realizzazione di recinti in muratura.

La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

- Area n. 3: Area a sud di Villa Napoleon

E' consentita la possibilità edificatoria una tantum con edificio/i tipo uni-bifamiliare o a schiera per un totale di 1.200 mc con un unico accesso carrabile da via Croce.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

- Area n. 4: Area di via Marmolada

E' consentita la possibilità edificatoria di 600 mc una tantum per ogni Unità Minima di Intervento (U.M.I.) individuata nella Tav. 2 del P.I. per complessivi 8.400 mc.

Al fine di soddisfare esigenze di tipo familiare degli abitanti già insediati è consentito il trasferimento fino ad un massimo del 50% della nuova volumetria edificabile in altra U.M.I. previa stipula di atto pubblico registrato e trascritto nel quale si definisca l'asservimento di cubatura.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

E' vietata l'apertura di nuovi accessi carrabili su Via Marmolada oltre a quelli già esistenti alla data di approvazione del P.A.T..

L'apertura di un nuovo accesso carraio è consentita solo a fronte della chiusura di uno già esistente.

- Area n. 5: Area a nord di via Ungheria (EX A.I.U. 2.4.1. - 2.4.2 - 2.4.3)

La strada di accesso ai lotti soggetti a nuova edificazione dovrà rimanere privata. E' prevista un'edificabilità con un indice territoriale $I_t = 0,70$ mc/mq, oltre al recupero dell'edificio esistente a nordovest, da attuare per nuova edificazione con tipologia uni-bifamiliare o a schiera o a blocco. Il volume recuperato viene riattribuito alla proprietà e non distribuito su tutta l'area soggetta a prescrizioni particolari.

Le nuove volumetrie sono realizzabili con intervento diretto previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale i privati si impegnano, contestualmente alla realizzazione dell'edificabilità, alla apertura esclusivamente ciclopedonale al pubblico della strada privata al fine di collegare via Ungheria Libera a via Palladio. Al fine di poter realizzare e rendere funzionale la stessa si obbligano i proprietari ad eseguire l'opera di connessione tra la pista stessa e via Palladio antecedentemente al primo titolo abilitativo edilizio. Il lotto più a est dovrà realizzare la pista ciclabile lungo via Palladio in prosecuzione di quella esistente a nord.

I privati si impegnano inoltre alla cessione di 4 metri di terreno lungo il canale a nord per problemi di carattere idraulico e ai fini della manutenzione del canale stesso

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza, con riferimento all'edificabilità aggiunta rispetto al PRG, calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile; da tale somma sarà detratto il valore delle aree oggetto di cessione.

- Area n. 6: Area alle Grazie a sud

E' consentita la nuova edificazione con un indice di edificabilità $I_f = 0,40$ mc/mq.

Gli interventi dovranno rispettare una distanza minima di 30 m dal ciglio interno del fossato stradale lungo il Terraglio. Non sono consentiti nuovi accessi dal Terraglio.

Lungo il perimetro verso il Terraglio dovrà essere piantata una siepe con h di circa 3 ml min.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente

all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

- Area n. 7: Area ex distributore a Preganziol centro

La possibilità edificatoria è consentita con intervento edilizio diretto e con un indice di edificabilità $I_f = 3,00$ mc/mq; distanza minima dal Terraglio 6,50 m dal ciglio stradale (linea bianca). Il fronte nord del nuovo edificio su via Zago potrà essere collocato senza alcun arretramento, in deroga alla distanza minima degli edifici dal confine stradale. La possibilità di realizzare i nuovi interventi è vincolata all'accessibilità: provenendo da nord è consentito l'accesso al lotto dal Terraglio (sola svolta a destra); provenendo da sud l'accessibilità dovrà avvenire da via Toniolo. La parte terminale di via Toniolo, strada chiusa, potrà essere utilizzata per l'accesso alla rampa di ingresso ai garages interrati, andando in deroga rispetto all'obbligo di arretramento dell'accesso carraio.

La realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Contestualmente all'intervento dovranno essere realizzate le seguenti opere pubbliche:

- marciapiede lungo il Terraglio e lungo lato sud con caratteristiche dimensionali e materiali omogenei a quelli del tratto più a nord;
- arredo urbano omogeneo con quello del tratto esistente più a nord.

- Area n. 8: Area a sud di via Gorizia (EX - A.I.U. 4.1 - parte)

L'edificabilità nei lotti è consentita con intervento diretto e con un indice di edificabilità $I_f = 1,00$ mc/mq previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale il privato si impegna, contestualmente alla realizzazione della cubatura, alla realizzazione e cessione gratuita di una pista ciclabile di collegamento nord-sud tra via Gorizia e via Schiavonia Nuova.

- Area n. 9: Area a nord di via Galiazzo (EX - A.I.U. 2.1)

La volumetria consentita è di 4.000 mc complessivi da realizzare con intervento diretto a fronte della stipula di una convenzione con il Comune che obblighi la contestuale cessione di una fascia di 4 ml lungo il canale a nord e la cessione della porzione di area fronte Terraglio, a nord del distributore carburanti, in allineamento con questo, con destinazione di zona Fc. Le aree individuate a verde privato non potranno essere recintate con muraure.

L'accesso al lotto edificabile dovrà avvenire esclusivamente dalla via Galiazzo.

La tipologia edilizia prevista è uni-bifamiliare o a schiera.

- Area n. 10: Area produttiva lungo via Pesare (EX - A.I.U. 10.6 - parte)

E' consentito l'intervento diretto ed i parametri della Zona D1 nella parte nord dell'area previa la stipula di una convenzione con il Comune con la quale si assicura la contestuale realizzazione di:

- un tratto stradale in continuità con la viabilità di lottizzazione (via Meucci) in modo da garantire l'accessibilità ad una porzione d'area a sud che deve essere ceduta al Comune di Preganziol per una dimensione minima di 8.000 mq: tale dimensione potrà essere inferiore se verrà realizzato, a carico dei privati, l'allargamento di Via delle Pesare come nel tratto già realizzato anord riducendo l'area di cessione in rapporto ai valori di cessione delle aree e ai costi di esecuzione delle opere coerentemente con i criteri perequativi di riferimento per la determinazione della plusvalenza. Tale riduzione non potrà comunque scendere sotto i 6000 mq di superficie da cedere;
- l'allargamento di via Pesare sul lato occidentale dell'area in modo da uniformare la larghezza della strada al tratto più a nord;

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza, con riferimento all'edificabilità aggiunta rispetto al PRG, valutata in 85€/mc (beneficio pubblico da corrispondere pari a 42,50 €/mc) alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle

attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile; da tale somma sarà detratto il valore dell'area oggetto di cessione e delle opere pubbliche realizzate.

- Area n. 11: Area Alibert (ex A.I.U. 6.4 del P.R.G.)

Dati dimensionali e volumetria realizzabile:

- Superficie Territoriale (St)	mq 6.238
- Volume (V) di progetto massimo	mc 10.875
- Superficie coperta (Sc) massima	40% Sf
- Numero massimo di piani	4
Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)	
- Parcheggi	mq 350

Prescrizioni particolari:

Dovrà essere garantita la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza sul perimetro occidentale del lotto e in due tratti di collegamento tra la via Bassa e la via F.lli Bandiera posti rispettivamente nella parte settentrionale e meridionale del lotto.

- Area n. 12: Area Colfert (ex A.I.U. 6.5 del P.R.G.)

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 7.014
- Volume (V) di progetto massimo	mc 6.900
- Numero massimo di piani	4
Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)	
- Verde pubblico	mq 3.895

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione devono essere previsti la realizzazione del marciapiede su via Bassa ed il mantenimento con interventi di sistemazione e illuminazione pubblica dell'area comunale verde a nord ovest.

- Area n. 13: Aree di via Franchetti (ex A.I.U. 5.1 del P.R.G.)

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 7.565
- Volume (V) di progetto massimo	mc 9.940

Prescrizioni particolari:

Entro la convenzione va garantita la cessione del tratto di sezione stradale verso via Franchetti e delle aree a sud per una larghezza di 5,00 m dal Bigonzo per la realizzazione della pista ciclabile garantendone la connessione fino al cimitero.

E' consentito il mantenimento della volumetria degli edifici esistenti se superiore a quella massima consentita dal lotto fondiario.

E' invece prescritto il rispetto del vincolo apposto dal Ministero dei Beni Culturali e Ambientali di cui al Decreto 05.01.1996 "Area di rispetto alla chiesa di San Gervasio e Protasio" ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/1939, ora art. 45 del D.Lgs. 42/2004.

- Area n. 14: Area residenziale lungo via Pesare

E' consentita la realizzazione di una volumetria una tantum, con intervento diretto, di massimo 3.600 mc, suddivisibile in edifici uni-bi-trifamiliari o a schiera.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

- Area n. 15: Area via Monte Civetta (fronte scuola) lotto Co.i.p.e.s. ex A.I.U. 1.3

In tale area è prevista la destinazione ERP. La volumetria è realizzabile con intervento diretto e con edificabilità pari a 5.228 mc (Dc e Df come da D.M. 1444/68) a fronte della stipula di una convenzione con il Comune che obblighi la contestuale cessione e

realizzazione di almeno 10 parcheggi lungo strada, di fronte a quelli già esistenti, da mettere a servizio della scuola.

- Area n. 16: Area ex Municipio Via Bellini

Al fine di riqualificare l'ambito urbanistico del centro di Preganziol si prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione di un complesso edilizio composto da uno o più edifici con forte carattere di unitarietà e qualità edilizia.

Data la centralità dell'area ed il ruolo attribuito agli interventi per l'avvio di un processo di riqualificazione urbana più allargato è prevista la possibilità di un'altezza di 5 piani.

E' consentita la realizzazione di una volumetria totale di 7.500 mc comprensivi della volumetria esistente.

Prescrizioni particolari: gli interventi dovranno essere caratterizzati da un'elevata qualità dello spazio aperto di uso collettivo prevedendo la realizzazione di spazi pavimentati e a giardino di uso pubblico illuminati, pavimentate e arredati con materiali di pregio omogenei con quelli utilizzati per gli interventi sul Terraglio nel centro del capoluogo.

Le superfici fondiarie non potranno essere recintate.

- Area n. 17: Aree a ovest di Sambughè

E' consentita l'edificabilità con intervento diretto previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale i privati si impegnano, contestualmente alla realizzazione dell'edificabilità, alla realizzazione di una viabilità di distribuzione ad anello definita riammagliando i tracciati esistenti e collegando via Monsignor Malvestio a via Umberto De Donà.

La possibilità edificatoria è di edifici uni-bifamiliari o a schiera o a blocco con altezza massima di 2 piani per complessivi 3.200 mc.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile; da tale somma sarà detratto il valore dell'area oggetto di cessione e delle opere pubbliche realizzate.

- Area n. 18: Area sud di via Nievo - via Mestre

E' consentita l'edificabilità con intervento diretto previa sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale i privati si impegnano, contestualmente alla realizzazione degli edifici, alla cessione e realizzazione di una pista ciclabile larga 5ml parallela al canale Bigonzo e di una pista ciclabile di collegamento con via Ippolito Nievo. La distanza degli edifici dai confini (Dc) dovrà essere osservata dal confine della ZTO C2.

La possibilità edificatoria è di 2 edifici una tantum di 800 mc ciascuno, uni o bifamiliari con altezza massima di 2 piani

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile; da tale somma sarà detratto il valore dell'area oggetto di cessione e delle opere pubbliche realizzate.

- Area n. 19: Via Schiavonia - rotatoria SP 107

E' prevista la realizzazione di uno o due nuovi edifici per complessivi 2.500 mq di Slp con destinazione di Zona D4 consentendo le funzioni P2 con esclusione di quelle classificate come insalubri secondo la normativa vigente.

E' consentita la realizzazione in due UMI con edificabilità proporzionata alla Slp massima realizzabile; queste saranno accessibili dagli attuali accessi posti rispettivamente lungo la SP 63 Schiavonia e lungo la SP 107 Zermanese con l'obbligo di mantenimento delle attuali posizioni degli accessi stessi e di ingresso e uscita mediante sola svolta a destra consentita (sarà perciò consentito solamente l'ingresso da Preganziol e l'uscita verso Casale sul Sile per

la UMI a nord, mentre per l'UMI a sud sarà previsto l'ingresso solo da nord e l'uscita solo verso sud).

Con gli interventi dovrà essere realizzata una fascia di larghezza pari ad almeno 20 metri lungo i lati del lotto che confinano con la SP 107 e la via Schiavonia misurati dal ciglio strada; di questi 20 metri almeno 10 dovranno essere interamente sistemati a verde mentre i restanti 10 potranno essere pavimentati in grigliato erboso o in ghiaia o altro materiale con analoga capacità drenante.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza valutata in 85€/mc (beneficio pubblico da corrispondere pari a 42,50 €/mc) alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

- Area n. 20: Area di via Boschetta est

E' consentita possibilità edificatoria è di 6 interventi una tantum di 600 mc, uni-bifamiliari con altezza massima di 2 piani per complessivi 3.600 mc. E' consentita la realizzazione di un solo edificio di 600 mc per ogni Unità Minima di Intervento individuata nella Tav.2 e nella Tav. 3 del P.I..

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

- Area n. 21: Area di Via Bassa

In tale area è prevista la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale di tipo C1 e con un indice di edificabilità $I_f = 0,70$ mc/mq.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile con preferenza, se possibile, per interventi di miglioramento della regimazione idraulica del territorio da convenzionare e realizzarsi nel contesto urbanistico di via Bassa.

- Area n. 22: San Trovaso a nord di via Franchetti

Per la presente area con prescrizioni particolari valgono le Norme del Comparto n. 4.1/A del Piano Particolareggiato di San Trovaso.

- Area n. 23: Area a sud di via Meucci

Nell'ambito localizzato a sud di via Meucci e affacciato lungo la SP 107 gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione dell'accesso al Comune di Preganziol dal sistema viabilistico di grande scala, data la vicinanza dell'ambito al casello autostradale.

Per localizzazione e dimensione l'area si presta ad essere caratterizzata come area di accesso da est al sistema insediativo del Terraglio assumendo caratteri funzionali e iconici particolari.

E' prevista la realizzazione di complessivi nuovi 22.500 mq di SIp con destinazione di Zona D4.

Qualora per le volumetrie esistenti siano previsti interventi di conversione da produttivo a terziario il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente o autorizzata (S_c) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per un'altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($S_c \times H_{max}/4,00$).

Per la particolare localizzazione, dimensione e destinazione funzionale lo strumento da redigere deve poter seguire un iter procedurale snello pur garantendo l'individuazione di criteri e requisiti per la qualità degli interventi. A tal fine è previsto che gli interventi

possano essere realizzati in tre Unità Minime di Intervento autonome, individuate nelle Tavole 2 e 3 del P.I.; di queste le due UMI comprendenti aree individuate dal PAT come zone ad urbanizzazione consolidata, dovranno essere regolate da un unico Studio di Fattibilità Urbanistica condotto assieme all'Amministrazione Comunale, a carico dei soggetti interessati, che dovranno rappresentare almeno il 75% dei soggetti proprietari delle aree calcolato in rapporto alle dimensioni delle aree stesse. Pur riguardando le due UMI poste a nord e a ovest lo Studio di Fattibilità dovrà riservare all'interno di queste un'adeguata viabilità di accesso alla rimanente UMI la quale potrà essere attuata con tempi e procedure autonome.

L'edificabilità prevista sarà attribuita in proporzione alla dimensione delle U.M.I..

#Lo Studio di Fattibilità Urbanistica deve stabilire le regole di inquadramento complessivo e di coerenza tra i manufatti di futura realizzazione e dovrà contenere almeno i seguenti elaborati:

- una planimetria complessiva in scala 1:1.000 con l'individuazione della viabilità di accesso alle tre U.M.I. e la sagoma di massimo ingombro dei nuovi edifici;
- scenari di sviluppo planivolumetrico e tridimensionale degli interventi;
- norme tecniche attuative che regolino parametri e criteri insediativi a garanzia della qualità urbanistica e paesaggistica complessiva;
- un abaco degli interventi che detti regole comuni alle tre U.M.I. sui criteri spaziali e materiali da impiegare per gli edifici, per le diverse tipologie di spazio aperto, per gli elementi del verde e per gli spazi o elementi di delimitazione con lo spazio aperto (rurale o stradale) esterno alla superficie territoriale coincidente con l'area oggetto del presente articolo normativo.

#Lo Studio di Fattibilità Urbanistica dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale e approvato dalla Giunta per la definizione dei criteri di intervento relativi agli aspetti urbanistici, paesaggistici, di progettazione degli spazi aperti, di risparmio e recupero delle risorse non rinnovabili individuando in apposita Convenzione da sottoscrivere con l'A.C., prima dell'approvazione del piano, le opere di interesse pubblico da realizzare e/o monetizzare. Ai fini della perequazione urbanistica di cui all'art. 8 delle presenti N.T.O. sul vantaggio stimato per l'attuazione degli interventi previsti questa è riferita alle aree di trasformazione urbanistica ricadenti nelle "Aree di riqualificazione urbana e paesaggistica" di cui all'art. 46 del P.A.T. e non a quelle di "Urbanizzazione consolidata".

I criteri insediativi da garantire con **#Lo** Studio di Fattibilità Urbanistica sono:

- una distribuzione ai parcheggi e alle diverse attività costituita da un unico accesso viabilistico lungo via Meucci e da una o più viabilità interne di distribuzione;
- il divieto di apertura di nuovi accessi diretti sulla SP 107 e l'obbligo di sola svolta a destra in entrata ed uscita da quelli esistenti;
- un'altezza degli edifici non superiore a 12,50 m fatta salva la possibilità di raggiungere per motivi iconici i 30,00 m qualora l'intervento preveda un'articolazione volumetrica degli edifici coordinata e finalizzata a valorizzare il rapporto percettivo degli insediamenti dalla grande viabilità di accesso al territorio da sud est e consenta in tal modo di aumentare in modo significativo la presenza delle aree sistemate a verde e di non superare una Sc massima pari al 30% della St.

- Area n. 24: Area accessibile da via Simionato

In tale area è prevista la realizzazione di nuova edificazione con accesso esclusivamente da via Simionato, destinazione residenziale di tipo C1 e con un indice di edificabilità $I_f = 1,50$ mc/mq.

E' prevista la cessione di una fascia di 5 ml per la realizzazione della pista ciclabile lungo il Terraglio.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile con preferenza, qualora possibile, per interventi di miglioramento della regimazione idraulica del territorio da convenzionare e realizzarsi nel contesto urbanistico

di via Bassa; da tale somma sarà detratto il valore dell'area oggetto di cessione e delle opere pubbliche realizzate.

Area n. 25: Area a sud del parcheggio del Lando:

Per la presente area con prescrizioni particolari valgono le Norme del Comparto n. 9 del Piano Particolareggiato dell'A.I.U. 3.11 - Ex Scalo Ferroviario con la possibilità di realizzare l'edificio fino a tre piani, fermi restando i parametri di Sc, SIp ed H max. La destinazione di zona dell'area è la ZTO D2; solo per quest'area con prescrizioni particolari sono ammessi anche gli usi DIR3 e H.

Area n. 26): Area di via Boschetta ovest

E' consentita la realizzazione di 600 mc una tantum nell' Unità minima di Intervento (U.M.I.) individuata nelle Tav.2 e Tav.3 e del P.I.. In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

Area n. 27: Area di via Schiavonia (EX-A.I.U. 10.6)

E' prevista la realizzazione di una nuova edificazione con destinazione residenziale o mista residenziale e direzionale e la sistemazione con allargamento e messa in sicurezza dell'incrocio tra via Pesare e via Schiavonia.

Sono ammesse tutte le funzioni e gli interventi disciplinati dal PI per la zona C2 nonché la funzione COM2.

- Superficie Territoriale (St)	mq 10.032
- Indice Territoriale (It)	mc/mq 1,0
- Superficie coperta (Sc) massima	40% Sf
- Numero massimo di piani	3

Area n. 28: Area di Borgoverde ovest

E' consentita la possibilità edificatoria di 800 mc una tantum per ogni Unità Minima di Intervento (U.M.I.) individuata nelle Tav 2 e Tav 3 del P.I.. In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

E' vietato l'aumento degli accessi carrabili già esistenti alla data di Approvazione del P.A.T..

E' consentito aprire un nuovo accesso carraio solo a fronte della chiusura di uno già esistente o si potrà utilizzare l'accesso carraio esistente per dare accessibilità a più edifici.

Area n. 29: Area di Preganziol centro - parcheggio pubblico lungo il Terraglio

Gli interventi previsti sono finalizzati alla riqualificazione urbana e alla sistemazione di pavimentazione, arredi e illuminazione dell'area a parcheggio esistente attraverso la demolizione dei fabbricati di proprietà privata localizzati ad ovest in cambio di un credito edilizio di complessivi 2.400 mc.

Area n. 30: Area di Preganziol centro - lotti residenziali a sud-est del Municipio

Gli interventi previsti sono finalizzati alla riqualificazione urbana della piazza a sud del Municipio di Preganziol attraverso la demolizione dei fabbricati residenziali localizzati ad est e la ricostruzione in loco di un unico fronte edilizio definito in modo da stabilire una forte unitarietà e omogeneità con l'edificio posto sul fronte meridionale della piazza, all'angolo con via Gramsci: tutti i materiali e lo stile architettonico degli interventi edilizi e di sistemazione dello spazio aperto di uso pubblico dovranno essere omogenei e coerenti con quelli utilizzati in questo recente intervento.

Per le finalità di cui sopra parte del piano terra dell'edificio dovrà essere aperta in modo da consentire alle automobili provenienti da via Gabbin di poter retrocedere invertendo il senso di marcia.

Area n. 31: Area di Settecomuni sud

Gli interventi previsti sono finalizzati al consolidamento dell'abitato di Settecomuni ed alla acquisizione e realizzazione della pista ciclabile lungo lo scolo Bigonzo.

E' consentito l'intervento edilizio diretto previa individuazione dei lotti nella Convenzione con il Comune e realizzazione e cessione della pista ciclabile per il tratto interno alla St.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile; da tale somma sarà detratto il valore dell'area oggetto di cessione e delle opere pubbliche realizzate.

- Area n. 32: Area di via Bassa sud (ex A.I.U. 6.3 del P.R.G.)

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale(St)	mq 14.620
- Volume (V) di progetto massimo	mc 13.200
- Numero massimo di piani	5

Prescrizioni particolari:

E' consentita la realizzazione con intervento edilizio diretto previa stipula di una convenzione con il Comune di Preganziol con la quale vengano prescritti e garantiti:

- la realizzazione di un'area a verde di uso pubblico per una superficie minima di 2.450 mq;
- il mantenimento a verde della fascia di terreno ricadente all'interno del vincolo di rispetto fluviale valutandone in fase di progettazione la possibilità di utilizzo come bacino di compensazione idraulica in occasione di eventi piovosi eccezionali;
- l'allargamento di via Bassa lato ovest.

E' vietata la realizzazione di garages interrati.

Con gli interventi dovranno essere reperiti 10 posti auto di uso pubblico, anche disposti "a pettine" lungostrada garantendo la continuità della percorrenza pedonale in sicurezza.

Le quote di standard non reperiti all'interno della St possono essere monetizzate.

- Area n. 33: Area lungo via Feruglio

In tale area è prevista la realizzazione di 2.400 mc complessivi con destinazione residenziale e tipologia uni-bifamiliare o a schiera.

Con gli interventi dovrà essere realizzato l'ampliamento della via Feruglio lungo il lato est adeguando la sezione carrabile ad un transito delle autovetture a doppio senso di marcia.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% della plusvalenza calcolato in 50 €/mc alla data di adozione del PI, soggetto ad aggiornamento ISTAT, prezzi al consumo, da corrispondere all'Amministrazione Comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubblici e della mobilità sostenibile.

- Area n. 34: Area via Monte Civetta (ex lotto A Immobiliare Sharon_ A.I.U. 1.3 del P.R.G.)

In tale area è prevista la destinazione ERP con edificabilità a 2.570 mc (Dc e Df come da D.M. 1444/68). La volumetria è realizzabile con intervento diretto.

- Area n. 35: Area fabbricato via Munara 44

In tale area è prevista la cessione al Comune di Preganziol dei volumi esistenti e dell'area di pertinenza (mappali 193 e 82 del Fg. 18) e la costruzione fino ad 800 mc all'interno del mappale 122 del Fg.19 in cambio della cessione dell'area e degli edifici all'Amministrazione Comunale di Preganziol e della loro destinazione a zona Fb di cui all' Art. 38 delle NTO del Piano.

La convenzione che regola gli interventi dovrà essere sottoscritta entro 90 giorni dall'approvazione del presente Piano degli Interventi avvenuta il 18 dicembre 2013.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 55 - Norme transitorie

1. Dalla data di adozione del P.I. e delle sue varianti è sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni; sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Per gli edifici siti all'interno dei Piani Attuativi e per i quali è previsto il mantenimento, saranno consentiti anche interventi di restauro e risanamento conservativo.
3. Le aree soggette a piani attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione del P.I. e delle sue varianti e confermati dalla stessa sono regolate dalle prescrizioni dei piani attuativi stessi, con esclusione delle aree in cui si è proceduto successivamente alla variazione della destinazione urbanistica.