

ELABORATO

NTO

2^ PIANO DEGLI INTERVENTI

art.17 LR11/2004

Norme Tecniche Operative

COMUNE DI PREGANZIOL

Sindaco

Dott. Paolo Galeano

Assessore Urbanistica

Dott. Stefano Mestriner

Segretario Comunale

Dott.ssa Antonella Bergamin

Responsabile Settore III

Geom. Lucio Baldassa



PROGETTAZIONE E VALUTAZIONE

"MRM PLUS"

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE

DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE

DCC N..... DEL.....

* MARZO 2019



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Articolo 1 - Articolazione delle disposizioni normative	3
Articolo 2 - Elaborati grafici prescrittivi del Piano degli Interventi	3
Articolo 3 - Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe, efficacia ed attuazione	4
Articolo 4 - Piani di Settore	5
TITOLO II - DEFINIZIONI	5
Articolo 5 - Parametri urbanistici e edilizi	5
Articolo 6 - Tipologie d'intervento.....	7
Articolo 7 – Usi e funzioni	7
Articolo 8 - Perequazione urbanistica	11
Articolo 9 - Compensazione urbanistica	11
Articolo 10 - Incentivi	12
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO	14
Articolo 11 - Intervento Edilizio Diretto	14
Articolo 12 - Piani Urbanistici Attuativi	14
Articolo 13 - Schede di intervento art. 6 della L.R. 11/2004 - Accordi Pubblico Privato	18
Articolo 14 - Disciplina degli interventi in relazione agli edifici con grado di protezione	19
Articolo 15 - Credito edilizio e Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi.....	30
Articolo 16 - ELIMINATO	32
TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO	33
Capo 1 - Disposizioni sui vincoli e tutele e disposizioni derivanti dalla disciplina sovracomunale	33
Articolo 17 - Vincoli derivanti dalla pianificazione superiore e di settore	33
Articolo 18 - Vincoli e tutele	38
Capo 2 - Sistema residenziale	41
Articolo 19 - Zona A.....	41
Articolo 20 - Ville e giardini storici.....	41
Articolo 21 - Zona B dei tessuti verdi.....	42
Articolo 22 - Zona B1.....	42
Articolo 23 - Zona B2.....	43
Articolo 24 - Zona C1.....	44
Articolo 25 - Zona C2.....	45
Articolo 26 - Zona C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali	46
Articolo 27 - Zona PDM.....	47
Articolo 28 - Zona P.E.E.P.....	48
Articolo 29 - ELIMINATO	48
Articolo 30 - ELIMINATO	48
Capo 3 - Sistema produttivo e terziario	49
Articolo 31 - Zona D1 per funzioni industriali e artigianali	49
Articolo 32 - Zona D2 per funzioni commerciali e direzionali	50
Articolo 33 - Zona D3 del Terraglio.....	51
Articolo 34 - Zona D4 per funzioni miste produttivo - terziarie	52
Articolo 35 - Sportello Unico per le Attività Produttive.....	54



Capo 4 - Sistema dei servizi pubblici	55
Articolo 36 - Disciplina delle dotazioni per servizi pubblici	55
Articolo 37 - Zona Fa per l'istruzione.....	56
Articolo 38 - Zona Fb per attrezzature di interesse collettivo	56
Articolo 39 - Zona Fc attrezzature, gioco e sport.....	57
Articolo 40 - Zona Fd parcheggi pubblici.....	58
Articolo 41 - Zona Fi servizi di compensazione idraulica	58
Articolo 42 - Zona Fp servizi alla produzione	59
Articolo 43 - Disciplina delle dotazioni private: parcheggi	59
Articolo 44 - Servizi privati di interesse collettivo.....	61
Capo 5 - Sistema agricolo	61
Articolo 45 - Zona agricola E1 con valenza paesaggistica.....	61
Articolo 46 - Zona agricola E2 produttiva.....	62
Articolo 47 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo	65
Capo 6 - Sistema ambientale	66
Articolo 48 - Aree di ammortizzazione del Passante di Mestre	66
Articolo 49 - Bosco di Preganziol	67
Articolo 50 - Aree a rischio idraulico	67
Articolo 51 - Tutela dei valori naturalistici	70
Capo 7 - Sistema della mobilità	72
Articolo 52 - Piste ciclabili	72
Articolo 53 - Strade urbane ed extraurbane	73
Capo 8 - Prescrizioni particolari	74
Articolo 54 - Aree con prescrizioni particolari	74
Articolo 55 - Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (ai sensi dell'art. 54 della l.r. 30/2016).....	82
TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI	84
Articolo 56 - Norme transitorie	84
ALLEGATO "A" Ambiti in cui è vietata la costruzione di piani interrati (rif. art. 17 comma 6 NTO)	85
ALLEGATO I : Attività Produttive in Zona Impropria	
ALLEGATO II : Schede Zone C3 Urbanizzazione diffusa	
ALLEGATO III: Schede Accordi Pubblico-Privati ex art.6 LR 11/20004	



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 Secondo Piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:

a) Elaborati cartografici:

- Tavole 1 N – 1 S Zonizzazione e Vincoli 1:5.000 (2 fogli)
- Tavole 2 - Zone significative: zonizzazione scala 1: 2.000 (8 fogli)
 - 2.1 Frescada
 - 2.2 San Trovaso
 - 2.3 Settecomuni
 - 2.4 Le Grazie
 - 2.5 Preganziol
 - 2.6 Borgoverde
 - 2.7 Sambughè
 - 2.8 Boschetta
- Tavole 3 N-3S- Vincoli intero territorio comunale scala 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
- Verifica Dimensionamento
- Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi
- Registro Fondiario Consumo di Suolo - Monitoraggio
- Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

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) (*)
- Valutazione Compatibilità Idraulica - VCI
- Verifica assoggettabilità VAS - Rapporto Ambientale Preliminare
- Dichiarazione di non necessità di VINCA Allegato "E" e Relazione ai sensi della DGRV n.1400/2017

e) Elaborati informatici:

- DVD Banche dati alfanumeriche e vettoriali

2. Fanno parte del Secondo Piano degli Interventi anche alcuni elaborati del Primo Piano degli Interventi che rimangono invariati. I suddetti elaborati sono indicati con un asterisco (*) nell'elenco di cui al precedente comma 1.

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 adeguato ai sensi della DGRV n. 1896/2017 e DGRV n.669/2018.
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 relativi ai 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.);
 - 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 e edilizi

1. Sono disciplinati i parametri urbanistici ed edilizi che non rientrano nell'elenco delle definizioni tecniche di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. 1896/2017 e riportate nel Regolamento Edilizio.
2. Di seguito si riportano le disposizioni integrative riferite alla Superficie Fondiaria:
 - 2.1 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.
 - 2.2 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.
 - 2.3 Relativamente all'edificazione esistente la superficie fondiaria corrisponde al lotto asservito all'edificio attraverso il titolo abilitativo che ne ha consentito l'edificazione.



- 2.4 Nel caso del frazionamento di lotti edificati, relativamente alla superficie fondiaria, 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 e in base ai nuovi parametri urbanistici.
- 2.5 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.
- 2.6 Lo sfruttamento della capacità edificatoria di lotti non contigui a quello interessato dall'intervento è ammesso nei casi e nelle forme previste dalle leggi vigenti o dalle presenti norme.

3. Modalità applicative in materia di distanze:

- 3.1 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.

- 3.2 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.

- 3.3 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 cui all' art.3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e smi.
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 commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq. |
| COM2 | Medie strutture di vendita
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
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, 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, il 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. La perequazione è pari al 50% del plusvalore dato dai valori delle aree edificabili così come stabiliti con apposita deliberazione comunale e relativi aggiornamenti. Nel caso di cambio di destinazione di zona da agricola a edificabile verrà sottratto il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) pubblicato annualmente dalla Provincia di Treviso. Per le aree già edificabili, laddove è previsto l'istituto della perequazione, alle quali viene riconosciuta una maggiore edificabilità, il plusvalore verrà riconosciuto solo sulla quota di edificabilità aggiuntiva. Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico andrà scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione.

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 permuta 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.
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 "A4";
- livello 2: corrisponde alla classe energetica "A3";
- livello 3: corrisponde alla classe energetica "A2";
- livello 4: corrisponde alla classe energetica "A1".

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 12.5%;
- per il livello 3 incentivazione nella misura del 10%;
- per il livello 4 incentivazione nella misura del 7.50%.

- 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 1 e 3 2 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 P.U.A. previsti:

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

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St) circa mq 43.560
 - Superficie terziaria (Slp) massima mq 18.300
 - 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.

Modalità di intervento:

Il Piano Urbanistico Attuativo è subordinato:

- alla realizzazione, anche contestuale, del bacino di laminazione in continuità con quello post a nord individuato nelle Tavole 1 e 2 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:

La destinazione d'uso ammessa è di tipo terziaria e per servizi senza limitazione alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, DIR3, H, COM1, COM4.

Lungo il perimetro dei lati nord, sud e ovest dell'ambito soggetto a PUA dovrà essere mantenuta una fascia alberata.

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.

Lo studio del PUA va preceduto da una fase di concertazione con gli Enti competenti individuare le modalità di accesso e uscita all'ambito più idonee e sicure, ai fini dell'incolumità di utenti e/o fruitori.

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

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 7.695
- Volume (V) di progetto massimo comprensivo delle volumetrie esistenti	mc 10.000
- Altezza (H) massima	m 10,50
Superficie per spazi pubblici (minimi) da realizzare:	
- Spazio pubblico (verde, piazze e parcheggi pubblici)	mq 3.000

La dimensione minima di spazi pubblici prescritta non è monetizzabile.

La destinazione d'uso è residenziale di tipo C2 senza limitazione alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, H, COM1, COM2-1 e COM4.

Modalità di intervento:

Piano Urbanistico Attuativo.

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 parcheggio 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: dovranno garantire le caratteristiche di un progetto di riqualificazione urbana in senso unitario. Il fronte lungo il Terraglio dovrà prevedere il prolungamento del percorso pedonale, filtro verde già esistente lungo il parco.

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 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.

Lo studio del PUA va preceduto da una fase di concertazione con gli Enti competenti individuare le modalità di accesso e uscita all'ambito più idonee e sicure, ai fini dell'incolumità di utenti e/o fruitori.

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.
2. 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.
3. 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.
4. 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
30	Edificio con grado di protezione 3
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 4
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 5
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 4
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 3
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 3
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 5
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 4
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
188	Edificio con grado di protezione 1
189	Edificio con grado di protezione 1
190	Edificio con grado di protezione 1

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 agli 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 attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;
- c) hanno caratteristiche di edificio con grado di protezione uno ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

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, né 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 di Giunta Comunale.
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 termo igrometrici). 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 agricolo 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 forometria.

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 volume 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 Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

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 elettronico 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 elettronico 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 elettronico 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 $1,00 \text{ mq SIp rimossa} = 1,50 \text{ mc credito edilizio}$;
 - 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 analoga 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 - ELIMINATO



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.

1. 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.);
 - c) 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. Nella Frazione di Frescada tra via Bassa, Rio Dosson e il Terraglio e tra il Terraglio, il Terragliol e il confine comunale con Casier è vietato realizzare interrati. Per l'individuazione degli ambiti interessati si rimanda all'Allegato "A" delle presenti norme.
7. 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.
8. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
9. 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.
10. 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.

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 nella Tav.1 Zonizzazione e Vincoli 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 nella Tav.1 Zonizzazione e Vincoli scala 1:5.000:

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 nella Tav.1 Zonizzazione e Vincoli scala 1:5.000:

- 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.

Ai sensi dell'art. 41 comma 4 bis della LR 11/2004 (con le modifiche di cui alla LR30/2016) nelle aree di rispetto cimiteriale, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

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.

Le 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.

L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne adiacenti, qualora classificate come edificabili dal P.I.

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 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: uso R
- Funzioni accessorie:	Funzione direzionale: 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: usi COM2-1, COM2-2, COM3
 - Funzione direzionale: uso DIR3
 - Funzione produttiva: usi P1P, P1URB, P2
 - Funzione agricola: usi A1, A2
4. 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 o le aree verdi di particolare valore naturale e paesaggistico individuate puntualmente dal P.I. si configurano esclusivamente quali pertinenze di edifici esistenti.
2. Le aree destinate a giardini privati e aree verdi sono inedificabili e non sono computabili ai fini della determinazione del volume e del rapporto di copertura delle aree edificabili finite: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.
3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali indicazioni puntuali relative ad immobili oggetto di tutela, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, anche con cambio delle destinazioni d'uso, purchè nel rispetto di quelle prescritte per le zone residenziali.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono comunque garantire il mantenimento dell'impianto tipologico ancora riconoscibile e di tutti gli elementi architettonici e decorativi che concorrono a definire il valore culturale dell'edificio. Non è consentito l'inserimento di elementi estranei ai caratteri tipologici quali: terrazze sporgenti, scale esterne, coperture piane, aperture di forma diversa da quelle tradizionali, ecc.
5. Il Responsabile del Settore Tecnico può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenti alla residenza quali autorimesse, voliere, chioschi, gazebo, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili nei limiti stabiliti dalle presenti norme, dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai, la realizzazione di strade private di accesso ai lotti: tali interventi andranno comunque realizzati con particolare attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico

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. 1 e Tav.2)
 - 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: uso R
- Funzioni accessorie:	Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2 Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili:	Funzione commerciale: usi COM1, COM4 Funzione ricettiva: uso 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:	usi A1, A2

6. 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.1 e Tav. 2)
- 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: uso R
 - Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
 - Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: uso 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: usi A1, A2
6. 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.
7. 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 della 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.1 e Tav. 2)
 - 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: uso R
 - Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
 - Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: uso 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: usi A1, A2
4. 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.
5. 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.
6. 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.1 e Tav. 2)
 - 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: uso R
 - Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
 - Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: uso 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: usi A1, A2
4. 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.



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 un 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 dal DPR 380/2001 e s.m.i.; 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: uso R
Funzione agricola: usi A1, A2
 - Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
 - Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4Sono 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 uso H
6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. Nelle Zone C3 di edificazione diffusa - nuclei rurali la possibilità edificatoria derivante dall'atterraggio dei crediti edilizia 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 1 e 2) 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.

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.
3. Nel caso in cui non ci sia la permanenza del vincolo, valgono i seguenti parametri:
 - Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav. 1 e Tav. 2)
 - 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
4. 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: uso R
 - Funzioni accessorie: Funzione produttiva: uso P1P
Funzione commerciale: usi COM1, COM4
 - Funzioni compatibili: Funzione direzionale: uso DIR1Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
5. 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

Articolo 29 - ELIMINATO

Articolo 30 - ELIMINATO



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 complementarità, 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.
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: usi COM1, salvo quanto disposto al precedente comma 1 per le funzioni accessorie, COM2-1, COM2-2, COM3, COM4
 - Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2, DIR3
 - Funzione ricettiva: uso H
 - Funzione agricola: 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
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.
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: uso H
- Funzione agricola: usi A1, A2

3. 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 una altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($Sc \times H_{max}/4,00$).
4. 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.
 5. 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 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 $It=1,50 \text{ mc/mq}$.
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.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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.
 9. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.
 10. 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: uso H
Funzione direzionale: DIR1 , 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.
- 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. 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: usi A1,A2
3. 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;
 - Per le nuove costruzioni da realizzare nella ZTO D3/15 si prescrive l'allineamento con il fronte degli edifici esistenti posti a nord.
 - 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 una altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($Sc \times H_{max}/4,00$).
4. 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.
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 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: usi P1P, PURB, P2
(compresi gli usi agro-industriali e la logistica)



Funzione commerciale: usi COM1, COM2-1, COM2-2, COM3, COM4

Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2, DIR3

Funzione ricettiva: uso 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.

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. 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: usi A1, A2

3. 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; per il PUA vigente (ex A.I.U. 10.1) nei lotti 2A-4A-5A l'altezza massima consentita è di ml. 20,00.
 - 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 una altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($Sc \times H_{max}/4,00$).
4. 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.
5. 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.
6. In queste zone non si applica la speciale normativa prevista dall'art. 30 per l'edificazione di pertinenze.
7. 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.
4. Ai sensi dell'articolo 12 della LR 14/2017 gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012 (interventi in deroga/variante al PRC); sono sempre consentiti in deroga alla quantità massima di consumo di suolo ammessa dalla Variante di Adeguamento al PAT.



Capo 4 - Sistema dei servizi pubblici

Articolo 36 - Disciplina delle dotazioni per servizi pubblici

- Le zone per servizi pubblici e le loro destinazioni d'uso, qualora specificate, sono identificate:
 - nelle Tavole 1N e 1S in scala 1:5.000 "Zonizzazione e Vincoli";
 - nelle Tavole 2 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.
- 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.
- 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
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).
2. Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport connessi all'uso delle scuole.
3. Le attrezzature per l'istruzione sono conteggiate come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 11/2004.
4. I parcheggi di servizio dovranno essere calcolati nella misura del 30% della Slp.
5. 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 Slp 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 similari.

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 Slp.

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 similari.

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 Slp.

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 Slp.

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 Slp.

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 comunque 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 atto d'obbligo 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 eventualmente;
 - 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) COM1

Parcheggi pertinenziali privati: 50% della superficie di vendita monetizzabili.

b) COM2-1

Parcheggi pertinenziali privati: 50% della superficie di vendita monetizzabili sino a 250 mq.

c) COM2-2

Parcheggi pertinenziali privati: 75% della superficie di vendita non monetizzabili.

d) COM3

Parcheggi pertinenziali privati: 100% della superficie di vendita non monetizzabili.

e) COM4

Parcheggi pertinenziali privati: 75% della SIp monetizzabili solo qualora ricadenti in zona A.

Funzioni direzionali (DIR):

a) DIR1

Parcheggi pertinenziali privati: 1,00 mq./10,00 mc. (valido anche per le edificazioni in Zone E1 e E2) monetizzabili solo qualora ricadenti in zona.

b) DIR2

Parcheggi pertinenziali privati: 100% della SIp monetizzabili fino al 50%.

c) DIR3

Parcheggi pertinenziali privati: 150% della SIp monetizzabili fino al 50%.

Funzioni produttive (P1P, P1URB):

Parcheggi pertinenziali privati: 30% della SIp monetizzabili.

Funzioni produttive(P2):

Parcheggi pertinenziali privati: 10% della SIp 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 collettivo

1. Nelle zone così individuate sarà consentita la realizzazione di attrezzature private di prevalente interesse pubblico quali, indicate peraltro in via puramente indicativa: strutture socio- sanitarie e per la formazione sanitaria, strutture di cohousing, 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 collettivo 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 ineditato.
- f) 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. 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: uso R
Funzione direzionale: uso DIR1
Funzione produttiva: uso 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 COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: usi DIR2, DIR3
- Funzione produttiva: usi P1URB, P2
- Funzione ricettiva: uso H

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: i fabbricati residenziali devono essere preferibilmente a due piani con eventuale sottotetto e posti preferibilmente con l'orientamento a sud della facciata principale; 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. La falda deve avere una sporgenza massima di 70 cm (esclusa la grondaia). La grondaia di raccolta delle acque meteoriche potrà essere a sezione circolare, appesa con cicogne. I comignoli devono avere forma semplice o ricostruiti secondo tecniche tradizionali. Nelle nuove costruzioni possono essere utilizzati quelli prefabbricati in cotto e canne in acciaio, mentre non sono ammessi comignoli in cemento. Non è consentita l'installazione di alcuna pensilina a protezione degli ingressi. I porticati tradizionali esistenti vanno, se possibile, conservati e ne va favorita la riproposizione: pertanto, negli interventi sull'esistente, tali porticati devono essere mantenuti negli elementi costitutivi originari.
- 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;
- 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.

F - Parametri urbanistici per la realizzazione di serre fisse:

- a) *Serre fisse* Sono consentite, ai sensi dell'art.44, c.6 LR.11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli.



Sono soggette al rilascio del permesso di costruire: al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio dell'atto autorizzativo deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza.

- b) *Rc* 50% solo se destinate esclusivamente alla protezione alla copertura delle colture.
- c) *H max* 5,00 m.
- d) *Distacco tra fabbricati* Non inferiore a 10,00 m (non ammessa costruzione in unione o in aderenza).
- e) *Distanza dai confini* Non inferiore a 5,00 m.
- f) *Distanza dalle strade* Come stabilito dal D.P.R. 452/92
- g) *Note* I progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 dell'allegato "A" alla D.G.R.V. 172/2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui alla D.G.R.V. n. 172 del 03/02/2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici.

G. Parametri urbanistici per la realizzazione degli allevamenti:

- a) *Tipologia allevamento*
- Allevamenti intensivi: sono regolamentati dalla D.G.R.V. 856/2012 e s.m.i;
 - allevamenti non intensivi: D.G.R.V. n. 856/2012;
 - allevamenti a carattere familiare, sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR.11/2004 lettera d) punto 5 e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale.
- b) *Tipologia edilizia* Sono regolamentati dalla D.G.R.V. n. 856/2012 e s.m.i. mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale.
- c) *H max*
- 7,00 m per allevamenti a carattere intensivo;
 - 5,00 m per allevamenti a carattere non intensivo;
 - 4,00 m per allevamenti a carattere familiare;
 - salvo deroghe approvate da AVEPA.
- d) *n. piani* n. 1



- d) *Distacco tra fabbricati* Allevamenti a carattere familiare: 20,00 m. non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.
- e) *Distanza dai confini* Allevamenti a carattere familiare: 15,00 m (derogabile previo assenso del confinante opportunamente trascritto).
- f) *Distanza dalle strade* Allevamenti a carattere familiare:
- minimo 20,00 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada;
 - come stabilito dal D.P.R. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
- g) *Distanze minime per allevamenti a carattere non intensivo*
- distanza minima dai confini di proprietà: 25,00 m;
 - distanza minima tra fabbricati: 30,00 m;
 - distanza minima dai limiti di zona: 50,00 m.
- h) *Distanze minime per allevamenti a carattere intensivo* Si fa riferimento ai disposti della D.G.R.V. n. 856/2012

6. Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici:

e' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico. Devono essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

Tali strutture possono essere realizzate anche in aderenza ai fabbricati ad uso allevamento zootecnico e devono rispettare le seguenti distanze:

- dai confini di proprietà: 15,00 m;
- dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale 20,00 m;
- dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: 20,00 m;
- dalle Z.T.O. residenziali, produttivi e per servizi: 30,00 m.

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.

Articolo 47 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

1. Per gli interventi sugli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo e sui fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso, l'avente titolo dovrà fornire in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio la specifica relazione agronomica attestante la defunzionalizzazione del fabbricato o di parte del medesimo rispetto al fondo agricolo, sottoscritta da un dottore agronomo.
2. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle Zone agricole ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. e legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente articolo.
La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
3. Per gli edifici di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni:
- Funzione principale: Funzione agricola: usi A1



Funzione residenziale R

4. Gli edifici potranno essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:
 - parametri del R.E.;
 - grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
 - salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
 - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
 - adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.
5. La modalità del recupero volumetrico/superficie degli edifici è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:
 - a. tipo edilizio con finiture, sagoma e caratteri tipici dell'edilizia rurale tradizionale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
 - b. tipo edilizio a "capannone": è ammesso il recupero di una superficie lorda di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente, fino, comunque e non oltre una volumetria massima consentita di 1200 mc. La rimanente SIp eccedente, recuperabile con i parametri di conversione sopra descritti, genera un credito edilizio;
 - c. tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.

Il recupero volumetrico/superficie condotto secondo i parametri citati alle lettere a), b), c) del presente comma potrà prevedere al massimo 2 nuove unità immobiliari fino ad un massimo di 3 totali comprensivo dell'esistente.
6. Il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo comporta il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola.

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 SIp dell'edificio esistente, se tale incremento viene compensato dall'alberatura di una superficie pari alla SIp 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.

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 Elettronico 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 Elettronico 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 delle acque, ovvero disciplina gli scarichi e i prelievi, la gestione delle acque meteoriche, delle acque di prima pioggia, delle 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 idrometrico 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 raggruppati 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 invasore 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 Elettronico 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 Elettronico 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.



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 previsto 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 interpodereale, 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 interpodereale 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 ciclopeditoni lungo i principali canali che attraversano il territorio comunale da est a ovest (Dossan, Bigonzo, Serva, Zermanson) devono essere realizzati principalmente con l'impiego di materiale naturale tradizionalmente impiegato per la manutenzione della viabilità interpodereale 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 ciclopeditoni, individuate con apposita grafia 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 Comunale Elettronico dei Crediti edilizi (RECRED)" 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 ciclopeditoni 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 e 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 che rivestono un interesse pubblico 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 norme, in tutti gli altri casi si applica la perequazione ai sensi dell'art.8 delle presenti NTO.

5. La plusvalenza generata dalla previsione di PI viene calcolata con riferimento alla sola quota di edificabilità aggiuntiva rispetto al PRG.

- Area n. 1: Area di Villa Napoleon

Per l'area valgono le norme delle aree a destinazione "servizi privati di interesse collettivo". 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. 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% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche 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% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche 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

La strada di accesso ai lotti soggetti a nuova edificazione dovrà rimanere privata. E' prevista un'edificabilità con un indice territoriale $I_t = 1$ 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% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e della mobilità sostenibile.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

- Area n. 9: Area a nord di via Galiazzo

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

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati a una distanza minima di 30 m dal ciglio interno del fossato stradale lungo il Terraglio. Non sono consentiti nuovi accessi dal Terraglio e 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

E' consentito l'intervento diretto ed i parametri della Zona D1 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);
- l'allargamento di via Pesare sul lato occidentale dell'area in modo da uniformare la larghezza della strada al tratto più a nord; da via Pesare non è comunque consentito l'accesso.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e della mobilità sostenibile.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

- Area n. 11: Area Alibert

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)

- | | |
|--------------|--------|
| - Parcheggio | 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 Ex Colfert

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 di un percorso pedonale in sicurezza su via Bassa, la realizzazione di un parcheggio, a pettine, su via Dei Mille, della profondità di mt 8,00 dal ciglio stradale esistente ed il mantenimento con interventi di sistemazione e illuminazione pubblica dell'area comunale verde a nord ovest.

- Area n. 13: Aree di via Franchetti

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)

mq 7.565

Indice di edificabilità (I.f)

2 mc/mq

Modalità di intervento:

Intervento diretto

Prescrizioni particolari:

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 da parte di ciascun proprietario.

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. 15: Area via Monte Civetta (fronte scuola) lotto Co.i.p.e.s.

In tale area è prevista la destinazione residenziale. 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. 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 5m 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 uno tantum di 800 mc ciascuno, uni o bifamiliari con altezza massima di 2 piani

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e della mobilità sostenibile

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

- Area n. 19: Via Schiavonia - rotatoria SP 107

E' prevista la realizzazione di uno o due nuovi edifici per complessivi 5.200 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 SIp 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% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e della mobilità sostenibile.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

- 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.; deve essere garantito il prolungamento del marciapiede sul lato est del lotto.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche 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.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

- 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'ideale 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 $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$.

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% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche 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.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.



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, Slp 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. 27: Area di via Schiavonia

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. La nuova strada interna di lottizzazione dovrà essere realizzata verso ovest a confine con l'esistente ZTO di tipo C3 adiacente.

Sono ammesse tutte le funzioni e gli interventi disciplinati dal Piano degli Interventi per la zona C2 nonché la funzione COM2-1.

- 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, come indicato all'art.8 delle presenti norme, 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.

Le destinazioni d'uso ammesse sono RES-COM1-COM4-H.

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% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e della mobilità sostenibile.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

- Area n. 32: Area di via Bassa sud

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale(St)	mq 14.620
- Volume (V) di progetto massimo	mc 13.200
- Numero massimo di piani	4

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. 34: Area via Monte Civetta (ex lotto Immobiliare Sharon)

In tale area è prevista la destinazione residenziale con edificabilità a 2.570 mc (Dc e Df come da D.M. 1444/68). La volumetria è realizzabile con intervento diretto. Gli edifici andranno collocati a 5 mt dalla strada con altezza massima di 3 piani.

- Area n.36 Area incrocio Terraglio via Gramsci (Ex comparto nord Mille Lire)

La destinazione d'uso è di tipo residenziale senza limitazione alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, H, COM1, COM4.

Dati dimensionali:

- Superficie Territoriale (St)	mq 1.265
- Volume (V) di progetto massimo compreso esistente	mc 3.300
- Altezza (H) massima	m 10,50

Prescrizioni particolari:

L' intervento dovrà essere caratterizzato da un unico corpo edilizio.

Tutti i materiali e lo stile architettonico della nuova costruzione dovranno essere omogenei e coerenti con i materiali utilizzati nel recente intervento a sud del Municipio angolo via Gramsci.

Lo spazio scoperto dovrà essere trattato con le stesse finiture, le caratteristiche e gli stessi materiali dello spazio scoperto già realizzato nell'angolo nord di Via Gramsci, in conformità al Piano Guida di riqualificazione urbana del Centro.

- Area 37 Zona sud di via Isonzo-Via Trento

La destinazione d'uso è residenziale senza limitazione alle funzioni di tipo DIR1, DIR2, H, COM1, COM2-1, COM4.

Dati dimensionali:



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

Prescrizioni particolari:

Gli interventi possono essere effettuati in modo autonomo tra le proprietà, i dati dimensionali dovranno essere ripartiti sulla base delle aree in proprietà; è consentita la costruzione in aderenza. Per l'intervento prospiciente via Trento dovrà essere garantito il completamento del percorso pedonale, in continuità con gli interventi adiacenti al lotto ad ovest.

Per l'intervento prospiciente Via Isonzo dovrà essere prolungato il marciapiede esistente con le stesse caratteristiche e gli stessi materiali di quello presente a ovest.

- Area n.38 Via Berto

La destinazione d'uso è residenziale di tipo C1.

Dati dimensionali:

- | | |
|------------------------------------|----------|
| - - Superficie Territoriale (St) | mq 4.200 |
| - - Volume (V) di progetto massimo | mc 4.200 |
| - - Altezza (H) massima | m 9,50 |

Modalità di intervento:

E' consentito l'intervento edilizio diretto previa stipula di una convenzione con il Comune di Preganziol per la realizzazione del marciapiede e del parcheggio in linea lungo via Berto.

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e della mobilità sostenibile.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

- Area n.39 Via Bianca Rocca Mocenigo

La destinazione d'uso è residenziale di tipo C1.

Dati dimensionali:

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| - - Superficie Territoriale (St) | mq 12.000 |
| - - Volume (V) di progetto massimo | mc 9.000 |
| - - Altezza (H) massima | m 9,50 |

In caso di costruzione dovrà essere monetizzato il 50% del plusvalore, con riferimento alla quota di edificabilità aggiuntiva, da corrispondere all'Amministrazione comunale per un fondo da dedicare esclusivamente all'aumento e/o riqualificazione del verde, degli spazi e delle attrezzature pubbliche e della mobilità sostenibile.

Il costo per la realizzazione delle opere di beneficio pubblico va scomputato dall'importo dovuto a titolo di perequazione. Per il calcolo dell'importo dovuto a titolo di perequazione si rimanda all'art. 8 delle presenti norme.

Articolo 55 - Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (ai sensi dell'art. 54 della l.r. 30/2016)

1. Si definisce sala da gioco un luogo pubblico o un circolo privato, in cui siano accessibili e presenti in forma prevalente apparecchiature per gioco di azzardo lecito, previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art. 54 della L.R. 30/2016 co. 3, sono considerate sale da gioco le tipologie degli esercizi che detengono più di tre apparecchi e congegni automatici, di cui all'art. 10 co. 6 e 7 del Testo Unico delle



Leggi di Pubblica Sicurezza, ancorchè collocati nelle aree esterne di pertinenza dei locali, ovvero all'interno di strutture precarie, bersò, tettoie, tende, ecc., costituenti pertinenze ai locali stessi.

2. Sono fatte salve le preesistenze autorizzate. Eventuali subentri di nuovi gestori comporteranno l'adeguamento alle norme di cui al presente articolo. La sostituzione delle apparecchiature in quantità superiore al 20% del totale, anche in più tempi, comporterà l'adeguamento alle presenti norme.
3. Le sale da gioco di cui sopra sono ammissibili nelle zone produttive (Z.T.O. "D"), con gli indici definiti per le singole zone sopra indicate.
4. Standard: devono essere reperiti i seguenti standard pubblici, o ad uso pubblico: mq. 200 ogni 100 mq. di superficie coperta. Gli standard non sono monetizzabili.

Tali quantità dovranno essere reperite anche nel caso di interventi sull'esistente edificato, ancorchè senza opere. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 7 co. 4, 4bis e 5 della L. 189/2012, in ordine al divieto di forme pubblicitarie relative all'apertura ed all'esercizio delle sale da gioco. Si richiamano, altresì, le disposizioni di cui ai co. 7 e 8 dell'art. 54 della L.R. 30/2016 (interventi di ristrutturazione edilizia e mutamento delle destinazioni d'uso dell'esistente edificato, subordinati al Permesso di Costruire). Sono sempre salve eventuali norme più restrittive, contenute nel Regolamento di Polizia Urbana in vigore.

5. Distanze dai "luoghi sensibili": si intendono "luoghi sensibili" ai fini del presente articolo:
 - le scuole di ogni ordine e grado;
 - gli ospedali, le case di cura e le case di riposo per anziani;
 - in generale, tutti i "servizi ed impianti di interesse comune", così come individuati nel P.I., comunque, elencati nella Tav. 9 della "grafia e simbologia regionali unificate", ai sensi della D.G.R. 2705/1983.



TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 56 - 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.



ALLEGATO "A" Ambiti in cui è vietata la costruzione di piani interrati (rif. art. 17 comma 6 NTO)

