

COMUNE DI REVINE LAGO  
Provincia di Treviso



PI

Elaborato

NTO

-

-

Scala

-

## Norme Tecniche Operative

Variante n. 3 redatta ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 11/2004



### Amministrazione Comunale

Rag. Massimo Magagnin  
Sindaco

Dott. Alessandro Zanatta  
Segretario Comunale

### Ufficio Tecnico

Arch. Marcello De Cumis

Geom. Maura Zannoni

### Progettista del PI

Arch. Leopoldo Saccon

Struttura operativa  
**TEPCO**

### Progettista Variante n. 3

Dott. Alessio Faraon

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
**ALESSIO  
FARAON**  
N° 3223  
Sezione 1 - Settore pianificazione territoriale  
**PIANIFICATORE TERRITORIALE**

Settembre 2023



<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
Art. 1. Finalità e contenuti .....	8
Art. 2. Elaborati del PI.....	9
Art. 3. Eventuali indicazioni divergenti.....	10
Art. 4. Applicazione dell'Art.18 della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n.1150 .....	10
Art. 5. Contenimento del consumo di suolo .....	11
<b>TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI.....</b>	<b>12</b>
Art. 6. Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici.....	12
Art. 7. Parametri per l'applicazione delle NTO .....	16
Art. 8. Superficie fondiaria corrispondente .....	17
Art. 9. Computo della Volumetria edificabile (V) .....	18
Art. 10. Definizioni relative alle attività commerciali .....	18
Art. 11. Destinazioni d'uso .....	19
<b>TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPO I – MODALITA' DI INTERVENTO.....</b>	<b>21</b>
Art. 12. Attuazione ed Efficacia del PI .....	21
Art. 13. Intervento Edilizio Diretto - Unità Minima di Intervento (UMI).....	21
Art. 14. Piani Urbanistici Attuativi (PUA) .....	22
Art. 15. Criteri generali per la redazione dei PUA.....	23
Art. 16. Opere di urbanizzazione .....	25
Art. 17. Oneri di urbanizzazione .....	26
Art. 18. Infrastrutture viarie e parcheggi pubblici.....	27
Art. 19. Parcheggi privati.....	28
Art. 20. Indirizzi attuativi del PI, verifica delle opere di urbanizzazione e Schede Normative... ..	29
<b>CAPO II - DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>29</b>
Art. 21. Destinazioni ammissibili e non ammissibili.....	29
Art. 22. Variazioni delle Destinazioni d'uso .....	30
Art. 23. Destinazioni d'uso improprie esistenti .....	30
Art. 24. Ammissibilità delle attività Commerciali (LR 50/2012) .....	30
<b>CAPO III – TIPI DI INTERVENTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE.....</b>	<b>32</b>
Art. 25. Categorie di intervento .....	32
Art. 26. Definizione dei Gradi di Protezione.....	32
Art. 27. Interventi ammessi e schede progettuali.....	34
<b>CAPO IV – GLI STRUMENTI PEREQUATIVI.....</b>	<b>35</b>
Art. 28. Perequazione Urbanistica .....	35
Art. 29. Credito Edilizio .....	36
Art. 29bis. Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) .....	40
Art. 30. Compensazione Urbanistica .....	46
Art. 31. Accordi tra Soggetti Pubblici e Soggetti Privati .....	47
<b>TITOLO IV – VINCOLI E TUTELE .....</b>	<b>49</b>
Art. 32. Aree Vincolate - generalità .....	49
Art. 33. Vincolo paesaggistico – Laghi di Lago e Santa Maria .....	49
Art. 34. Vincolo Paesaggistico – aree vincolate per legge .....	50
Art. 35. Vincolo Monumentale.....	51
Art. 36. Vincolo Idrogeologico-Forestale.....	52
Art. 37. Vincolo Forestale.....	52
Art. 38. Sito di Interesse Comunitario (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) .....	53
Art. 39. Ambiti Naturalistici di Interesse Regionale .....	56
Art. 40. Vincolo Sismico.....	56
Art. 41. Fascia di Rispetto e di Tutela Idraulica.....	58
Art. 42. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) .....	61

Art. 43. Fascia di Rispetto Stradale.....	61
Art. 44. Fascia di Rispetto degli Impianti Tecnologici .....	62
Art. 45. Fascia di Rispetto Cimiteriale.....	65
Art. 46. Impianti di Comunicazione Elettronica ad Uso Pubblico .....	66
Art. 47. Piano d'area delle Prealpi Vitorriesi e Alta Marca – Vittoria Valle – DGR 3855/2005...	66
Art. 48. Aree Umide - DPR 13 marzo 1976, n. 448.....	66
Art. 49. Rete ecologica.....	67
<b>TITOLO V – IL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>71</b>
<b>CAPO I – DIVISIONE IN ZONE .....</b>	<b>71</b>
Art. 50. Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) e Dimensionamento .....	71
Art. 51. Zone Territoriali Omogenee .....	72
<b>CAPO II – NORME GENERALI .....</b>	<b>73</b>
Art. 52. Compatibilità geologica ai fini edificatori.....	73
Art. 53. Misure di salvaguardia idraulica .....	74
Art. 54. Realizzazione di cave, miniere, discariche .....	76
Art. 55. Volumi interrati.....	76
Art. 56. Ambiti di miglioramento della qualità urbana - aree di riconversione e riqualificazione .....	77
Art. 56bis. Ambiti Urbani Degradati.....	78
<b>Capo III – NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A.....</b>	<b>79</b>
Art. 57. ZTO A - ambiti territoriali a carattere storico .....	79
Art. 58. Modalità di attuazione .....	79
Art. 59. Intervento Diretto .....	79
Art. 60. Piani Urbanistici Attuativi .....	80
Art. 61. Destinazioni d'uso .....	80
Art. 62. Parcheggi.....	81
Art. 63. Costruzioni precarie ed edifici condonati ai sensi della L 47/85 .....	82
Art. 64. Classificazione delle Unità Minime - Contenuti prescrittivi ed indicativi .....	82
Art. 65. I beni Storico-Culturali.....	83
Art. 66. Caratteri peculiari del patrimonio edilizio storico .....	83
Art. 67. Arredo urbano, recinzioni, muraure, terrapieni.....	83
Art. 68. Dipinture e trattamento degli esterni .....	84
Art. 69. Aree scoperte e di pertinenza degli edifici .....	84
Art. 69bis. Manufatto pertinenziale a copertura del posto auto privato .....	85
Art. 70. Prescrizioni edilizie di carattere generale.....	86
Art. 71. Materiali e tecniche costruttive degli involucri .....	86
Art. 72. Alberature .....	87
<b>CAPO IV – NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B - C.....</b>	<b>87</b>
Art. 73. ZTO B e C - aree residenziali urbanizzate e da urbanizzare .....	87
Art. 74. Destinazioni d'uso ammesse nelle ZTO B e C .....	88
Art. 75. Tipologie edilizie e criteri insediativi nelle ZTO B e C .....	88
Art. 76. ZTO B1 - sottozone residenziali totalmente edificate.....	89
Art. 77. ZTO B2 - sottozone residenziali parzialmente edificate .....	90
Art. 78. ZTO C1 - sottozone residenziali parzialmente edificate destinate a nuovi complessi insediativi.....	91
Art. 79. ZTO C2 - sottozone residenziali inedificate destinate a nuovi complessi insediativi.....	92
Art. 80. ZTO C3 – sottozone residenziali inedificate destinate al Credito Edilizio .....	92
<b>CAPO V - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D.....</b>	<b>93</b>
Art. 81. ZTO D - aree produttive, commerciali e ricettive.....	93
Art. 82. ZTO D1 - aree destinate a insediamenti produttivi .....	94
Art. 83. ZTO D1.1 - sottozone destinate a insediamenti produttivi di completamento .....	96
Art. 84. ZTO D1.2 - sottozone destinate a insediamenti produttivi di espansione .....	96
Art. 85. ZTO D2 - aree destinate a insediamenti commerciali .....	96

Art. 86. ZTO D3 - aree a carattere ricettivo .....	97
Art. 87. ZTO D3.1 e D3.2 - sottozone a carattere ricettivo .....	97
Art. 88. Attività Produttive in zona impropria da trasferire .....	99
<b>CAPO VI - NORME PER IL TERRITORIO AGRICOLO .....</b>	<b>99</b>
Art. 89. Territorio Agricolo .....	99
Art. 90. Interventi ammessi nel territorio agricolo .....	100
Art. 90bis . Verde Privato .....	101
Art. 91. Nuclei di Edificazione Diffusa .....	101
Art. 92. Criteri generali per gli interventi in territorio agricolo.....	102
Art. 93. Destinazioni d'uso per le quali è ammessa la nuova edificazione.....	103
Art. 94. Superfici di pertinenza dell'intervento .....	104
Art. 95. Interventi di nuova edificazione in territorio agricolo .....	104
Art. 96. Edifici ad uso residenziale in territorio agricolo.....	105
Art. 97. Prescrizioni per gli interventi sugli edifici esistenti .....	106
Art. 98. Edifici a destinazione agrituristica .....	106
Art. 99. Disposizioni generali per le strutture agricolo-produttive .....	107
Art. 100. Indici di edificabilità per le strutture agricolo-produttive.....	108
Art. 101. Edifici di interesse storico ed ambientale (ex.Art.10, LR 24/85) .....	110
Art. 102. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo .....	112
<b>CAPO VII - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F.....</b>	<b>113</b>
Art. 103. ZTO F - ambiti per servizi.....	113
Art. 104. ZTO F1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo .....	114
Art. 105. ZTO F2 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre .....	114
Art. 106. ZTO F3.1 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport .....	114
Art. 107. ZTO F3.2 - aree per attrezzature turistiche sportive e per il tempo libero di basso impatto .....	115
Art. 108. ZTO F3.3 - aree a verde di tutela, parco lacuale, sorgenti e altre .....	115
Art. 109. ZTO F4 - aree per parcheggi pubblici .....	116
Art. 110. Progetto urbanistico delle aree per pubbliche attrezzature .....	116
<b>CAPO VIII – INDICAZIONI PUNTUALI .....</b>	<b>117</b>
Art. 111. Elementi e ambiti soggetti a disciplina puntuale individuati in cartografia .....	117
<b>TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>119</b>
<b>CAPO I – NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>119</b>
Art. 112. Strumenti Urbanistici Attuativi e concessioni edilizie in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti NTO .....	119
Art. 113. Costruzioni iniziate e non ultimate alla data di entrata in vigore delle presenti NTO .....	119
Art. 114. Misure di salvaguardia.....	119
<b>CAPO II – NORME FINALI .....</b>	<b>120</b>
Art. 115. Entrata in vigore delle presenti NTO .....	120
Art. 116. Norme abrogate .....	120
Art. 117. Poteri di deroga .....	120
Art. 118. Sanzioni.....	120
Art. 119. Nuove disposizioni legislative .....	120
<b>TITOLO VII – SITO UNESCO “LE COLLINE DEL PROSECCO DI CONEGLIANO E VALDOBBIADENE” .....</b>	<b>121</b>
Art. 120. Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene” .....	121
<b>CAPO I – TRASFORMABILITA' IN ZONA AGRICOLA.....</b>	<b>122</b>
Art. 121. Edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale relativi al Sito UNESCO .....	122
Art. 122. Interventi in zona agricola del Sito UNESCO .....	123

Art. 123. Strutture agricolo-produttive del Sito UNESCO .....	124
Art. 124. Interventi sul sistema infrastrutturale nel Sito UNESCO .....	124
<b>CAPO II – MIGLIORAMENTI E RICOMPOSIZIONI FONDIARIE .....</b>	<b>126</b>
Art. 125. Interventi di miglioramento e ricomposizione fondiaria in Sito UNESCO .....	126
Art. 126. Perequazione paesaggistica.....	129
<b>CAPO III – NORME FINALI .....</b>	<b>130</b>
Art. 127. Sanzioni relative al Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO .....	130
<b>Allegato A – Estratto delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene” (Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21 e DGR n. 1507 del 15 ottobre 2019) .....</b>	<b>131</b>
<b>PRONTUARIO DELLA QUALITA’ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE.....</b>	<b>132</b>

Variante n° 18 al PRG (Recepimento Parere Regionale n.3778 del 06/12/2005)  
Modificate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 e 25 del 26.06.2008 e D.C.C. 27 del 17.07.2013  
Variante n. 1 al PI approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 10.05.2017  
Variante n. 2 al PI di adeguamento al Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO "Le Colline di Conegliano e Valdobbiadene" (Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30.03.2022.

Il presente documento riporta l'indicazione delle modifiche apportate dalla variante al Piano degli Interventi n. 3 rispetto alla variante n. 2 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 30.03.2022.

In **rosso** le parti di testo aggiunte.  
In **rosso barrate** le parti di testo stralciate.

# TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

## Art. 1. Finalità e contenuti

1. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).
2. Il PI attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PATI e, in coerenza ed in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Per effetto di quanto previsto dal precedente comma 2 il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
4. Il PI in coerenza e in attuazione del PATI provvede a:
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.
5. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali. Le presenti Norme Tecniche Operative (d'ora in poi NTO) del Piano degli Interventi (d'ora in poi PI) sono intese a disciplinare in tutto il territorio comunale le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e integrano le indicazioni grafiche delle tavole del PI.
6. Si richiamano, oltre alle presenti NTO, il Regolamento Edilizio Comunale (d'ora in poi REC), e le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto: in particolare la legge regionale urbanistica 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni (d'ora in poi L.r. 11/2004).
7. All'interno del Parco dei Laghi della Vallata valgono altresì le norme tecniche e gli elaborati cartografici del Piano Ambientale del Parco dei Laghi della Vallata, che in caso di discordanza prevalgono rispetto alle norme e agli elaborati del presente PI.
8. Il PI è adeguato al Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", di cui alla Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21, allegato alle presenti norme e le cui disposizioni rivestono carattere sovraordinato.



9. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni di carattere normativo, regolamentarie o cartografiche, che comportino prescrizioni più restrittive riferite al presente Piano ovvero a strumenti di pianificazione sovraordinata e piani o regolamenti di settore.

## Art. 2. Elaborati del PI

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

- a. relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- b. elaborati grafici che contengono le indicazioni progettuali suddivisi in:
  - Tavola 1.1.A - 1.1.B - PI - ~~intero territorio comunale - carta dei~~ vincoli - scala 1:5.000
  - Tavola 1.2.A - 1.2.B - PI - ~~intero territorio comunale - carta della~~ zonizzazione - scala 1:5.000<sup>1</sup>;
  - Tavola 2.A - PI - ~~parti zone~~ significative ~~del territorio comunale~~ - Lago - scala 1:2.000<sup>2</sup>
  - Tavola 2.B - PI - ~~parti zone~~ significative ~~del territorio comunale~~ - Santa Maria - scala 1:2.000<sup>3</sup>
  - Tavola 2.C - PI - ~~parti zone~~ significative ~~del territorio comunale~~ - Revine - scala 1:2.000<sup>4</sup>
  - Tavola 3.A - PI - centro storico - Lago - scala 1:1.000;
  - Tavola 3.B - PI - centri storici - Santa Maria, Sottocroda, Caiada, Borgo Frare - scala 1:1.000;
  - Tavola 3.C - PI - Centro Storico - Revine scala 1:1.000;
  - Tavola 4 - verifica del dimensionamento;
  - ~~Tavola 5 - Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"~~;
  - ~~Tavola 6 - estratti cartografici della variante n. 3.~~
- c. Norme Tecniche Operative (NTO);
  - Allegato 1 "Carta dei valori immobiliari"
- e.d. Schede normative suddivise in:
  - Schedatura di analisi e di progetto del patrimonio edilizio in ZTO A;
  - Schedatura di analisi e di progetto del patrimonio edilizio in ZTO E;
  - ~~Schedatura per la catalogazione degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"~~;
  - Schedatura degli ambiti urbani degradati LR 14/2017;
  - Schedatura dei manufatti incongrui oggetto di CER (fac-simile).-
- e.e. Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, comprensivo di:
  - abaco prescrittivo degli interventi edilizi ammessi per i diversi gradi di protezione;
  - schede progettuali per gli interventi su edifici nelle ZTO A;

<sup>1</sup> I codici delle ZTO esterne riportate solo nelle tavv. in scala 1:5000 sono comunque riportati nei file del PI in formato numerico

<sup>2</sup> La numerazione degli edifici con riferimento alle schede di rilievo di tipo A è riportata nei file del PI in formato numerico

<sup>3</sup> Idem come sopra

<sup>4</sup> Idem come sopra

- specie arboree e arbustive consigliate - criteri di intervento;
- abaco delle opere minori di arredo in legno;
- Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".

e.f. Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);

g. Registro del consumo di suolo;

h. Catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco;

i. Relazione banche dati;

f.j. Studio di microzonazione sismica;

g.k. Relazione sulla Compatibilità Idraulica;

h.l. Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA);

i.m. Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), c) e d).

2. Negli elaborati del PI il limite delle Zone Territoriali Omogenee (d'ora in poi ZTO) coincide con l'asse delle linee che delimitano gli ambiti.

### **Art. 3. Eventuali indicazioni divergenti**

1. Fatto salvo quanto già indicato ai commi 7 e 8 dell'Art. 1, qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI o nelle planimetrie del PI rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
  - a. i principi desumibili dalle NTO prevalgono su ogni altro elaborato del PI che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con le NTO;
  - b. nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici, prevale quello a scala maggiore (a denominatore minore);
  - c. nel caso vi fosse contrasto fra le indicazioni grafiche del PI e i perimetri originari degli Strumenti Urbanistici Attuativi (d'ora in poi SUA), pubblici o privati, prevalgono gli atti originali approvati dallo SUA;
  - d. nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le NTO prevalgono le NTO;
  - e. nel caso di contrasto tra le NTO e tav. 4 "verifica del dimensionamento" prevale questo ultimo elaborato;
  - f. nel caso di contrasto tra gli elaborati grafici del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'individuazione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico;
  - g. nel caso non sia comunque possibile definire l'elaborato con valore di norma prevalente, si applica la norma più restrittiva.
2. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente dal progettista in sede di progettazione sulla base delle disposizioni vigenti alla data di presentazione dell'istanza.

### **Art. 4. Applicazione dell'Art.18 della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n.1150**

1. In tutte le zone di espansione a qualsiasi destinazione d'uso esse siano assegnate dal PI, il Comune, in conseguenza dell'approvazione del PI, intende avvalersi della facoltà di applicare l'Art.18 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 (d'ora in poi LU 1150/42) e successive modifiche, relativa alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona ovvero abbiano carattere provvisorio.

## **Art. 5. Superficie Agricola Trasformabile (S.A.T.) Contenimento del consumo di suolo**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- ~~L.r. 23-06 giugno aprile 201704, n. 1-4 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo Norme per il governo del territorio", Art. 13;~~
- ~~DGR n. 668 del 15 maggio 2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017" Allegato C.~~
- ~~DGR n. 535 del 28 aprile 2020, "Rideterminazione della quantità massima di consumo di suolo per alcuni Comuni. Integrazioni e modifiche alle deliberazioni della Giunta regionale n. 668/2018 e n. 1325/2018. Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14."~~
- ~~DGRV n. 3650 del 25.11.2008 - Atti di indirizzo ai sensi dell'articolo 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" Lettera c) - SAU - Metodologia per il calcolo, nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola;~~
- ~~Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.~~

### DEFINIZIONE

1. ~~Si definisce consumo di suolo l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.~~  
~~Il rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie del Territorio Comunale (STC), calcolato secondo le modalità indicata dall'Atto di Indirizzo di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.r. 11/2004, determina il limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT).~~

### FINALITA'

- 1-2. ~~Come stabilito dalla L.R. 14/2017, il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.~~
3. ~~Il P.I. istituisce il Registro del Consumo di suolo ai fini del monitoraggio e della verifica del saldo del suolo naturale e seminaturale consumato.~~

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. ~~Il PI può apportare variazioni alle quantità previste nei singoli ATO del PATI, solo nel caso non sia superato il limite quantitativo massimo della SAT, per l'intero territorio comunale, pari a mq 45.900, calcolati secondo quanto indicato al precedente comma 1.~~
4. ~~Il P.I. recepisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo determinata dal P.A.T.I. e pari a 4,97 ettari.~~
5. ~~Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito gli interventi previsti dall'art. 12, comma 1, della L.R. 14/2017.~~

## TITOLO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI

### Art. 6. Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici

1. Si a precisazione e integrazione delle definizioni contenute negli allegati A e A1 del Regolamento Edilizio Comunale (REC) si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

- ~~a) superficie fondiaria (Sf in mq): è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, esclusi gli spazi pubblici e di uso pubblico esistenti e previsti (viabilità, spazi pedonali, aree ad uso pubblico, fossi e scarpate relative, ecc.), misurata in proiezione orizzontale;~~
- ~~b) superficie territoriale (St in mq): è la superficie totale dell'ambito individuato dal PI, così come risultante da rilievo topografico, inclusi gli spazi pubblici e di uso pubblico esistenti e previsti;~~
- ~~c) superficie coperta (Sc in mq): è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate oltre quota zero e dotate di copertura; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, gronde, balconi e pensiline non collegati verticalmente fra loro o a terra, con sbalzo fino a ml 1,40 e le scale esterne di cui all'Art.45 del RE fino a una larghezza massima di ml 1,60 struttura compresa;~~
- ~~d) rapporto di copertura (Rc): è il rapporto tra area coperta ed area scoperta di un lotto e si esprime in percentuale ( $mq/mq=n\%$ );~~
- ~~e) piano di campagna: è inteso quale quota media dell'area di sedime del fabbricato prima dell'intervento edilizio, aumentata di ml 0,15; per gli edifici esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno, aumentata di ml 0,15 se non esistono marciapiedi. Per gli edifici in fregio alle strade, se esistono marciapiedi, il piano di campagna coincide con la quota del marciapiede.~~
- ~~f) altezza del fabbricato (H in ml): è la distanza fra la quota zero e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; la quota zero è quella della cordonata del marciapiede stradale o del colmo della strada (qualora manchi il marciapiede) sulla quale l'edificio prospetta; qualora la strada più prossima disti più di ml 5,00 dal fabbricato, la quota zero è la media delle quote delle intersezioni fra il terreno prima di qualsiasi manomissione e le murature esterne dell'edificio; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso; l'altezza dei fabbricati in zona artigianale ed industriale è la massima, rispetto alla quota zero definita come sopra, comprese le coperture, ed escluse le antenne, le apparecchiature tecniche, i camini, ecc.; Ai fini delle prescrizioni di PI, l'altezza di un edificio è quella massima misurata dal piano di campagna fino alla quota media dell'intradosso dell'ultimo piano praticabile.~~
- ~~g) altezza delle fronti (h in ml): è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda e del parapetto pieno o della media dei timpani;~~
- ~~h) altezza dei vani: è la luce netta tra la superficie finita del pavimento e l'intradosso del sovrastante solaio. Con solai in legno con orditura in vista l'altezza viene misurata sul filo superiore delle travature del soffitto;~~
- ~~i) altezza minima soffitte: è la luce netta tra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota d'imposta del tetto, misurata internamente. Con tetti in legno con orditura in vista l'altezza viene misurata sul filo superiore delle travature della copertura;~~

~~l) volume degli edifici (V in mc): è il volume edificabile ed è inteso come il prodotto tra la superficie netta dei singoli vani moltiplicata per relativa altezza netta emergente dal piano di campagna;~~

~~l.1 sono inclusi nel computo volumetrico:~~

~~– gli attici; i sottotetti accessibili con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura superiore a ml 1,50; le parti aggettanti costituite da un volume chiuso; le logge per le loro parti rientranti eccedenti i ml 1,40; nelle ZTO-A sono inoltre in ogni caso inclusi nel computo volumetrico i porticati che aggettano dalla sagoma volumetrica dell'edificio;~~

~~l.2 sono esclusi dal computo del volume:~~

~~le logge e i "piedi" incassati nella fronte del fabbricato fino alla profondità di ml 1,40; i balconi; i volumi tecnici; i locali motore ascensore; i sottotetti accessibili aventi altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura inferiore a ml 1,50; i porticati ad uso pubblico;~~

~~nelle zone di tipo B1, B2 e C1 non si computano le scale esterne di cui all'Art.47 del RE fino a una larghezza massima di ml 1,60 struttura compresa.~~

~~m) Volume lordo degli edifici (Vl in mc): è dato dalla somma di tutti i volumi emergenti dal piano di campagna, ottenuti dal prodotto della superficie coperta delle singole parti di edificio per le rispettive altezze lorde. Viene calcolato ai soli fini urbanistici per il calcolo degli standard.~~

~~n) Volume del fabbricato (Vf in mc): è il volume soggetto a contributo concessorio ex L. 10/1977 ed è il prodotto fra la superficie complessiva, somma della superficie utile e di quota parte delle superfici non residenziali, come definite all'Art.2 del D.M. LL.PP n. 801 del 10/05/1977, moltiplicata per l'altezza netta dei vani emergenti dal piano di campagna.~~

~~ea) Distanza dalle strade (Ds in ml): è la distanza, di cui alla definizione n. 30 dell'Allegato A del REC misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.);~~

~~eb) distanza dai confini (Dc in ml): è la distanza, di cui alla definizione n. 30 dell'Allegato A del REC misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà;~~

~~Nel caso di sopraelevazione di fabbricato preesistente a distanza dal confine inferiore a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma di PI sulla distanza minima dal confine, ma varrà la disciplina del Codice Civile.~~

~~È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza del confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari prima del rilascio della concessione o resa nota sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.~~

~~ec) distanza dai fabbricati (Df in ml): è la distanza minima, alle diverse quote, di cui alla definizione n. 30 dell'Allegato A del REC, misurata in proiezione orizzontale intercorrente tra le pareti, o loro parti strutturali, di edifici contigui.~~

~~Fatte salve le prescrizioni specifiche delle Norme di zona, negli interventi di edificazione su nuovo sedime le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a:~~

~~ml. 10,00 tra fronti antistanti (distanza misurata sulla proiezione orizzontale degli edifici perpendicolarmente alle fronti);~~

~~ml. 6,00, tra fronti antistanti, se uno degli edifici è un manufatto accessorio, di altezza non superiore a ml. 3,00;~~

~~ml. 6,00 tra fronti non antistanti.~~

~~Sono ammesse distanze inferiori, nel rispetto comunque del Codice Civile e dei regolamenti igienico-sanitari, solo tra gli edifici oggetto di piano attuativo.~~

~~Le fronti antistanti dello stesso fabbricato o di edifici costruiti in aderenza sono equiparate alle fronti antistanti di edifici separati, con le seguenti eccezioni:~~

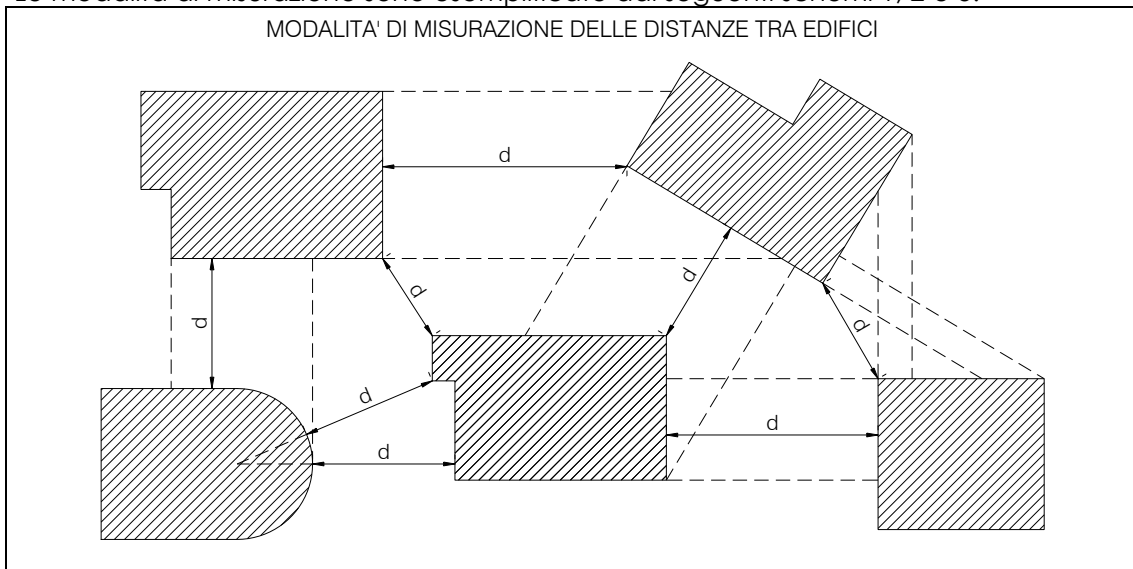
nel caso in cui le superfici antistanti siano prive di finestre, è consentita una distanza minima di ml. 3,00;

nel caso in cui le fronti antistanti appartengano allo stesso alloggio, allo stesso servizio o alla stessa attività produttiva, è consentita una distanza minima pari all'altezza della fronte più alta, con un minimo di ml. 6,00;

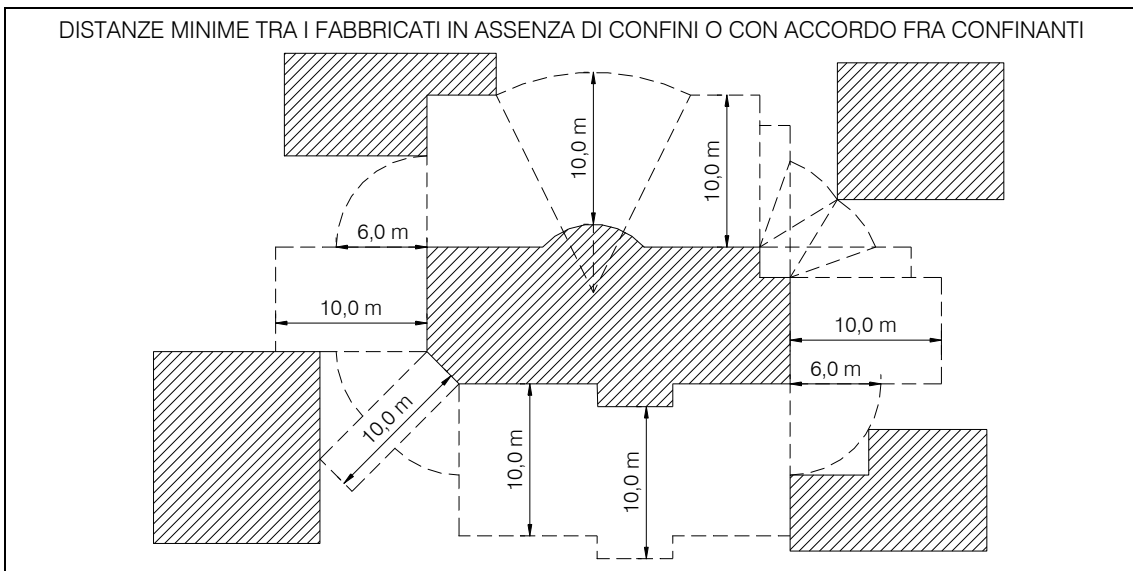
nel caso in cui una sola delle due fronti sia finestrata, è consentita una distanza minima pari all'altezza della fronte senza finestre, con un minimo di ml. 6,00;

nel caso in cui le fronti antistanti appartengano a rientranze o avancorpi di una fronte principale è consentita una distanza minima di ml. 6,00, a condizione che la profondità rispetto alla fronte principale non sia superiore a ml. 3,00;

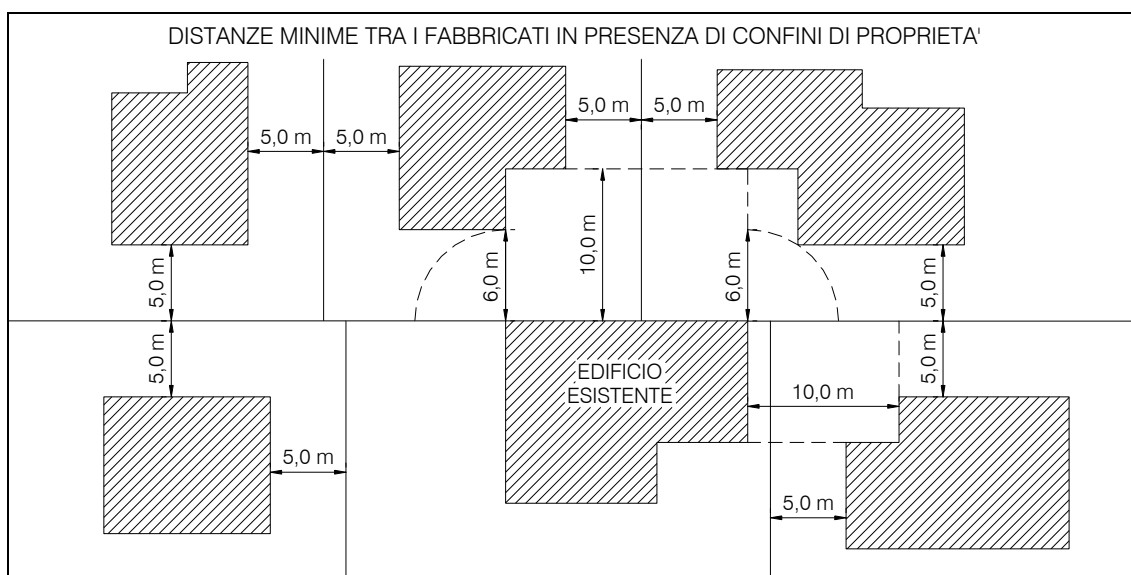
Le modalità di misurazione sono esemplificate dai seguenti schemi 1, 2 e 3.



schema 1



schema 2



schema 3

r) ~~sedime del fabbricato~~: è la proiezione sul piano di campagna di tutti i corpi in muratura emergenti dallo stesso.

s) ~~involucro del fabbricato~~: è l'insieme delle componenti che separano gli spazi interni da quelli esterni come ad esempio, murature perimetrali, porte, finestre, terrazze e aggetti, coperture, scale esterne e torrette di camini, compresi i porticati, le logge, le terrazze, i 'piol', come di seguito definiti, aggettanti più di ml. 1,40.

t) ~~Distanze dai confini~~: Nel caso di sopraelevazione di fabbricato preesistente a distanza dal confine inferiore a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma di PI sulla distanza minima dal confine, ma varrà la disciplina del Codice Civile.

~~È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza del confine, previa sottoscrizione di atto di vincolo, da parte del proprietario confinante, da trascriversi nei registri immobiliari prima del rilascio della concessione o resa nota sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.~~

du) Parti edilizie escluse dal computo delle distanze:

~~— sopraelevazione di fabbricati esistenti che non determini ampliamento della superficie coperta sul lato del fabbricato che dà origine al rispetto;~~

- strutture aggettanti, che non costituiscono volume edilizio (gronde, pensiline, scale e poggiosi aperti), se la loro profondità non supera il ml. 1,50, ~~in caso contrario la distanza tra i fabbricati deve essere aumentata della dimensione eccedente.~~

ve) Parcheggio effettivo (pe)

si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, corrispondente agli stalli (ml. 2,50 x 5,00) e ai relativi spazi funzionali alla manovra. Gli spazi di manovra non potranno comunque essere computati per quantità maggiori al 50% della dotazione di parcheggio effettivo.

w) Locali accessori interrati

~~Vengono definiti come locali interrati quei locali il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio; in presenza di un solaio del piano terra superiore è computabile come volume interrato la porzione che emerge dal terreno fino a ml. 0,50 misurati dal piano di campagna originale all'intradosso del solaio di copertura.~~

~~2. I valori di H, indicati negli articoli successivi, sono MASSIMI.~~

3.2. I valori di Ds, Dc, Df, indicati negli articoli successivi, sono MINIMI.

## **Art. 7. Indici di Fabbricazione Parametri per l'applicazione delle NTO**

1. ~~Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:~~
- ~~a) densità edilizia territoriale (Dt in mc/ettaro): si intende il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la St, riferita alla totalità della ZTO interessata. La Dt si applica nelle zone soggette a SUA.~~
  - ~~b) densità edilizia fondiaria (Df in mc/mq): si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la Sf del lotto ad esso corrispondente. La Df si applica nelle zone a intervento edilizio diretto.~~
  - ~~c) rapporto di copertura (Rc in mq/mq %): si intende il rapporto percentuale tra la Sc dell'edificio e la Sf del lotto ad esso corrispondente.~~
1. Le definizioni dei parametri per l'applicazione delle presenti Norme Tecniche Operative sono contenute negli allegati A "quadro delle definizioni uniformi" e A1 "quadro delle definizioni tecniche di competenza comunale" del Regolamento Edilizio Comunale (REC), fatti salvi specifici rinvii alle presenti NTO.
2. Le altezze massime degli edifici indicate nelle presenti NTO si riferiscono alla definizione 28 "Altezza dell'edificio" dell'allegato A del REC.
3. Gli indici di edificabilità e le quantità di volume indicati nelle presenti NTO, quando espressi in mc, si riferiscono alla definizione 11 "Volume fuori terra" dell'allegato A1 del REC, con le precisazioni di cui al comma successivo, salvo diversamente indicato.
4. Con riferimento alla definizione 15 "Superficie accessoria" dell'allegato A del REC ai fini dell'applicazione delle NTO sono esclusi dalla definizione di "Volume fuori terra" i seguenti elementi:
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza inferiore a m 1,80, ad eccezione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili;
  - le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50;
  - gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
5. I valori di ~~D~~indice di edificabilità territoriale (IT), indice di edificabilità fondiaria (IF), indice di copertura (IC) e altezza degli edifici, Df e Rc, indicati negli articoli successivi, sono MASSIMI.
- 2.6. Nelle ZTO B e C, ~~D~~IT ed ~~D~~IF non possono in alcun caso essere inferiori al 75% dei valori corrispondenti al volume effettivo massimo realizzabile, inteso come il volume che la superficie fondiaria può accettare per la sua forma particolare, nel rispetto di tutti gli altri indici (indice di copertura, distanze, distacchi, altezza massima).
7. Le porzioni di volume edilizio relative ai solai e alle murature perimetrali e interne possono essere computate in aggiunta agli indici di edificabilità indicati nelle presenti NTO fino a un incremento massimo del 5%.
8. Ai fini del miglioramento della qualità architettonica e della fruibilità degli edifici, in aggiunta al "Volume Fuori Terra" consentito, fatte salve previsioni più specifiche, sono ammesse le seguenti premialità volumetriche a condizione siano rispettati gli specifici parametri riportati:

<b>Premialità</b>	<b>Condizioni</b>
<u>Volumi tecnici (def. n. 30 dell'Allegato A del REC)</u>	<u>- dovranno essere elementi che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.</u>



<u>"Piol" (ballatoi)</u>	<u>- dovranno essere incassati nella fronte del fabbricato fino alla profondità massima di ml 1,40; in alternativa potranno essere in aggetto fino a una larghezza massima di ml 1,40;</u>
<u>Scale esterne (Art. 31.6 del REC)</u>	<u>- unicamente nelle ZTO di tipo B1, B2 e C1; - fino a una larghezza massima di ml 1,60 struttura compresa</u>
<u>Porticati</u>	<u>- dovranno essere ad uso pubblico</u>
<u>Manufatto pertinenziale a copertura del posto auto privato</u>	<u>- unicamente nelle ZTO di tipo A e B1. Si rimanda alle condizioni e limiti di cui all'art. 69bis delle presenti NTO</u>

## **Art. 8. Densità di fabbricazione e Superficie fondiaria corrispondente**

- ~~1. Per densità di fabbricazione (DF) si intende il rapporto tra un volume (V) edificabile e la superficie (Sf o St) alla quale esso è attribuito.~~
- ~~2. La densità di fabbricazione è espressa sinteticamente dalla cubatura riferita all'unità di superficie (indice di densità).~~
- ~~3. La DF corrisponde alla Df quando il rapporto è fra la cubatura attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.~~
- ~~4. Corrisponde, invece, alla Dt quando si istituisce il rapporto fra la cubatura complessiva prevista in una operazione di intervento e la superficie complessiva sulla quale tale operazione agisce, superficie cioè comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di arretramento di pertinenza delle strade stesse.~~
- ~~5.1. Ogni volume edilizio esistente, o previsto in seguito ad un apposito provvedimento amministrativo che ne consenta l'edificazione (PdC o altro titolo), determina sul territorio comunale la Sf corrispondente e ne esaurisce la possibilità edificatoria.~~
- ~~6.2. Per i fabbricati esistenti la Sf ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere i valori degli indici di IFDf e il ReIC previsti e per la nuova edificazione sulla zona di pertinenza.~~
- ~~7.3. Per detti volumi edilizi esistenti, la Sf ad essi corrispondente può risultare inferiore, una volta esaurita detta area scoperta di proprietà, a quella derivante dal computo degli indici.~~
- ~~8.4. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la Sf ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della stessa quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume restante nell'ambito di uno SUA.~~
- ~~9.5. Ad ogni rilascio di PdC l'Amm.ne Comunale provvede a riportare su apposita pianta il fabbricato e la Sf corrispondente.~~
- ~~10.6. L'Amm.ne Comunale ha inoltre la facoltà di richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti al fine di determinare la Sf ad essi corrispondente.~~
- ~~11.7. In tutte le zone agricole restano validi i vincoli apposti ai sensi della LR 24/85.~~
- ~~12.8. Nelle zone di completamento è indicato l'indice di edificabilità ~~la densità di fabbricazione~~ fondiaria.~~
- ~~13. Nelle aree di espansione o di nuovo impianto destinate all'edificazione, previo Piano Attuativo (PA) e/o Lottizzazione Convenzionata (LC), la densità edilizia corrisponde a quella territoriale del comparto edilizio oggetto dell'intervento.~~

## Art. 9. Computo della Volumetria edificabile (V)

1. La superficie del terreno (St), interessata dal computo, è quella dell'intera zona indicata nella planimetria di PI e su cui insiste il contrassegno di destinazione d'uso (retino).
2. La volumetria edificabile complessiva è ottenuta dal prodotto dell'indice di densità edificabilità di zona per la superficie della zona stessa e rappresenta il valore globale dei volumi degli edifici in progetto che possono essere insediati nella zona.
3. Per il calcolo del volume degli edifici si applica quanto definito dal REC come richiamato e precisato alla lettera I), dell'Art. 7 Art. 6 delle presenti N.T.O..
- ~~4. Negli SUA ai fini del calcolo degli abitanti insediabili per il dimensionamento e la verifica delle aree a servizi il volume va inteso quello lordo. Per volume lordo si intende il volume (vuoto per pieno) del solido emergente dal piano campagna escludendo i volumi di cui al comma precedente.~~
- 5.4. Nelle ZTO F1 e F2 è ammissibile la realizzazione del piano terreno a piastra con copertura sistemata a verde computando come superficie coperta solo quella dei volumi emergenti al di sopra del piano terreno, rientrando però il volume della piastra nel calcolo della volumetria ammessa.

## Art. 10. Definizioni relative alle attività commerciali

1. Ai fini della regolamentazione del sistema commerciale si intendono:

a) *Superficie di vendita:*

l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi.

b) *Superficie lorda di pavimento:*

la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio.

c) *Esercizio commerciale:*

il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio.

d) *Esercizio di vicinato:*

l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati.

e) *Media struttura di vendita:*

l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati.

f) *Medio centro commerciale:*

una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente.

g) *Grande struttura di vendita:*

l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

- *Grande centro commerciale,*

quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente.

- *Parco commerciale,*

quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la

fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.

h) *Outlet*:

forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'invenduto, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione.

i) *Temporary store*:

forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio.

j) *Centro urbano*:

porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8) del D.Lgs 285/1992, caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

## Art. 11. Destinazioni d'uso

### DEFINIZIONE

1. Il PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.
2. Le destinazioni d'uso cui si fa riferimento nel PI sono articolate nelle seguenti categorie:

Residenziale	Abitazioni residenziali Abitazioni collettive Abitazioni agricole
Commerciale	Esercizi di vicinato Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita Pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, etc.) Discoteche Sale giochi
Direzionale	Uffici Studi professionali Ambulatori medici Banche Scuole private
Turistico- <u>ricettivo</u>	Alberghi Residenze turistico-alberghiere <u>Alloggi turistici (o Affitacamere)</u> <u>Altre strutture ricettive previste dalla LR 11/2013</u>
Produttivo	Attività industriali Attività artigianali
Agricolo <u>o rurale</u>	Strutture agricolo-produttive (annessi rustici) Impianti zootecnici Strutture agrituristiche Serre fisse Manufatti per il ricovero di piccoli animali, animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, per ricovero delle attrezzature necessarie per la conduzione del fondo

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. Per gli usi non previsti o non riconducibili alla classificazione delle presenti norme, l'AC procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nel presente articolo.
4. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi del PI, fermo restando il rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.
5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PI.
6. Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del DPR 380/2001, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del medesimo decreto.
- ~~6. La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.~~
7. Le pertinenze ed i locali funzionalmente collegati si considerano aventi la medesima destinazione d'uso dei locali principali, eccettuate le abitazioni, annesse ad edifici industriali o artigianali e destinate ad alloggio di custodi o di proprietari, che sono considerate ad uso residenziale.

## TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### CAPO I – MODALITA' DI INTERVENTO

#### Art. 12. Attuazione ed Efficacia del PI

1. L'attuazione del PI avviene mediante:
  - a) Interventi Diretti (ID) soggetti a rilascio di permesso di costruire (PdC) o denuncia segnalazione certificata di inizio attività (DSCIA), comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), nei casi in cui siano consentiti dalle leggi statali e regionali, nell'ambito delle prescrizioni del PI e delle presenti norme, per quanto riguarda:
    - le zone residenziali e produttive classificate dal PI di completamento e/o di riqualificazione;
    - gli edifici residenziali e quelli commerciali e misti;
    - le attrezzature pubbliche realizzate in edificio unico e ad unica destinazione;
    - i tronchi infrastrutturali secondari e le opere pubbliche di minore importanza;
    - le costruzioni rurali in territorio agricolo;
    - le modificazioni ammesse per gli edifici in zona residenziale di salvaguardia ambientale;
  - b) Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata (SUA), regolati e redatti ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, nelle aree in cui essi siano esplicitamente prescritti dalle presenti norme o dove il CC, per sopravvenute esigenze, ne deliberi la formazione;
  - c) Progetti planivolumetrici convenzionati approvati dal Consiglio Comunale per le attrezzature e impianti di interesse generale di cui al CAPO VII del TITOLO V se di iniziativa privata o mista pubblico-privata; tali progetti dovranno comprendere l'intera ZTO interessata, fatta salva la previsione di sua attuazione per stralci;
  - d) Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004;
  - e) Permessi di Costruire Convenzionati (PdC convenzionato - IDC) ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001, ove puntualmente previsti dalle presenti NTO.;
2. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono, come previsto dall'articolo 18 della LR 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA 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. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applicano le previsioni dell'articolo 33 della LR 11/2004.

#### Art. 13. Intervento Edilizio Diretto - Unità Minima di Intervento (UMI)

1. Nelle parti del territorio nelle quali non è obbligatoria la preventiva approvazione di uno SUA, gli interventi edilizi sono realizzati a seguito di rilascio di titolo abilitativo, secondo quanto disposto nel REC.
2. Il PI individua in alcuni casi le Unità Minime di Intervento (UMI) intese quali ambiti minimi da assoggettare a Intervento Diretto a salvaguardia della loro unitarietà e integrità.
3. Nell'attuazione di ID devono trovare soluzione con particolari accorgimenti i problemi connessi con l'approvvigionamento idrico, le fonti di energia, i rifiuti gassosi, liquidi e solidi.
4. Le opere di urbanizzazione devono rispettare le disposizioni - in quanto applicabili - previste per i SUA; in particolare gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e

l'igiene pubblica; essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche ed illuminati convenientemente.

5. E' ammessa la cessione di cubatura fra lotti a intervento diretto della stessa zona omogenea e fra lotti contigui, escludendo la cessione di cubatura fra zone omogenee di diversa destinazione prevalente (residenziale, produttiva, ecc) o destinate all'atterraggio del Credito Edilizio, comunque nel rispetto dei parametri urbanistici previsti (altezze, distanze, indici di edificabilità, ecc).

## Art. 14. Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav. 1.2 "Carta della Zonizzazione"

Tav. 2 "Carta delle Zone significative"

DEFINIZIONE

1. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei PdC deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è confermato un PUA approvato.
  - Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'articolo 19 della LR 11/2004, di: il Piano Particolareggiato (PP) - Si applicano gli Artt.11, 12, 52 e seguenti della LR 61/85, come modificato dalla LR 47/93,
  - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) - Si applicano gli Artt.11, 13, 52 e seguenti della LR 61/85, come modificato dalla LR 47/93,
  - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) - si applicano gli Artt.11, 14, 52 e seguenti della LR 61/85, come modificato dalla LR 47/93,
  - il Piano di Recupero (PR) - Si applicano gli Artt.11, 15, 52 e seguenti e 60 e seguenti della LR 61/85, come modificato dalla LR 47/93 e quanto previsto al seguente Art.8;
  - il Piano di Lottizzazione (PL) – Si applicano gli Artt.11, 16 e 60 e seguenti della LR 61/85, come modificato dalla LR 47/93 e quanto previsto dal seguente Art.8.
  - del Piano Ambientale (PA);
  - del programma integrato (PIRU) di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni.

DIRETTIVE

2. Rispetto a quanto indicato nel PI i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
  - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone 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 parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso in cui 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 dell'ambito territoriale del comparto e delle aree soggette a PUA, accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
3. In funzione degli specifici contenuti, i PUA sono formati dagli elaborati necessari individuati tra quelli previsti dalla legislazione statale e regionale vigente, in particolare tra quelli previsti dagli articoli 19, 20 e 32 della LR 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

4. E' ammesso il riconvenzionamento secondo le presenti NTA del PI di PUA precedentemente convenzionati a condizione che ciò riguardi l'intera estensione dell'ambito originario e sia acquisito il consenso di tutti gli aventi titolo.

#### PRESCRIZIONI

5. Prima della approvazione dei PUA sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) del comma 1 dell'Art. 3 del DPR 380/2001, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.
6. L'eventuale specificazione grafica delle tavole del PI sul tipo di PUA non è vincolante per quanto riguarda i soggetti del Piano (pubblico o privato); è vincolante invece in ordine ai contenuti progettuali e alle finalità del Piano.
7. Per l'attuazione dei PUA si applicano i metodi di misurazione di cui al TITOLO II.
8. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'articolo 21 della L.r. 11/2004.
9. Gli indici previsti nelle aree di espansione o nei PUA convenzionati possono essere modificati solo attraverso apposita variante al PI, [fatto salvo quanto previsto al comma 8ter dell'articolo 20 della LR 11/2004.](#)

### **Art. 15. Criteri generali per la redazione dei PUA**

1. Nei PUA e, per quanto possibile, negli interventi diretti, si applicano le norme che seguono.
  - a) Gli interventi edilizi devono prevedere una composizione edilizia razionale ed armoniosamente inserita nell'ambiente, eventualmente definita, a richiesta del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia, mediante planivolumetria; il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia, sentita l'eventuale Commissione Edilizia (d'ora in poi CE), può altresì prescrivere l'adozione di particolari tipologie.
  - b) La rete viaria deve essere razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto, ove già non fossero indicate in grafia di PI, ovunque possibile realizzate con sbocco su entrambe le estremità in punti aventi buona visibilità, avendo sempre quale finalità la riduzione degli accessi diretti dalla viabilità principale.
  - c) Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.
  - d) Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni; comunque la larghezza della carreggiata stradale dovrà rispettare le dimensioni stabilite dal DM 05.11.2001; i marciapiedi, ove siano previsti, devono: essere alberati (con almeno un soggetto ogni ml 15,00); avere larghezza adeguata alla funzione della strada e comunque non minore di ml 1,50; essere opportunamente illuminate con almeno un punto luce ogni ml 30,00 e provviste di rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche.
  - e) Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato e le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo; si devono prevedere pertanto adeguati tracciati planimetrici, efficace segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.
  - f) Il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico; ovunque possibile l'inizio di tratti in pendenza o rampe dovrà essere arretrato rispetto all'innesto di ml 5,00.

- g) Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; l'area relativa all'accesso è considerata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti ~~NTANTO~~.
- h) Le nuove strade indicate in grafia di PI sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA, salvi i conguagli di legge; qualora esse siano tangenti l'ambito, e non vi siano indicazioni cartografiche che le pongano a carico del PUA, l'onere relativo è ridotto alla metà.
- i) Devono essere razionalmente previsti, in accordo con i competenti uffici comunali, gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere; gli impianti generali e le reti tecnologiche devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti; dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella prevista Convenzione.
- l) Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria, a margine della carreggiata stradale per la viabilità distributiva e locale o preferibilmente al di fuori di essa per la viabilità di livello superiore, e devono avere profondità non inferiori a ml 5,00.
- m) Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli eventuali edifici e locali di uso collettivo, ammessi nelle zone residenziali.
- n) Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere preferibilmente concentrate in relazione alla fruibilità e accessibilità dal contesto insediativo più ampio e all'organizzazione urbanistica del PUA; tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con la posa a dimora di alberature delle specie autoctone più adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo, di altezza non inferiore a ml 3,50 e densità non inferiore ad un esemplare ogni mq 50,00, secondo un progetto da concordare con il Comune.
- o) Devono infine essere concordati adeguati spazi per le attrezzature della raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani da realizzarsi in posizione accessibile e con il minore impatto possibile, impiegando murature e/o recinzioni di mascheramento.
- p) Per gli edifici direzionali gli standard urbanistici minimi sono definiti dalla L.r. 11/2004; almeno la metà di questi spazi deve essere destinata a parcheggio, anche su più piani, ed il rimanente a verde pubblico attrezzato.
- q) I progetti di lottizzazione produttiva vanno integrati con una adeguata analisi economica delle attività connesse con questi tipi di insediamento per la quale è opportuno il contributo di esperti, sentite le categorie interessate.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne connesse all'attuazione delle zone territoriali omogenee C2, C3 e D1.2 soggette a PUA, dovrà essere supportata dall'elaborazione di una relazione idrogeologica, redatta da tecnico abilitato, atta ad assicurare una gestione sicura del sistema di raccolta delle acque meteoriche e il loro smaltimento fino al corpo idrico recettore individuato sulla base delle necessarie indagini geologiche e prove geotecniche.
3. Qualora vengano realizzate opere stradali, piazze o parcheggi, il progetto dovrà prevedere l'installazione di pozzi perdenti sui quali siano collettate le acque di prima pioggia.
- Per le opere gravitanti sui bacini idrografici recettori Fiume Soligo e Meschio, tali misure di intervento dovranno implicare la realizzazione di un pozzo rispettivamente ogni mq 500 e mq 250 di nuova superficie impermeabilizzante.
- I pozzi perdenti dovranno avere dimensioni adeguate, dovranno essere dotati di troppo pieno e collegati alla rete principale di adduzione al corpo idrico recettore.
- Per le opere poste al di sotto della Strada Provinciale della Vallata, la relazione dovrà inoltre individuare il percorso delle acque reflue e asseverarne la continuità ed



efficienza sino al corpo idrico recettore, ancorché tale percorso non ricada nell'ambito del PUA.

4. l'Amm.ne comunale ha sempre facoltà di richiedere modifiche ai PUA finalizzate a migliorarne l'infrastrutturazione a servizio anche delle aree circostanti l'ambito interessato, con particolare riguardo alla razionalizzazione dei sottoservizi, all'accessibilità delle aree a parcheggio, e alla riduzione degli accessi diretti sulla viabilità principale mediante l'opportuna realizzazione di viabilità di servizio.

## **Art. 16. Opere di urbanizzazione**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Artt. 31-32;
- Atto di indirizzo articolo 50, comma 1, lett h) della L.r. 11/2004.
- D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765."

### DEFINIZIONE

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.
2. Ai fini dell'attuazione del presente PI e dell'applicazione del DM 2.4.1968, n. 1444 del Ministero del LL.PP. Div.23, sono definite opere di urbanizzazione primaria per zone residenziali:
  - viabilità di distribuzione di quartiere;
  - spazi di sosta o di parcheggio di servizio di quartiere;
  - rete per la fognatura di servizio al quartiere;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - illuminazione pubblica di strade residenziali e di zone verdi;
  - spazi di verde attrezzato interne al quartiere.
3. Per opere di urbanizzazione secondaria per zone residenziali si intendono:
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - attrezzature culturali, asili nido e scuole materne;
  - attrezzature per l'istruzione primaria e secondaria;
  - delegazioni comunali;
  - centri civici e commerciali di quartiere;
  - attrezzature sanitarie;
  - parcheggi a livello urbano;
  - impianti sportivi;
  - spazi verdi pubblici, attrezzati e non, destinati a parco o giardino pubblico;
  - collettori principali di fognatura.
4. Per opere di urbanizzazione primaria a servizio delle zone industriali di PI si intendono:
  - strade di servizio perimetrali ed interne della zona (strade di lottizzazione);
  - spazi di sosta e parcheggio interni alla zona o ad essa contigui;
  - rete per la fognatura della zona;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - illuminazione pubblica della zona;
  - spazi verdi.

5. Per opere di urbanizzazione secondaria a servizio delle zone industriali di PI si intendono:
  - strade di seconda categoria di sostegno e di allacciamento della zona;
  - spazi di sosta e parcheggio integrativi, esterni alla zona;
  - collettori principali per la fognatura ed impianti di depurazione per le acque di scarico;
  - cabine di trasformazione elettrica;
  - attrezzature pubbliche di servizio della zona.
6. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi all'acquisizione delle aree e all'esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni della Amm.ne Comunale.
7. I rapporti di dimensionamento restano così definiti, in mq/abitante, per ciascuna ZTO, in relazione alle definizioni del DM 1444/68 ed alle prescrizioni della L.r. 11/2004:

ZTO	a) Istruzione	b) Attrezz. di Interesse Comune	c) Spazi verdi attrezzati	d) Parcheggi	Totale	Di cui primari	Di cui secondari
A	4,50	4,50	15,00	6,00	30,00	-	30,00
B1,B2,B3,C1	4,50	4,50	20,00	7,00	36,00	10,00 Verde	26,00
C2, C3	4,50	4,50	23,00	7,00	39,00	10,00 Verde 7,00 Park	22,00
E	6	=	=	=	6,00	-	6,00

ZTO	a) Istruzione	b) Attrezz. di Interesse Comune	c) Spazi verdi attrezzati	d) Parcheggi	Totale	Di cui primari	Di cui secondari
D1.1	=	=	5% di Sf*	5% di Sf *	10%	5%	5%
D1.2	=	=	10% di St**	10% di St **	20%	10%	10%
D2	=	=	=	=	80% ***	40%	40%
D3.1	=	=	=	=	80% ***	40%	40%

\* superficie fondiaria

\*\* superficie territoriale

\*\*\* percentuale della superficie lorda di pavimento

8. Nelle zone a intervento diretto le aree per l'urbanizzazione primaria sono esistenti, salvo diversa indicazione puntuale del PI; nelle zone soggette a PUA sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune.
9. Le aree secondarie sono indicate in grafia di PI; la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, fatti salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti soggetti a PUA, a PU<sub>z</sub>-e ad Accordo Pubblico-Privato o a PdC convenzionato nel quale caso sono attrezzate a cura e spese dell'avente titolo e cedute gratuitamente al Comune o convenzionate ad uso pubblico.
10. Per le destinazioni d'uso commerciali vale quanto definito al successivo Art.23 delle presenti NTO.
11. Le aree secondarie prescritte dal presente articolo negli SUA, ma non indicate in grafia di PI, possono essere monetizzate.

## Art. 17. Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati mediante apposita delibera consigliare sulla base delle vigenti disposizioni contenute negli Artt.81

e 82 della LR 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, e debbono essere corrisposti al Comune all'atto del rilascio del PdC o altro titolo edilizio secondo le modalità previste dalle norme succitate e dall'art. 15 del REC, fatta salva la possibilità di scomputo.

2. Nel caso di PUA che non consentano la realizzazione di aree per standard secondari di superficie superiore a mq 2.000, gli oneri vengono monetizzati ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal PI.
3. Negli interventi edilizi all'interno delle ZTO A e in altre zone in cui sia impossibile la realizzazione degli standard a parcheggio nelle quantità previste dal PI, è ammessa la monetizzazione, nel rispetto delle eventuali prescrizioni previste per ogni singola ZTO .
4. Nelle ZTO B, C, la facoltà di cui sopra è comunque esclusa nel caso di interventi edilizi che comportino la realizzazione di più di due unità immobiliari o che comunque incrementino il numero degli alloggi o delle unità immobiliari in edifici già costituiti da due unità.
5. Nelle ZTO D le aree a verde potranno essere ridotte nelle quantità e nei modi di cui all'Art.25 della LR 61/85. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di convenzionare le modalità di realizzazione e di gestione delle aree a standard a verde pubblico.
6. A giudizio dell'Amm.ne Comunale ed in alternativa al pagamento delle opere di urbanizzazione, potrà essere richiesta la esecuzione diretta a cura dei privati di tutte, o in parte, delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 18. Infrastrutture viarie e parcheggi pubblici**

1. Il PI indica i tracciati delle principali sedi stradali di nuova realizzazione o esistenti da modificare.
2. La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone residenziali ed industriali di espansione o di ristrutturazione e di quelle a destinazione direzionale è rinviata agli inerenti piani particolareggiati e/o di lottizzazione, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.
3. I tracciati delle infrastrutture viarie indicate nelle tavole di PI hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato che in sede attuativa, previa approvazione da parte degli enti competenti, potrà subire modifiche migliorative.
4. Le fasce di rispetto a lato delle strade e dei nodi di PI in progetto e le fasce di arretramento sui bordi delle zone di completamento e di espansione hanno valore prescrittivo assoluto quanto a destinazione d'uso; gli assestamenti dei tracciati stradali e dei vari rami dei nodi stradali di interscambio saranno definiti in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce di rispetto e di arretramento di PI nonché nell'ambito delle zone verdi e del territorio agricolo entro i quali non sono state previste fasce di rispetto stradale, senza che tali assestamenti comportino varianti di PI
5. Le fasce di rispetto a lato delle strade, qualunque sia la loro definizione grafica nello strumento urbanistico, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse; la computabilità riguarda solo l'area di proprietà e rimangono fermi tutti gli altri parametri di zona (altezza massima, distacco dai confini e fabbricati ecc.).
6. Le fasce a lato delle strade di progetto ed esistenti, saranno prevalentemente alberate; in esse sono ammessi nuovi interventi solo se connessi con il servizio automobilistico (distributori, posteggi, ecc.) studiati in modo da non interferire con il traffico veicolare.
7. Le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto delle strade possono essere oggetto di interventi edilizi quali: il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento ai fini di riorganizzazione funzionale, risanamento igienico e variazione di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni di zona purché non sopravanzino la sagoma esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

8. La realizzazione di grandi opere viarie e infrastrutturali, dovrà tenere conto della disciplina per la conservazione dei caratteri di integrità e di autenticità del Sito UNESCO "Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", come meglio esplicitato all'Art. 124 delle presenti norme.

## Art. 19. Parcheggi privati

1. Ai sensi dell'Art.2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (da ora in poi L. 122/89), nei casi di interventi di nuova costruzione e/o di ricostruzione, è richiesta una dotazione di parcheggi privati nel lotto o in aree attigue purchè asservite al fabbricato con vincolo permanente di destinazione a parcheggio da trasciversi a cura del proprietario.
2. Le quantità da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti autorizzativi o concessori di Enti sovraordinati, calcolando la superficie lorda al netto della superficie destinata ad autorimesse, sono così definite:
  - per fabbricati residenziali: un posto auto (con superficie non minore di mq 12,5) per ciascun alloggio e comunque con una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di volume; per gli edifici posti in zona B1, B2, B3, C1 e C3 la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari o cambio della destinazione d'uso; in tali casi dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi per l'intera unità edilizia interessata. Per gli edifici che non abbiano sufficiente area scoperta o possibilità di realizzazione dei parcheggi nel sottosuolo è ammissibile la monetizzazione delle superfici dovute;
  - per attività direzionali e simili: un posto auto ogni 25 mq (o frazione di 25 mq) di Superficie utile;
  - per attività artigianali, industriali, magazzini e simili: un posto auto ogni 200 mq. (o frazione di 100 mq.) di Superficie lorda;
  - per attività alberghiere, sanitarie e simili: un posto auto ogni due posti letto convenzionali dichiarati;
  - per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: un posto auto ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq.) di Superficie lorda;
  - per le attività commerciali vale quanto definito all' Art. 24 delle presenti NTO.
3. Qualora fosse impossibile reperire i parcheggi necessari nell'area di pertinenza, anche interrati o sopraelevati, è consentito asservire allo scopo aree equivalenti in altre posizioni entro un raggio di ml. 300 dall'intervento in oggetto.
4. Per esigenze di tutela degli edifici di interesse storico-ambientale il Sindaco ha facoltà di richiedere il reperimento dei parcheggi privati in area diversa da quella di pertinenza dell'edificio;
5. Limitatamente alla ristrutturazione degli edifici situati nelle zone A Centro storico, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere monetizzata parzialmente o del tutto ove esista la previsione da parte del Comune della loro attuazione nel successivo triennio.
6. Le aree destinate ai parcheggi privati -interne od esterne, coperte o scoperte- devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.
7. I parcheggi, nei quali ogni posto macchina non deve avere superficie inferiore a  $2.50 \times 5.00 = \text{mq. } 12.50$  netta dagli eventuali spazi occorrenti per gli spostamenti, devono essere facilmente accessibili dalle vie pubbliche.
8. In generale, salvo particolari esigenze di sicurezza e nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, nella realizzazione o ristrutturazione di parcheggi pubblici e privati è prescritta la messa a dimora di alberature e vanno preferite soluzioni che

mantengano il più possibile la permeabilità dei terreni, secondo le direttive di seguito indicate; il fondo dovrà essere realizzato con grigliato inerbito ovunque non in contrasto con il contesto storico.

## **Art. 20. Indirizzi attuativi del PI, verifica delle opere di urbanizzazione e Schede Normative**

1. Negli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento con aumento del numero degli alloggi e/o delle unità immobiliari, di cambio di destinazione d'uso con o senza aumento di numero di unità immobiliari, è facoltà del Comune verificare, con riferimento anche a quanto definito all'Art. 22 delle presenti NTO, lo stato dell'urbanizzazione e richiedere opere di urbanizzazione atte a supportare adeguatamente gli interventi previsti.  
In particolare il Comune si riserva la facoltà di richiedere:
  - l'adeguamento e/o la messa in sicurezza degli accessi carrabili e pedonali;
  - l'arretramento delle recinzioni dal nastro stradale per la realizzazione del marciapiede e per la realizzazione delle opere sopra e sotto suolo;
  - la realizzazione di piste ciclabili, di parcheggi di uso pubblico e privati, di opere di arredo e di messa in sicurezza.
2. Nel caso di arretramento, di cui al precedente comma, per la determinazione della distanza delle costruzioni dal nastro stradale, fatto salvo quanto eventualmente puntualizzato dal PI in materia di allineamenti, sagome limite, altezze particolari, ecc., potrà essere considerata quella preesistente alla realizzazione e/o cessione delle opere medesime.
3. Per alcuni ambiti territoriali ritenuti particolarmente rilevanti dal punto di vista urbanistico e di interesse generale, ai fini di una corretta attuazione degli interventi, il PI prevede il ricorso alle Schede normative aventi lo scopo di indirizzare in modo sostenibile gli interventi urbanistici ed infrastrutturali, i progetti edilizi e/o la pianificazione attuativa.
4. Le Schede normative, che costituiscono parte integrante delle presenti NTO, contengono tutti i parametri specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione edilizia sulla base delle situazioni esistenti e di obiettivi specifici da perseguire.
5. Le indicazioni contenute nelle Schede normative, che vanno ad integrare quelle contenute nelle Tavole e nelle Tabelle del dimensionamento del PI, prevalgono sulle norme generali di zona.
6. In sede di redazione dei PUA sono ammesse anche modifiche e correzioni alle previsioni contenute nelle Schede normative, purché nel rispetto sostanziale delle stesse, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quelli adiacenti, da particolari situazioni ambientali, al fine di conseguire una migliore organizzazione delle infrastrutture e della qualità dell'intervento.

## **CAPO II - DESTINAZIONI D'USO**

### **Art. 21. Destinazioni ammissibili e non ammissibili**

1. In ciascuna ZTO le presenti NTO o le Schede normative puntuali, ove esistenti, definiscono le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.

2. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei PUA e nei progetti edilizi.
3. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei PUA, nonché nelle convenzioni e negli atti di obbligo cui è subordinato il rilascio dei PdC.

## **Art. 22. Variazioni delle Destinazioni d'uso**

1. La variazione della destinazione d'uso è possibile solo quando la nuova destinazione sia ammissibile ai sensi delle presenti NTO.
2. La variazione di destinazione d'uso è soggetta a titolo abilitativo o comunicazione secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 e dall'art. 42bis della LR 11/2004, al rilascio del PdC o a DIA se comportante opere edilizie soggette a tali adempimenti.
- ~~3. Su tutto il territorio comunale il cambio di destinazione d'uso di immobili o di loro porzioni, realizzato anche senza opere a ciò preordinate e anche se interessante destinazioni d'uso già ammesse per la relativa ZTO o per l'edificio interessato, deve essere comunicato al Comune, da parte dell'avente titolo, dichiarando la destinazione d'uso precedente e la nuova destinazione d'uso.~~
- 4.3. La variazione di destinazione d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, è consentita solo a condizione sia verificata la dotazione di aree a parcheggio privato e in ogni caso comporta la verifica dei relativi oneri; questi, nel caso vi sia il passaggio a diversa classe o sottoclasse contributiva, dovranno essere conguagliati; i parcheggi mancanti dovranno essere reperiti o realizzati con ammissione della loro monetizzazione ove non risultino realizzabili.
- 5.4. Le variazioni con destinazione d'uso ammesse che non comportino incrementi del carico urbanistico o che comportino il passaggio a classe o sottoclasse contributiva con decremento degli oneri può sempre essere attuato senza che nulla sia dovuto ferma restando la verifica delle superfici minime a parcheggio privato richieste.
- 6.5. Nelle zone A, B, e C, la variazione da altre destinazioni a destinazione d'uso residenziale è sempre ammessa con l'unico obbligo di verifica della dotazione di parcheggi privati e, nel caso di carenza degli stessi, loro realizzazione con ammissione della monetizzazione ove non risultino realizzabili.

## **Art. 23. Destinazioni d'uso improprie esistenti**

1. Nell'utilizzo degli edifici sono improprie le destinazioni d'uso non conformi alle previsioni del PI, come definite per le singole zone territoriali ai sensi del precedente Art.14 delle presenti NTO.
2. Qualunque intervento negli edifici esistenti utilizzati con destinazioni improprie deve contestualmente variare la destinazione d'uso impropria introducendo una destinazione d'uso ammissibile; per l'edificio interessato sono ammessi, nel frattempo, soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **Art. 24. Ammissibilità delle attività Commerciali (LR 50/2012)**

1. Riguardo alle Attività Commerciali, fatto salvo quanto previsto dalla LR 50/2012 e in attesa dell'adeguamento del PI alla stessa, si fa rinvio al Regolamento comunale per l'insediamento delle Attività Commerciali e si riporta, a seguito della riclassificazione delle ZTO di cui al presente PI e NTO, l'aggiornamento della seguente Tabella di ammissibilità delle strutture di vendita per le diverse ZTO:

ZTO	Esercizi di Vicinato	Medio Piccole mq 150/500	Medio mq. 501/1500	Centri commerciali (**)
A	SI	NO	NO	NO
B1	SI	SI	NO	NO
B2	SI	SI	NO	NO
C1	SI	SI	NO	NO
C2	SI	SI	NO	NO
D1.1	SI (*)	SI – mediante Intervento convenzionato	SI – mediante Intervento convenzionato	SI – mediante Intervento convenzionato
D1.2	NO	NO	NO	NO
D2	SI	SI – mediante Intervento convenzionato	SI – mediante Intervento convenzionato	SI – mediante Intervento convenzionato
D3.1	SI	NO	NO	NO
F1	NO	NO	NO	NO
F2	SI	SI – mediante Intervento pubblico o convenzionato	SI – mediante Intervento pubblico o convenzionato	NO
E1	SI	NO	NO	NO
E2	SI	NO	NO	NO

(\*) Vedi comma 6, Art.4, del Regolamento comunale per le Attività Commerciali.

(\*\*) Comunque con superficie di vendita fino a mq 1.500.

2. L'ammissibilità delle attività Commerciali nelle diverse ZTO, secondo quanto definito dalla tabella di cui al punto precedente, fatto salvo quanto previsto dalla LR 50/2012 e dal citato Regolamento comunale di settore, è subordinata alla contestuale disponibilità e/o realizzazione delle seguenti superfici a standard e parcheggio:
  - Nelle ZTO A dev'essere garantita la realizzazione di un'area a parcheggio di 0,2 mq/mq di superficie di pavimento (di cui all'art. 3 della LR 50/2012); qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza d'aree anche entro un raggio di 300 ml dall'intervento, o per esigenze di salvaguardia del carattere dei luoghi, tale superficie può essere monetizzata in tutto o in parte in favore della realizzazione di parcheggi pubblici a cura del comune;
  - Nelle ZTO di espansione C2 dev'essere garantita la realizzazione di un'area a parcheggio di almeno 0,5 mq/mq di superficie di pavimento; nelle restanti ZTO, tutte di completamento, dev'essere garantita la realizzazione di un'area a parcheggio di almeno 0,4 mq/mq di superficie di pavimento;
3. All'esterno delle ZTO A, per l'ammissibilità di medie strutture di vendita dev'essere inoltre prevista un'area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area a parcheggio effettivo per i clienti (di cui al precedente Art. 6, lett ev), non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.
4. Per le ZTO di espansione C2 le aree devono essere reperite in sede di SUA.
5. Le aree a parcheggio di cui sopra esauriscono le richieste di standard a parcheggio pubblico e privato per le destinazioni d'uso commerciali.
6. Per le medie strutture oltre i 1000 mq di superficie di vendita deve inoltre essere dimostrata l'adeguatezza della viabilità di accesso all'area sia rispetto al traffico operativo specializzato che rispetto a quello commerciale.
7. Nelle ZTO A possono essere destinati ad attività commerciali tutti i piani terra degli edifici per i quali ciò non sia inibito nelle schede puntuali e purché tale insediamento sia effettuato nel pieno rispetto delle norme d'intervento e tutela riguardanti l'edificio interessato, comprese quelle relative alla sistemazione dei fronti e delle fonometrie dei fabbricati, con riferimento alle presenti NTA e al Capo II del Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale.

8. Si prescrive inoltre che in ZTO A, tali attività possono avere un'unica insegna esterna, di larghezza massima 300cm e altezza massima 40 cm, realizzata in metallo, retroilluminata e posta sopra l'ingresso dell'attività commerciale o in altra posizione comunque armoniosamente integrata nel prospetto; le altre insegne potranno essere poste soltanto all'interno delle vetrinate dei fori esistenti; tali fori potranno essere utilizzati unicamente come finestre o per dare visione su vetrine interne; qualsiasi loro tamponamento dovrà essere rimosso; tali soluzioni delle insegne dovranno essere dal competente Ufficio comunale.
9. Ove prevista dalle norme delle singole ZTO le aree a verde primario e le eventuali altre opere di urbanizzazione previste, diverse dai parcheggi, devono comunque essere realizzate.

## CAPO III – TIPI DI INTERVENTO SULL'EDILIZIA ESISTENTE

### Art. 25. Categorie di intervento

1. Gli interventi sugli edifici sono regolati da un doppio disposto:
  - il primo definisce le categorie urbanistiche di intervento nel rispetto integrale delle definizioni di cui all'Art.3 comma 1, lettere a, b, c, d, e ed f, del DPR 380/01 - TU delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ;
  - il secondo definisce i gradi di protezione, di cui al seguente Art. 26 delle presenti NTO, che possono essere assegnati ai singoli edifici a seguito di rilievo diretto e che tengono conto sia del valore intrinseco del bene che del contesto nel quale risulta inserito e definiscono nel dettaglio le modalità di esecuzione degli interventi edilizi.
2. Le categorie urbanistiche di intervento, ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs 42/2004 e le particolari indicazioni planivolumetrico-insediative, tipologiche, di modalità costruttiva e di uso dei materiali di cui alle presenti ~~NTO~~, sono quelle previste dall'articolo 3, comma 1, del DPR 380/2001 e precisamente.
  - a. manutenzione ordinaria (MO);
  - b. manutenzione straordinaria (MS);
  - c. restauro e risanamento conservativo (RS);
  - d. ristrutturazione edilizia (RTE);
  - e. nuova costruzione (NC);
  - f. ristrutturazione urbanistica (RTU).
3. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'Art.29, comma 4, D.Lgs 42/2004: per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

### Art. 26. Definizione dei Gradi di Protezione

1. Al fine di graduare gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente in modo da tutelare gli edifici di maggiore pregio, nelle Tavole 3, nelle schede normative puntuali per il patrimonio edilizio in ZTO A e in territorio agricolo, o in altri dispositivi normativi puntuali (norme specifiche o schede di progetto), il PI assegna i gradi di protezione relativi ai singoli edifici.



2. Gli interventi ammessi per ogni grado di protezione sono puntualmente definiti nel Capo I del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
3. Il grado di protezione del singolo edificio, ad esclusione del Grado 1, può essere variato con semplice Delibera del C.C. e previa analisi e documentazione storica che ne dimostri l'errata classificazione.
4. Si definiscono i seguenti Gradi di Protezione:

a) Grado di Protezione 1

Categorie di intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.

Si tratta di edifici che per valore intrinseco, esemplarità di realizzazione e stato di conservazione rappresentano un bene da tutelare e conservare anche nelle parti di dettaglio.

b) Grado di Protezione 2

Categorie di intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.

Si tratta di edifici di notevole valore, anche se non unici, ma nei quali la mancanza o il degrado di alcune parti richiedono opere, comunque non rilevanti, di integrazione.

c) Grado di Protezione 3

Categorie di intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Si tratta di edifici di non grande valore storico, caratterizzati da mancanze e/o superfetazioni, il cui inserimento nell'aggregato urbano va migliorato con un insieme anche rilevante di opere di adeguamento.

Negli interventi di ristrutturazione, in sede di esame dei singoli PdC, dovrà essere verificata l'assenza di qualunque elemento di pregio. In caso contrario si dovrà prevedere la conservazione degli elementi di pregio rilevati.

d) Grado di Protezione 4

Categorie di intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione senza ampliamento.

Si tratta di edifici privi di valore storico, difforni dalle tipologie tipiche dei luoghi e del contesto, per i quali si rendono necessari interventi sostanziali di riadattamento che consentano un ridisegno completo del corpo edilizio ed anche demolizioni e ricostruzioni parziali.

Negli interventi di ristrutturazione, in sede di esame dei singoli PdC, dovrà essere verificata l'assenza di qualunque elemento di pregio. In caso contrario si dovrà prevedere la conservazione degli elementi di pregio rilevati.

e) Grado di Protezione 5

Categorie di intervento consentite: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, ~~e~~ Ristrutturazione compresa la Demolizione e Ricostruzione integrale senza ampliamento e Demolizione.

Si tratta di edifici di nuovo inserimento nel tessuto urbano, caratterizzati dall'uso di soluzioni e materiali deturpanti e comunque in netto contrasto con il contesto.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito l'aumento della volumetria esistente del 20% solo in presenza di indicazioni puntuali di PI (sedime, altezza, allineamenti, ecc.). In assenza di tali indicazioni dovranno essere rispettati i parametri esistenti. Inoltre, negli interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, in sede di esame dei singoli PdC, dovrà essere verificata l'assenza di qualunque elemento di pregio. In caso contrario si dovrà prevedere la conservazione degli elementi di pregio rilevati.

f) Grado di Protezione 6

Categorie di intervento consentite Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Demolizione.

Si tratta di edifici la cui demolizione risulta necessaria o per l'esecuzione di interventi di urbanizzazione prioritari o per l'assoluta incompatibilità con il contesto.

Negli interventi di demolizione, in sede di esame dei singoli PdC, dovrà essere verificata l'assenza di qualunque elemento di pregio. In caso contrario si dovrà prevedere la conservazione degli elementi di pregio rilevati.

g) Grado di Protezione 7

Ricostruzione.

Si tratta di ruderi esistenti sul terreno alla data di entrata in vigore della L.R. 10.08.2006 n. 18 di edifici, prevalentemente in zona agricola, il cui sedime risulti certo, definito e trovi riscontro su cartografia catastale o altro documento cartografico, fotografico o iconografico anche di tipo storico.

Per tali edifici è consentita la ricostruzione, secondo forme e materiali originari quando ricostruibili o secondo le tipologie locali tradizionali, alle seguenti condizioni:

- che l'edificio occupi lo stesso sedime ed abbia le stesse dimensioni planimetriche dell'edificio originale;
- che tutte le parti rimaste siano integralmente recuperate;
- che l'altezza dell'edificio sia pari a quella dell'originale, ove ricostruibile dai frammenti rimasti e che, in caso contrario non sia superiore a ml 3,80 misurati dal piano di calpestio del piano terra all'intradosso del solaio di copertura, in corrispondenza del filo interno dei muri perimetrali;
- Le caratteristiche costruttive dovranno essere conformi a quanto previsto nel Prontuario della Qualità Architettonica e della Mitigazione Ambientale, Capo I, per il grado di protezione 7.

## **Art. 27. Interventi ammessi e schede progettuali**

1. Gli interventi ammessi per i diversi gradi di Protezione sono definiti nell'abaco normativo degli interventi di cui al capo I del Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale; le modalità di intervento sono indicate nelle Schede progettuali di cui al capo II del citato Prontuario.
2. Si definiscono inoltre gli interventi ammessi per i seguenti casi:
  - gli edifici non dotati di scheda puntuale, sono soggetti a vincolo temporaneo in attesa della classificazione mediante schedatura puntuale e numerazione in cartografia; in regime di vincolo è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Schedatura dei fabbricati:

I proprietari di edifici ricadenti nelle ZTO A e in territorio agricolo, non provvisti di schedatura, potranno richiedere al Comune di provvedere alla stessa mediante la presentazione di una proposta che dovrà essere corredata da:

- Relazione sullo stato e sulla tipologia dell'edificio;
  - Cartografia catastale o altro documento cartografico, fotografico o iconografico che dimostri la preesistenza dell'edificio;
  - Documentazione di rilievo fotografico datato;
  - Grado di protezione proposto.
3. Per i fabbricati schedati nella *Core Zone* e *Buffer Zone* del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" quali "Edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale" valgono le disposizioni di cui all'Art. 121.

## CAPO IV – GLI STRUMENTI PEREQUATIVI

### Art. 28. Perequazione Urbanistica

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11, del 23.4.2004, art. 35
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

1. La perequazione urbanistica (Art.35 della L.R.11/2004) persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

2. Sono soggetti a perequazione tutti gli interventi di nuova trasformazione che comportano la redazione di piani urbanistici attuativi (P.U.A.), comparti urbanistici o atti di programmazione negoziata, oltre agli Accordi pubblico/privato di cui all'Art.6 della L.R.11/2004.
3. In sede di attuazione degli strumenti di cui al comma precedente a fronte dell'indice di edificabilità attribuito in modo indifferenziato alle aree ricadenti nell'ambito urbanistico interessato, la perequazione si realizza attraverso l'individuazione:
  - a. degli edifici esistenti e degli interventi per essi previsti;
  - b. delle aree dove è concentrato l'utilizzo dell'indice di edificazione;
  - c. delle aree per gli standard primari;
  - d. delle aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per l'utilizzo ("atterraggio") dei crediti edilizi di cui agli Artt.36 e 37 della L.R.11/2004 e alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica secondo i criteri quantitativi di cui al presente articolo.
4. Per ragioni di migliore gestione urbanistica dell'ambito, l'utilizzo dei crediti edilizi e la realizzazione di edilizia residenziale pubblica possono anche essere conseguiti mediante la cessione gratuita al Comune di una equivalente quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione.
5. In luogo della cessione di area o capacità edificatoria all'Amministrazione comunale, nel caso di aree parcellizzate o di scarsa fruibilità o utilità pubblica, è ammissibile, fino ad concorrere di un valore equivalente:
  - a. la realizzazione di opere pubbliche interne o funzionalmente collegate all'ambito;
  - b. la monetizzazione dell'importo da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche prossime o funzionalmente collegate all'ambito e già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.
6. La quota percentuale di perequazione è definita sulla base del valore dell'area perequata, in relazione alla sua destinazione d'uso, estensione e localizzazione, nonché in rapporto ad eventuali altre documentate condizioni di diritto maturate;
7. La quota di superficie o l'importo equivalente da cedere in perequazione, ai sensi del precedente punto 5, lett b), sono determinati entro limiti compresi tra il 15% e il 45% dell'incremento di valore economico conseguente all'intervento, ai sensi dell'Art. 64 del

P.A.T.I., secondo i criteri di compatibilità urbanistica e congruità economica, con le precisazioni di seguito indicate:

- a. Per nuove aree o ambiti previsti dal P.I. e/o nuove previsioni di cambi d'uso legati ad operazioni di riconversione e riqualificazione dell'esistente che non presentino interventi significativi di demolizione/bonifica dell'area (volumetrie esistenti da demolire o riqualificare inferiori ad 1/3 del nuovo volume realizzabile), si richiede al soggetto proponente una quota perequativa pari al 20%;
  - b. Per nuove aree o ambiti previsti dal P.I. e/o nuove previsioni di cambi d'uso legati ad operazioni di riconversione e riqualificazione dell'esistente che prevedano interventi significativi di demolizione/bonifica dell'area (volumetrie esistenti da demolire o riqualificare superiori ad 1/3 del nuovo volume realizzabile), si richiede al soggetto proponente una quota perequativa minima, pari al 15%;
  - c. Per nuove aree o ambiti ricomprendenti opere particolarmente onerose (es. bonifiche, ripristini, demolizioni totali, ecc) o opere di interesse collettivo (es. edifici ecclesiastici, ecc) la Giunta Comunale potrà deliberare l'ulteriore riduzione o la non applicabilità della perequazione in rapporto all'onerosità e interesse pubblico dell'intervento;
  - d. Per aree o ambiti già presenti nel previgente P.R.G. e riconfermati nel presente P.I., per i quali non si configura di fatto un incremento di valore dell'area, sino alla decadenza di cui al comma 7 dell'Art.18 della L.R.11/2004 (cinque anni dall'entrata in vigore del presente P.I.) non si applica la perequazione urbanistica; al decorrere di tale termine, in carenza dell'approvazione del relativo strumento urbanistico attuativo, la previsione decade e la destinazione urbanistica dell'area sarà rideterminata con successivo P.I..
8. Ai fini della determinazione dell'incremento di valore dell'area perequata si fa riferimento al valore vigente delle aree edificabili calcolato ai fini IMU del Comune di Revine Lago; il valore della zona agricola, di fatto non edificabile, è fissato nel valore agricolo medio provinciale, fatte salve modifiche in sede di Giunta Comunale in adeguamento alla variazione dei valori medi di mercato.
9. L'amministrazione comunale può definire modalità differenti di attuazione della perequazione urbanistica laddove queste siano frutto di accordi ex Art. 6 della L.R. 11/2004 o assumano i contenuti di cui all'Art. 16 della L. 179/1992 (Programmi Integrati d'intervento), oltre alle valutazioni sull'interesse pubblico dello stesso.
10. La perequazione dovuta dovrà essere trasferita all'Amministrazione Comunale con le seguenti modalità e tempi:
- a. la cessione di aree dovrà essere eseguita prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;
  - b. per la realizzazione di opere pubbliche ai sensi del precedente comma 5 lettera a), il collaudo e la loro eventuale cessione dovrà essere effettuato prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;
  - c. per la monetizzazione degli stessi si applicano le stesse modalità in vigore per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

## **Art. 29. Credito Edilizio**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11, del 23.4.2004, artt. 36 e 37

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 - Carta della Zonizzazione Territoriale;

### DEFINIZIONE

1. Il Credito Edilizio (CE) è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità-capacità edificatoria volumetrica di tipo residenziale ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
  - a) alla demolizione di opere incongrue o all'eliminazione di elementi di degrado;
  - b) al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
  - c) alla riqualificazione o riconversione di ambiti degradati;
  - d) al recupero di immobili o ambiti nei centri storici;
  - e) a interventi di particolare pregio sotto il profilo ambientale, paesaggistico e di particolare qualità architettonica dell'intervento;
  - f) alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico (compensazione urbanistica di cui al successivo articolo 30);
  - g) agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità;
  - h) agli interventi di riordino della zona agricola.

1bis. Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) è una sottocategoria dei CE ed è disciplinato al successivo articolo 29bis; le modalità di riconoscimento e di utilizzo dei CE di cui al presente articolo non si applicano ai CER, fatto salvo ove espressamente indicato diversamente.

#### MODALITÀ DI RICONOSCIMENTO

2. La quantificazione del Credito Edilizio è proporzionale al volume degli immobili generatori, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma 1; nel caso di interventi di demolizione di immobili la quantificazione del Credito Edilizio segue la metodologia prevista al successivo articolo 29bis, con la precisazione che, nel caso di immobili appartenenti alla categoria 1, in assenza di intervento di rinaturalizzazione si applica una riduzione del 20% della capacità edificatoria acquisibile.
3. Il Credito Edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.
4. Possono determinare un credito edilizio gli interventi di demolizione di manufatti espressamente individuati nella cartografia del P.I. con le seguenti voci:
  - ~~o — opere incongrue ed elementi di degrado;~~
  - o attività produttive da trasferire di cui al successivo Art. 88;
  - o aree di riqualificazione e riconversione;
  - o edifici in centro storico o in zona agricola con grado di protezione 5 o 6.
5. Ai fini del riconoscimento del Credito Edilizio generato dalla demolizione di manufatti, oltre alla rimozione degli stessi l'Amministrazione Comunale può richiedere il ripristino ambientale dei luoghi mediante la realizzazione da parte del privato di opere di miglioria di pubblico interesse (sistemazione a verde, ecc..) oppure la cessione al Comune della proprietà dell'area o l'istituzione di una servitù permanente d'uso pubblico; nel caso sia istituita una servitù permanente ad uso pubblico è previsto il riconoscimento di un credito edilizio aggiuntivo pari al 20% del credito edilizio acquisibile a seguito dell'intervento di demolizione.
6. Nel caso di interventi di demolizione, una volta individuato il generatore di credito edilizio, il privato dovrà presentare richiesta di permesso di costruire per l'intervento di demolizione generativo del Credito Edilizio, per il quale sarà rilasciata certificazione dal comune a seguito della verifica di corretta esecuzione degli interventi previsti, con conseguente riconoscimento del Credito Edilizio nel registro dei crediti edilizi.
7. Nei casi in cui non sia motivatamente possibile procedere alla demolizione dei fabbricati prima del riconoscimento del Credito Edilizio, oppure nei casi in cui il Credito Edilizio venga riconosciuto nell'ambito di meccanismi compensativi, il richiedente dovrà sottoscrivere una convenzione ed attivare una polizza fideiussoria a garanzia dell'intervento stabilita dal Comune. In ogni caso la demolizione dovrà avvenire entro

12 mesi dall'inizio dei lavori se il fabbricato non è utilizzato ai fini residenziali; in questo caso il credito può essere utilizzato solo dal richiedente.

8. Ai fini dell'annotazione nel registro dei crediti edilizi RECRED le percentuali di conversione della volumetria demolita nella corrispondente volumetria residenziale sono le seguenti:
- 50% per il cambio di utilizzo in destinazione d'uso da rurale (stalle, annessi rustici..) a residenziale o compatibile ai sensi del comma 1, Art. 74 delle presenti NTO, con un massimo di 800 mc;
  - 50% per il cambio di utilizzo in destinazione d'uso da altra destinazione a residenziale o compatibile ai sensi del comma 1, Art. 74 delle presenti NTO, con un massimo di 1500 mc;
  - 100% da residenziale a residenziale o compatibile.
9. Il Credito Edilizio è inoltre riconosciuto quale incentivo per interventi di recupero degli immobili pericolanti e/o fatiscenti individuati puntualmente nella tavola 3 del Piano degli Interventi, nelle quantità indicate nella tabella seguente:

Grado di protezione \ Volume edificio	1-2 "restauro"	3 "ristrutturazione"	4-5 "ristrutturazione"
Minore di 500 mc	100 mc	50 mc	50 mc
Tra 500 e 800 mc	150 mc	100 mc	75 mc
Maggiore di 800 mc	200 mc	150 mc	100 mc

L'intervento dovrà interessare l'intera unità abitativa strutturale (tutta l'altezza del fabbricato) e rispettare le modalità di intervento previste dal relativo grado di protezione.

Gli interventi su edifici con grado di protezione 1 e 2 che prevedano il raggiungimento minimo della classe energetica C, a partire da una classe energetica di almeno due livelli inferiori garantiscono l'accesso a un incentivo premiale pari a ulteriori 50 mc di Credito Edilizio.

Gli interventi su edifici con grado di protezione 3, 4 e 5 che prevedano il raggiungimento minimo della classe energetica B, a partire da una classe energetica di almeno due livelli inferiori garantiscono l'accesso a un incentivo premiale pari a ulteriori 50 mc di Credito Edilizio.

Il Credito Edilizio sarà riconosciuto e annotato nel registro dei crediti edilizi a seguito dell'ottenimento dell'agibilità per l'immobile oggetto di intervento di recupero.

~~Il privato potrà richiedere la possibilità di vendere il proprio Credito Edilizio al Comune, che si riserverà l'opportunità di acquisirlo, quale ulteriore incentivo, sulla base delle proprie disponibilità finanziarie, tenendo conto dell'ordine di arrivo della richiesta del privato.~~

10. Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili, ambiti o opere di proprietà pubblica, generatori di credito edilizio, aggiuntivi a quelli individuati dal PI, anche sulla base di istanze presentate da privati, previa valutazione tecnica del Settore Urbanistica del Comune che ne attesti l'interesse pubblico, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie e regole applicative.

- 10bis. La cessione di cubatura fra lotti a intervento diretto della stessa zona omogenea o fra lotti contigui non costituisce Credito Edilizio e non è ammessa nelle zone destinate all'atterraggio dello stesso, elencate al successivo comma 12.

#### MODALITÀ DI UTILIZZO

11. Il trasferimento del Credito Edilizio fra ATO è soggetto ai seguenti criteri di coerenza:
- Il Credito Edilizio dovrà rispettare il limite massimo previsto dal PATI per ciascun ATO come previsto dall'Art. 50 delle presenti NTO.
  - Il Credito Edilizio generato in zona residenziale, può essere utilizzato esclusivamente all'interno di un ATO residenziale e non può in ogni caso essere utilizzato per interventi a destinazione produttiva.

- c. Il Credito Edilizio di origine produttiva può essere utilizzato in un ATO di tipo residenziale o in un ATO di tipo produttivo solo qualora sia concesso dalla norma della zona di destinazione.
12. L'aterraggio del Credito Edilizio è consentito nei seguenti ambiti:
- o nelle aree espressamente individuate dal Comune per l'aterraggio dei crediti edilizi (zto B1.2 e zto C3);
  - o nelle zto B2.2 alle quali il P.I. attribuisce due distinti indici di edificabilità: uno proprio dell'area e uno corrispondente a un incremento conseguibile esclusivamente mediante l'impiego di credito edilizio;
  - o negli ambiti degli accordi ex art. 6 L.r. 11/2004 e smi;
  - o nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - o in aree di proprietà comunale prive di vincoli o limitazioni all'edificazione;
  - o negli ambiti di edificazione diffusa presenti negli ATO a prevalente destinazione agricola.
13. Il Credito Edilizio dovrà essere speso in termini edificatori nell'area di trasferimento con specifica pratica edilizia, una volta estinto il credito, come previsto dal successivo comma 17.

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEL CREDITO EDILIZIO (RECRED)

14. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'art. 17, della LR 11/2004 costituisce il documento nel quale sono iscritti i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i CER di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.
15. Il CE annotato ha validità temporale di 10 anni dalla data di annotazione nel registro dei crediti edilizi; a fronte di adeguate e supportate motivazioni, gli aventi titolo possono richiedere una proroga del suddetto termine per ulteriori 5 anni, la quale dovrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale. L'ammontare complessivo dei CE annotati nel RECRED dovrà rispettare i limiti di dimensionamento stabiliti dal PATI. Sono fatte salve eventuali varianti al Piano di Assetto del Territorio che determinino una diversa previsione dimensionale.
16. Il CER annotato ha validità temporale illimitata.
17. I CE e CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.
- ~~14. I crediti edilizi riconosciuti e le compensazioni urbanistiche, sono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso la segreteria del Comune e sono liberamente commerciabili.~~
- ~~15. Il Credito Edilizio annotato ha validità temporale sino al variare della previsione di dimensionamento indicata dal P.A.T.I.. In ogni caso non può avere una validità inferiore ai 10 anni dalla data di annotazione nel registro dei crediti edilizi. In sede di revisione di dimensionamento del P.A.T.I. questo può essere riconfermato.~~
- ~~16.18. Il trasferimento del Credito Edilizio dei CE e dei CER deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed è associato ad una o più particelle catastali. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.~~
19. Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.

~~L'estinzione del Credito Edilizio avviene mediante registrazione e trascrizione dell'atto nel registro dei crediti edilizi una volta definito tramite contratto o Convenzione il/i mappale/i di atterraggio del Credito Edilizio.~~

- ~~20. L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente. Nel primo caso, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare. Nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.~~
- ~~21. Il registro del credito edilizio RECRED è tenuto dall'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad ~~viene~~ aggiornarlo periodicamente e ~~a~~ pubblica#rlo per estratto nel sito web del Comune, al fine di poter verificare la disponibilità di volumetrie edificabili.~~
- ~~22. Il RECRED ha esclusivo valore di pubblicità e non può costituire in alcun modo uno stato di diritto nei confronti di eventuali crediti maturati.~~
- ~~23. L'eventuale sussistenza di CE o CER afferente ad un immobile è rilevata anche in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001.~~

## **Art. 29bis. Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 14, del 06.04.2019, art. 4
- D.G.R. 263 del 2 marzo 2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 - Carta della Zonizzazione
- Tav. 2 - Zone Significative
- Schedatura dei manufatti incongrui LR 14/2019

### DEFINIZIONE

1. Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) costituisce una sottocategoria dei crediti edilizi ed è definito quale capacità edificatoria riconosciuta dal P.I. a seguito della integrale demolizione di manufatti incongrui, ovvero opere incongrue ed elementi di degrado, la cui demolizione sia di interesse pubblico, e della contestuale rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019.
2. I manufatti incongrui sono opere incongrue o elementi di degrado, con qualsiasi destinazione d'uso, individuati dal PI, anche su istanza di soggetti privati, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. 14/2019, ovvero gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5 della L.R. 14/2017, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza. Sono da considerarsi manufatti incongrui le opere ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica, geologica, ovvero nelle fasce di rispetto stradale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni.
3. Per rinaturalizzazione del suolo si intendono gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali attuata attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera.



4. Il Piano individua negli elaborati Tavola 1.2. "Carta della zonizzazione" e Tavola 2 "Zone Significative", i manufatti incongrui oggetto di CER ed i relativi ambiti di pertinenza soggetti a rinaturalizzazione dei suoli. La quantificazione del credito edilizio da rinaturalizzazione e le modalità per la rinaturalizzazione dell'area di pertinenza sono riportate nella Schedatura di Manufatti incongrui LR 14/2019.

#### MODALITÀ DI RICONOSCIMENTO

5. Ai fini del riconoscimento del CER, gli interventi sui manufatti incongrui di cui al comma 1 dovranno prevedere la demolizione integrale dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado ed il ripristino del suolo naturale o seminaturale da realizzarsi precedentemente alla delocalizzazione della capacità edificatoria. La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.
6. Non è possibile ricorrere all'istituto del CER nei casi in cui la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore.
7. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.
8. I manufatti incongrui sono classificati in due categorie:
- CATEGORIA 1: edifici, manufatti ecc. per i quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
  - CATEGORIA 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie.
9. Per la CATEGORIA 1 l'ammontare del CER, espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscriverne nel registro dei crediti edilizi (RECREC) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Qualora la destinazione d'uso originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la superficie dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume utilizzando l'altezza del fabbricato. Qualora l'altezza del fabbricato sia superiore a quella di un piano residenziale (che si assume pari a 2,70 ml), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq della superficie e l'altezza media convenzionale di 2,70 ml.

$$\text{DDC} = \text{A} \times \text{B} \times \text{C}$$

A= consistenza del manufatto incongruo (volume<sup>5</sup> [mc] o superficie totale<sup>6</sup> [mq]);

B= parametro di conversione alla destinazione residenziale

<u>Residenziale o assimilabile*</u>	<u>parametro A espresso in mc</u>	<u>B = 1,00</u>
<u>Altre destinazioni (altezza fabbricato &lt; 2,70)</u>	<u>parametro A espresso in mc</u>	<u>B = 1,00</u>
<u>Altre destinazioni (altezza fabbricato &gt; 2,70)</u>	<u>parametro A espresso in mq</u>	<u>B = 2,70</u>

<sup>5</sup> Come definito nel REC.

<sup>6</sup> Come definito nel REC.

C= coefficiente di riduzione (a):

<u>Residenziale o assimilabile*</u>	<u><math>\alpha = 1,0</math></u>
<u>Altre destinazioni con Superficie totale fino a 250 mq</u>	<u><math>\alpha = 0,9</math></u>
<u>Altre destinazioni con Superficie totale oltre 250 mq e fino a 500 mq</u>	<u><math>\alpha = 0,7</math></u>
<u>Altre destinazioni con Superficie totale oltre 500 mq</u>	<u><math>\alpha = 0,5</math></u>

\*Ai soli fini della quantificazione dei CER sono assimilabili alla destinazione residenziale le destinazioni turistico-ricettiva e direzionale.

Per gli interventi su manufatti incongrui di categoria 1, la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della LR 11/2004, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo  $\alpha = 1,0$ .

K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, ovvero:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K, dato dalla somma dei parametri di cui alla seguente tabella, non potrà essere superiore al valore 0,9 ( $K \leq 0,9$ ), ai sensi della DGR 263 del 02/03/2020.

<u>Localizzazione</u>	
<u>Ambito del Parco dei Laghi della Vallata (Parco e preparco)</u>	<u>0,80</u>
<u>Ambito UNESCO (Core Zone e Buffer Zone)</u>	<u>0,80</u>
<u>Altre zone (non ricomprese nelle precedenti categorie)</u>	<u>0,70</u>
<u>Costi di demolizione e rinaturalizzazione</u>	
<u><math>\geq \text{€ } 20.000,00</math></u>	<u>0,05</u>
<u><math>&lt; \text{€ } 20.000,00</math></u>	<u>0,00</u>
<u>Costi per eventuale bonifica ambientale</u>	
<u><math>\geq \text{€ } 20.000,00</math></u>	<u>0,05</u>
<u><math>&lt; \text{€ } 20.000,00</math></u>	<u>0,00</u>

Lo schema di calcolo del CER per la Categoria 1 è il seguente:

<b>CATEGORIA 1</b>				
Volume/superficie				
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive				
Dato dimensionale convenzionale DDC				CER
Consistenza del manufatto incongruo (mc o mq)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione (a) da applicare ai manufatti produttivi/commerciali/rurali	DDC	
<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>A x B x C</u>	<u>DDC x K</u>

10. Per la CATEGORIA 2 l'ammontare del CER dei manufatti non misurabili in termini di volumi e superfici, espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECREG) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Esso è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma sarà divisa con il valore medio IMU di un mc (metro cubo) della capacità edificatoria con destinazione residenziale.

$$DDC = (A + B) / C \times D$$

A = Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)

- Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

B = Eventuale costo di bonifica ambientale (€)

- Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

C = Valore medio di 1 mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mc)

- Si assume come valore medio della capacità edificatoria con destinazione residenziale il valore di 60 €/mc<sup>2</sup>.

D = Fattore di riconversione funzionale β

<u>Aree pavimentate</u>	<u>β = 0,30</u>
<u>Parcheeggi</u>	<u>β = 0,30</u>
<u>Tralicci</u>	<u>β = 0,50</u>
<u>Impianti tecnologici</u>	<u>β = 0,50</u>

Per gli interventi su manufatti incongrui di categoria 2, la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della LR 11/2004, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo β = 1,0.

K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, ovvero:

- localizzazione;

- costi di demolizione e rinaturalizzazione;

- costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K, dato dalla somma dei parametri di cui alla seguente tabella, non potrà essere superiore al valore 0,9 (K ≤ 0,9), ai sensi della DGR 263 del 02/03/2020.

<u>Localizzazione</u>	
<u>Ambito del Parco dei Laghi della Vallata (Parco e preparco)</u>	<u>0,80</u>

<sup>7</sup> Valore medio approssimato dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU secondo delibera comunale.

<u>Ambito UNESCO (Core Zone e Buffer Zone)</u>	<u>0,80</u>
<u>Altre zone (non ricomprese nelle precedenti categorie)</u>	<u>0,70</u>
<u>Costi di demolizione e rinaturalizzazione</u>	
<u>&gt;= € 20.000,00</u>	<u>0,05</u>
<u>&lt; € 20.000,00</u>	<u>0,00</u>
<u>Costi per eventuale bonifica ambientale</u>	
<u>&gt;= € 20.000,00</u>	<u>0,05</u>
<u>&lt; € 20.000,00</u>	<u>0,00</u>

Lo schema di calcolo del CER per la Categoria 2 è il seguente:

<b>CATEGORIA 2</b>					
<u>Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume</u> <u>(Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)</u>					
<u>Dato dimensionale convenzionale DDC</u>					
<u>Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)</u>	<u>Eventuale costo di bonifica ambientale (€)</u>	<u>Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mc)</u>	<u>Fattore di riconversione funzionale (β)</u>	<u>DDC</u>	<u>CER</u>
<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>((A + B)/C) x D</u>	<u>DDC x K</u>

11. Il CER per gli immobili pubblici viene riconosciuto e quantificato di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.

#### MODALITÀ DI REGISTRAZIONE

12. I proprietari (od altri aventi titolo) del manufatto riconosciuto incongruo dal P.I., presentano idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECREd, secondo il modulo di richiesta di cui all'Allegato A3 alla DGC n. 7 del 21/01/2022. L'istanza dovrà essere accompagnata dalla documentazione prevista, secondo le vigenti disposizioni in materia edilizia.
13. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario, o avente titolo, comunicherà la "fine lavori" e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del competente Ufficio comunale, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avviene tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto in rapporto ai contenuti del P.I..
14. A seguito dell'accertamento di cui al comma precedente, i CER previsti per tale intervento verranno iscritti nell'apposita sezione del RECREd.
15. A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECREd, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante al PI che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo, così come previsto dall'art. 5, c. 3, della LR 14/2017.
16. Per le modalità di gestione, trasferimento ed estinzione dei CER nel RECREd si rinvia al precedente articolo 29, commi 14 e seguenti.

## MODALITÀ DI UTILIZZO

17. La richiesta di utilizzo del CER registrato nell'apposita sezione del RECREDE deve essere presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio.
18. I CER potranno essere impiegati esclusivamente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, individuati in Tavola 5 dei PATI:
- entro gli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019;
  - nelle aree riservate dal PI per la collocazione di crediti edilizi (zto B1.2);
  - nelle aree private edificabili alle quali il PI attribuisce indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, di crediti edilizi (zto B2.2).
19. L'utilizzo del CER è condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione in loco dovute alla nuova destinazione d'uso e/o del loro eventuale adeguamento dovuto all'aumento del carico urbanistico.
20. L'utilizzo dei CER è modulato sul territorio comunale, sulla base dei valori immobiliari riferiti alla superficie lorda di pavimento, nelle aree di atterraggio, stimati secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (c.d. Valori OMI) e rappresentati nell'Allegato 1 alle NTO "Carta dei valori immobiliari". I valori riportati nella seguente tabella sono riferiti al secondo semestre dell'anno 2022 e sono soggetti a periodico aggiornamento, senza che ciò comporti variante al Piano, secondo quanto riportato in tabella e sulla base dei valori aggiornati dall'Agenzia delle Entrate.

<u>CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione</u> <u>Aree di Atterraggio – Valori immobiliari stimati da banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cd. Valori OMI)</u>				
<u>COMUNE DI REVINE LAGO</u>		<u>Area 1</u>	<u>Area 2</u>	<u>Area 3</u>
		<u>Centro storico (ZTO A)</u>	<u>Contesto residenziale (ZTO B, C1, C2, NED)</u>	<u>Ambiti urbani degradati e zone produttive</u>
		<i>Valore medio tipologia "Ville e villini"</i>	<i>Valore medio tipologia "abitazioni civili"</i>	<i>Valore minimo tipologia "abitazioni civili"</i>
<u>B1</u>	<u>'CENTRALE'</u>	<u>€ 1.005,00</u>	<u>€ 1.005,00</u>	<u>€ 910,00</u>
<u>E1</u>	<u>'FRAZIONE LAGO'</u>	<u>€ 1.005,00</u>	<u>€ 955,00</u>	<u>€ 910,00</u>
<u>R1</u>	<u>'ZONE AGRICOLE, BORGHI RURALI E CASE SPARSE'</u>	<u>€ 955,00</u>	<u>€ 940,00</u>	<u>€ 910,00</u>

21. L'utilizzo del CER è differenziato sul territorio comunale attraverso coefficienti di atterraggio 'C' secondo la seguente formula:

$$C_i = \text{Val}_{\min} / \text{Val}_i$$

### Dove

- Val<sub>i</sub> è il valore stimato secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cd. Valori OMI) nella determinata Zona (i<sub>esima</sub>) della Frazione/Località (i<sub>esima</sub>) individuata come area di atterraggio;
- Val<sub>min</sub> è il valore minimo tra tutti i valori Val<sub>i</sub>;

secondo i valori riportati nella seguente tabella:

<u>CER – Crediti edilizi da Rinaturalizzazione</u> <u>Aree di Atterraggio – Coefficienti di atterraggio</u>				
<u>COMUNE DI REVINE LAGO</u>		<u>Area 1</u>	<u>Area 2</u>	<u>Area 3</u>
		<u>Centro storico (ZTO A)</u>	<u>Contesto residenziale (ZTO B, C1, C2, NED)</u>	<u>Ambiti urbani degradati e zone produttive</u>
		<i>Valore medio</i>	<i>Valore medio tipologia</i>	<i>Valore minimo tipologia</i>

		<u>tipologia "Ville e villini"</u>	<u>"abitazioni civili"</u>	<u>"abitazioni civili"</u>
B1	<u>'CENTRALE'</u>	<u>C = 0,91</u>	<u>C = 0,91</u>	<u>C = 1,00</u>
E1	<u>'FRAZIONE LAGO'</u>	<u>C = 0,91</u>	<u>C = 0,95</u>	<u>C = 1,00</u>
R1	<u>'ZONE AGRICOLE, BORGHI RURALI E CASE SPARSE'</u>	<u>C = 0,95</u>	<u>C = 0,97</u>	<u>C = 1,00</u>

22. Nel caso in cui l'ambito di utilizzo dei CER sia ricompreso in aree con differenti coefficienti di atterraggio si considererà il valore medio dei coefficienti.
23. Per gli interventi di utilizzo dei CER attuati con variante adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della LR 11/2004, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti il valore massimo C = 1,00.
24. Fino ad avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla lettera a) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", fatte salve diverse indicazioni riportate nella corrispondente scheda di cui alla Schedatura dei Manufatti incongrui LR 14/2019.
25. L'utilizzo dei CER non è ammesso negli ambiti soggetti a pericolosità idraulica con particolare riferimento alle aree fluviali ed alle aree classificate a pericolosità idraulica dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM del 01.12.2022 (G.U. n. 31 del 07.02.2023) e ss.mm.ii..
26. Per quanto non previsto si rimanda alle Linee Guida regionali di cui alla DGR 263 del 02/03/2020.

## **Art. 30. Compensazione Urbanistica**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Art. 35.
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

### DEFINIZIONE

1. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - o realizzazione di interventi di interesse pubblico;
  - o quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra l'indennità di espropriazione degli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata, sulla base delle eventuali linee guida per l'attuazione del Piano degli Interventi, in sede di dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'articolo 12 del DPR 327/2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

## Art. 31. Accordi tra Soggetti Pubblici e Soggetti Privati

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11, del 23.4.2004, art. 6

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. La stipula e la realizzazione degli accordi di cui al presente articolo sono disciplinati dall'art. 6 della L.r. 11/2004, essi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.
2. Il Piano degli Interventi incentiva la stipula di accordi ai sensi dell'art. 6, L.r. 11/2004 quale strumento preferenziale per l'attuazione di proposte di progetti ed iniziative che il Comune, nei limiti delle proprie competenze, può assumere ai vari livelli della propria pianificazione in coerenza con gli obiettivi e le strategie definiti dal Documento del Sindaco, dal P.A.T.I. e dal programma triennale dei lavori pubblici. Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 17 comma 4 della L.r. 11/2004 smi.
3. In sede di accordo, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di prevenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.
4. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è in ogni caso soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso. Ove la Proposta di Accordo contenga sufficienti elementi di dettaglio, l'Amministrazione può, a propria piena discrezione, procedere all'Approvazione dello stesso senza che sia richiesta la redazione di uno strumento urbanistico attuativo, eventualmente prescrivendo la definizione di specifici aspetti, non essenziali per la valutazione della proposta di Accordo, in sede di Intervento edilizio Diretto.
5. Una volta approvato definitivamente e divenuto efficace, l'accordo determina:
  - a. l'impegno formale per l'Amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott'ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;
  - b. l'impegno per il privato, garantito da fideiussione, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.
6. Eventuali accordi successivi alla redazione del presente P.I. potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del P.A.T.I..
7. In caso di decadenza dell'Accordo, per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione prevista genericamente dagli strumenti urbanistici previgenti, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l'avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.
8. Oltre agli accordi art. 6 previsti dalla L.r. 11/2004 sono ammessi gli Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento previsti dall'art. 11, L. 241/1990.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

9. Gli interventi da attuarsi mediante accordi ex art. 6 L.r. 11/2004 dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS e ove richiesto ad opportuna Valutazione di Incidenza (V.Inc.A.) ai sensi della Direttiva 1992/43/CEE, fermo quanto stabilito dall'art. 5 comma 8 della Legge 12 luglio 2011, n. 106. Si ~~richiamano-rinvia~~ inoltre a questo proposito a quanto previsto all'art. 4 della LR 11/2004 con particolare riferimento alle casistiche che prevedono la redazione di -le ipotesi di esclusione dalla verifica di

assegnettabilità una scheda per la verifica facilitata di sostenibilità ambientale. e gli indirizzi operativi di cui alla D.G.R. n. 1646 del 07 agosto 2012, presa d'atto del Parere n. 84 del 3 agosto 2012.



## TITOLO IV – VINCOLI E TUTELE

### Art. 32. Aree Vincolate - generalità

1. Il PI recepisce a titolo ricognitivo in Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" i vincoli e le fasce di rispetto i cui contenuti, efficacia, sussistenza e conformazione sono definiti dalle leggi e dagli elementi della pianificazione territoriale di livello sovraordinato, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI.
2. Nelle Tavole di PI sono riportate le seguenti aree vincolate e le fasce di rispetto:
  - vincolo paesaggistico - DLgs 42/2004;
  - vincolo monumentale - DLgs 42/2004;
  - idrografia - servitù idraulica - RD 368/1904 e RD 523/1904;
  - idrografia - zone di tutela - articolo 41 LR 11/2004;
  - vincolo idrogeologico in riferimento al PAI;
  - vincolo idrogeologico- forestale - RDL 3267/1923;
  - vincolo forestale - LR 52/1978
  - pozzi di prelievo per uso idropotabile - fasce di rispetto DLgs 152/2006 e DM 24/11/1984;
  - impianti di depurazione - fasce di rispetto L. 319/1976 e DGR 3733/1992;
  - elettrodotto - fasce di rispetto - DM 29.05.2008;
  - rete natura 2000;
  - vincolo sismico - opcm 3519/2006;
  - fascia di rispetto stradale - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992;
  - cimitero - fasce di rispetto - TU leggi sanitarie RD 1265/1934;
  - impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
  - Piano d'Area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca;
  - aree Umide - dPR 13 marzo 1976, n. 448;
  - Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" - *Core Zone, Buffer Zone e Commitment Zone*.
3. Nelle fasce di rispetto possono essere collocate le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo e/o aree di svago e piazzole di sosta pedonali (aree pic-nic) previo parere favorevole della Autorità competente; è ammessa la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, la sistemazione a verde e la piantumazione utilizzando essenze locali, la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

### Art. 33. Vincolo paesaggistico – Laghi di Lago e Santa Maria

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 136
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", titolo V bis
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"
- Tav 2 "Carta delle Zone Significative"

#### DEFINIZIONE

1. L'intera area dei laghi individuata nelle planimetrie di PI dal perimetro del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 è soggetta a tutela e valorizzazione ambientale del complesso ecologico e paesaggistico dei laghi.

#### DIRETTIVE

2. La destinazione prevalente per le aree ricadenti in tale perimetro è quella di parco pubblico attrezzato per il tempo libero e per il godimento dei beni culturali ambientali; le zone residenziali esistenti confermate e le costruzioni esistenti nell'ambito del territorio sottoposto a vincolo paesaggistico, sono disciplinate dalle norme del PI.

#### PRESCRIZIONI

3. Qualunque trasformazione che possa modificare l'aspetto esteriore della località vincolata deve essere soggetto alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza di Venezia, obbligo determinato con D.M. 25.08.1965 in G.U.n. 267 il 25.10.1965.

### **Art. 34. Vincolo Paesaggistico – aree vincolate per legge**

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 134, 142
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", titolo V bis
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"
- Tav 2 "Carta delle Zone Significative"

#### DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono:
  - a) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia dei laghi di Lago e Santa Maria, ai sensi dell'articolo 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985).
  - b) i corsi d'acqua individuati ai sensi dell'articolo 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312):
    - Fiume Soligo;
    - Torrente Pavèi.
  - c) i territori coperti da boschi ai sensi dell'articolo 142, lett. g) D.Lgs 42/2004 (vincolo forestale);
  - d) aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, lett. m) D.Lgs 42/2004 (DM 3 dicembre 1991).

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:  
~~e) variante parziale al PIRC con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con DGRV n. 427 del 10 aprile 2013;~~

ba) indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".

e sono finalizzati a:

- tutela del sistema e del paesaggio fluviale, al fine di preservarlo da distruzione o modifiche che possano recare pregiudizio al valore paesaggistico;
  - tutela delle zone boscate anche attraverso il recupero alla forestazione di terreni nudi, cespugliati o comunque abbandonati;
  - tutela naturalistica e protezione idrogeologica dei beni forestali;
  - salvaguardia degli usi civici, che consistevano nei diritti spettanti ad una collettività organizzata ed insediata su un territorio di trarre utilità dalla terra, dai boschi e dalle acque, nell'ottica tipica di un'economia di sussistenza;
  - salvaguardia delle zone collinari e montane vincolate con D.M. 10/08/1968.
3. L'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione (articolo 146 del D.Lgs 42/2004).
  4. L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (articolo 149 del D.Lgs 42/2004).

## **Art. 35. Vincolo Monumentale**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 136
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"

Tav 2 "Carta delle Zone Significative"

### DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono:
  - a) i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) e gli immobili vincolati ai sensi dell'articolo 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti:
    - Casa Canonica di Lago;
    - gli immobili richiamati dall'articolo 12, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
3. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
4. Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

5. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all' autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
6. Nelle aree di pertinenza di cui al presente articolo:
  - non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi pubblicitari, ai sensi dell'articolo 41, comma 4 della LR 11/2004;
  - possono essere effettuati interventi sugli edifici e sui manufatti esistenti, volti alla conservazione delle forme e dei materiali esistenti o al ripristino dei caratteri originari.

## **Art. 36. Vincolo Idrogeologico-Forestale**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- R.D. n. 3267 del 30.12.1923
- R.D. n. 1126 del 16.05.1926
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"
- Tav 2 "Carta delle Zone Significative"

### DEFINIZIONE

1. È individuato in Tav. 1 "Carta dei Vincoli" del P.I. il perimetro delle aree oggetto di vincolo idrogeologico forestale ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267. All'interno di tali aree si applica la normativa stabilita dal R.D. 30/12/1923 n. 3267. Tutti gli interventi da realizzarsi in questi ambiti dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica o forestale in rapporto all'entità degli interventi e sono subordinati all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 1126/1926 e della legislazione regionale in materia.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

2. All'interno di tale vincolo possono essere realizzate con le modalità di cui al comma 1:
  - opere di sistemazione idrogeologica dei terreni;
  - piste di accesso alle «casere» in terra battuta con caratteristiche di viabilità podereale silvo-pastorale per facilitare l'accesso alle zone boschive a fini di prevenzione incendi e manutenzione dei boschi;
  - opere relative ai corsi d'acqua;
  - opere di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature.
3. Gli insiemi vegetazionali dovranno essere sempre salvaguardati; sono in ogni caso esclusi interventi che prevedano l'abbattimento di essenze vegetazionali esistenti salvo autorizzazione del Corpo Forestale Statale.
4. Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'articolo 10 della L. 353/2000, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

## **Art. 37. Vincolo Forestale**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 52 del 13.09.1978, "Legge forestale regionale"
- D.Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Art. 142, lett. g).
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

## INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"

Tav 2 "Carta delle Zone Significative"

### DEFINIZIONE

1. È individuato in Tav. 1 "Carta dei Vincoli" del P.I. il perimetro delle aree oggetto di vincolo a destinazione forestale ai sensi della L.R. 52/78. Trattandosi di vincolo dinamico, l'indicazione cartografica riportata nel P.I. non è da considerarsi probatoria rispetto alla sussistenza del vincolo, che deve essere effettuata con sopralluogo effettuato dai tecnici del Servizio Forestale verificando l'applicabilità della definizione di bosco di cui alla L.R. n. 52 del 1978.

In caso di discordanza tra la rappresentazione riportata nelle tavole di progetto del PI e il reale stato dei luoghi, prevalgono le risultanze del verbale di accertamento redatto dai tecnici del Servizio Forestale.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

2. La trasformabilità delle aree soggette a vincolo di destinazione forestale è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D.Lgs. n. 227 del 2001 e dall'art. 15 della L.R. n. 52 del 1978.

3. Per qualsiasi opera e/o trasformazione in tali zone (costruzioni, migliorie agrarie, viabilità, ecc.) il tecnico progettista dovrà produrre un certificato sostitutivo di notorietà in cui venga attestato che l'area dell'intervento non contiene i requisiti di cui all'Art.14 della LR 52/78 come modificato dalla LR 34/94 e non è quindi assoggettabile alle procedure di cui al D.Lgs 42/2004.

4. Per le aree di cui al presente articolo valgono le seguenti norme:

- è vietata l'apertura di nuove strade ad eccezione delle strade di accesso a fondi ed edifici esistenti, da autorizzare previo parere favorevole degli enti competenti;
- sono sempre consentiti gli interventi di forestazione e riforestazione e le opere di sistemazione idrogeologica ed idraulica nonché gli interventi straordinari e necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari, etc.;
- la riconversione colturale in vigneto e/o frutteto, ove ammessa ai sensi di legge e dalle presenti NTO, dovrà essere realizzata a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati in ambiti limitrofi, favorendo la ricostituzione del bosco originario ed il rafforzamento dei corridoi ecologici esistenti o il potenziamento delle eventuali aree a bosco, a macchia boscata o a riforestazione. È in ogni caso vietata la riconversione colturale in seminativo;
- in tutti gli interventi che prevedono la riduzione della parte boscata si dovrà in ogni caso prevedere l'obbligo di conservazione di esemplari di alto fusto e di siepi all'interno dei coltivi.

## **Art. 38. Sito di Interesse Comunitario (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS)**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Convenzione Internazionale sulla diversità biologica (convenzione di Rio de Janeiro del 5 giugno 1992)
- Direttive "Habitat" 92/43/CEE e "Uccelli" 2009/147/CE
- DPR n. 357 del 08.09.1997
- DPR n. 120 del 120.03.2003
- DM del 03.04.2000
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 13 comma 1 lett. d)
- DGR del 9 dicembre 2014, n. 2299 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

## INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Carta dei Vincoli

### DEFINIZIONE

1. Le aree evidenziate a titolo ricognitivo nelle Tavole dei Vincoli corrispondono a:
  - a) Sito di Interesse Comunitario (SIC) SIC IT3240014 – “Laghi di Revine”, che comprende l'ambito degli specchi lacustri, denominati lago di Lago e lago di s. Maria, posti lungo la vallata che collega Vittorio Veneto a Follina.
  - b) Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3240024 “Dorsale prealpina tra Valdobbiadene e Serravalle, che si estende lungo la dorsale prealpina del Veneto orientale e si caratterizza per la presenza di ambienti ricchi di avifauna.
2. La Regione Veneto predispose il Piano di Gestione, definito dalla DGR del 10 ottobre 2006, n. 3173 – Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative - quale “strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio”.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le presenti NTO, ed in particolare gli articoli riguardanti il presente titolo, pongono norme di tutela e valorizzazione del SIC IT3240030 “Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrisia” e della ZPS IT3240024 “Dorsale prealpina tra Valdobbiadene e Serravalle” finalizzate al:
  - mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla direttiva 92/43/CEE;
  - tutela dell'avifauna nidificante e migratrice legata agli ambienti rupestri, forestali, delle praterie e pascoli.
  - conservazione dei prati e dei prati-pascoli mediante il rinnovo della vegetazione erbacea e la riduzione della vegetazione arbustiva.
  - conservazione degli habitat prioritari;
  - individuazione dei fattori di incidenza che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela.

### DIRETTIVE

4. In coerenza con quanto stabilito dall'allegato A, paragrafo 2.2 della DGR 2299/2014, secondo quanto espresso al paragrafo 3 dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE la valutazione dell'incidenza e necessaria per “qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione” dei siti della rete Natura 2000 “ma che possa avere incidenze significative su tali siti, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti” tenendo conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi siti. Conseguentemente la valutazione di incidenza non è necessaria al ricorrere delle seguenti condizioni:
  - a) piani, progetti, interventi connessi e necessari alla gestione dei siti della rete Natura 2000;
  - b) piani, progetti, interventi la cui valutazione di incidenza è compresa negli studi per la valutazione di incidenza degli strumenti di pianificazione di settore o di progetti e interventi in precedenza autorizzati.
5. Ciò posto, si elencano i casi relativi a piani, progetti e interventi per i quali, singolarmente o congiuntamente ad altri piani non è necessaria la valutazione di incidenza:
  1. piani, progetti e interventi da realizzarsi in attuazione del piano di gestione approvato del sito Natura 2000;

2. progetti e interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
  3. modifiche non sostanziali a progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza, fermo restando il rispetto di prescrizioni riportate nel provvedimento di approvazione;
  4. rinnovo di autorizzazioni rilasciate per progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza, fermo restando il rispetto di prescrizioni riportate nel provvedimento di approvazione e in assenza di modifiche sostanziali;
  5. progetti e interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su fabbricati, che non comportino aumento di superficie occupata al suolo e non comportino modifica della destinazione d'uso, ad eccezione della modifica verso destinazione d'uso residenziale;
  6. piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
  7. progetti o interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti da linee guida, che ne definiscono l'esecuzione e la realizzazione, sottoposte con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;
  8. programmi e progetti di ricerca o monitoraggio su habitat e specie di interesse comunitario effettuati senza l'uso di mezzi o veicoli motorizzati all'interno degli habitat terrestri, senza mezzi invasivi o che prevedano l'uccisione di esemplari e, per quanto riguarda le specie, previa autorizzazione del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.
6. In aggiunta a quanto sopra indicato, ai sensi del summenzionato art. 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.
  7. Per modifiche non sostanziali, di cui al punto 3 dell'elenco puntato, si intendono quelle modifiche che non comportano il cambiamento dell'area direttamente interessata dal piano, progetto o intervento, l'aumento dei consumi (energetici, idrici e di materie prime), l'attivazione di nuove fonti di emissioni (aeriformi, idriche, sonore, luminose, rifiuti), l'incremento o la determinazione di nuovi fattori di cui all'allegato B della DGR 2299/2014, già oggetto di valutazione, e quelle modifiche che costituiscono mera attuazione di prescrizioni contenute nell'atto di autorizzazione.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Ai fini della salvaguardia e della conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna negli ambiti tutelati, gli interventi interni o esterni ai siti della Rete Natura 2000 e potenzialmente in grado di comportare incidenze negative significative sono assoggettati alle vigenti disposizioni provenienti dalla normativa specifica e, in particolare, all'obbligo di presentare il documento di studio per la valutazione di incidenza di cui alla DGR 2299/2014.
9. Nell'attuazione di quanto previsto all'interno della ZPS IT3240024 "Dorsale prealpina tra Valdobbiadene e Serravalle", si prescrive:
  - il divieto di occupare superficie interessata da habitat di interesse comunitario o habitat di specie a essi connessi e funzionali;
  - la possibilità di installare elementi di arredo rimovibili, funzionali all'esistente sentiero europeo E7, a condizione che la messa in opera degli stessi non

comporti fenomeni di alterazione o danneggiamento degli habitat di interesse comunitario;

- il rispetto delle misure di conservazione inerenti le componenti biotiche delle aree SIC e ZPS; in particolare, ai sensi dell'articolo 5 del DM 184/2007, si vieta lo svolgimento di attività di circolazione motorizzata al di fuori delle strade e dei percorsi esistenti, fatta eccezione per i mezzi agricoli e forestali, per i mezzi di soccorso, controllo e sorveglianza, nonché ai fini dell'accesso al fondo e dell'azione da parte degli aventi diritto, in qualità di proprietari, lavoratori e gestori; è vietato altresì l'esecuzione di livellamenti non autorizzati dall'ente gestore.

## **Art. 39. Ambiti Naturalistici di Interesse Regionale**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, Art. 19 delle Norme di Attuazione
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Carta dei Vincoli

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI assume le aree del territorio comunale qualificate come Ambiti naturalistici di interesse regionale all'interno del proprio campo di applicazione, qualificandoli come carattere di contenuto rilevante e qualificante del proprio territorio.
2. Il PI articola le scelte strategiche di rilevanza comunale considerando gli aspetti descritti insieme con particolari aspetti di riconoscibilità ed integrità di seguito riassunti:
  - articolazione dei sistemi biotici;
  - dotazione degli elementi di connessione ecologica;
  - qualità e capacità di rigenerazione delle risorse naturali;
  - equipaggiamento verde strutturato;
  - caratteristiche morfologiche e paesaggistiche.

### DIRETTIVE

3. La demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurano quali elementi detrattori dell'integrità ambientale e ricadenti negli ambiti naturalistici di interesse regionale di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela e riqualificazione ambientale e paesaggistica, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

## **Art. 40. Vincolo Sismico**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge n. 64/1974
- D.M. 14 gennaio 2008, Norme tecniche per le costruzioni
- O.P.C.M. 3274/2003
- O.P.C.M. 3519/2006
- D.G.R.V. n. 67/2003
- D.G.R.V. n. 71/2008
- D.G.R.V. n. 1572 del 03.09.2013 "Linee Guida Regionali per la Microzonazione Sismica"
- Legge Regionale n. 13/2004
- Legge Regionale n. 38/2004
- [D.G.R.V. n. 899/2019](#)
- [D.G.R.V. n. 244/2021](#)



## INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"

Tav 2 "Carta delle Zone Significative"

### *Cartografie da microzonazione sismica di Livello 1*

"Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS"

### *Cartografie da microzonazione sismica di Livello 3*

"Carta della pericolosità sismica locale – CPSL"

"Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FA 0.1-0.5 sec)"

"Carta di microzonazione sismica Livello 3 (FV 0.5-1.5 sec)"

"Relazione Illustrativa" per l'analisi delle instabilità

## CONTENUTI E FINALITÀ

1. La classificazione sismica del territorio comunale è finalizzata a disciplinare la progettazione e costruzione di nuovi edifici soggetti ad azioni sismiche, nonché la valutazione della sicurezza degli interventi di miglioramento o adeguamento su edifici od opere esistenti soggetti al medesimo tipo di azioni.
2. Sono individuate nel territorio comunale due categorie di aree che possono presentare penalizzazioni in prospettiva sismica:
  - a. aree "stabili suscettibili di amplificazioni sismiche" per motivi stratigrafici, topografici e di morfologie sepolte ("effetti di valle");
  - b. aree "suscettibili di instabilità" per possibili fenomeni di liquefazione, instabilità di versante, crollo di cavità sotterranee e faglie attive e capaci.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale è classificato sismico di ~~seconda~~prima categoria, tale classificazione è stata aggiornata, ~~alla luce dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274, "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica"~~ con l'inserimento in classe 2-1 realizzato dalla Deliberazione n. 24467 del 09.03.2021 della Giunta ~~03.12.2003 del Consiglio~~ Regionale del Veneto.
4. I Piani Urbanistici Attuativi, gli interventi edilizi diretti di completamento di singoli lotti o di ampliamento di singoli edifici, nonché gli interventi infrastrutturali e quelli che comportano una significativa variazione all'assetto morfologico del territorio dovranno essere corredati di specifica relazione geologica in cui sia riportata la caratterizzazione geotecnico-sismica del sito, ai sensi del DM 14.01.2008, finalizzata ad individuare gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici che possono influenzare la risposta sismica locale.
5. Lo studio di Microzonazione Sismica ha chiaramente evidenziato le criticità sismiche del territorio comunale per quanto riguarda l'amplificazione sismica locale, a causa di un assetto tettonico-strutturale complesso e non assimilabile ad un modello piano-parallelo. Particolarmente sensibili a tale aspetto sono le zone maggiormente urbanizzate e dislocate lungo la vallata principale. Per questo, si dovrà procedere mediante specifiche analisi di Risposta Sismica Locale per determinare l'azione sismica da utilizzare in fase di progettazione. Inoltre, la determinazione della velocità delle onde di taglio Vs, indispensabili per la ricostruzione del modello sismo-stratigrafico, dovrà essere condotta utilizzando appropriate indagini sismiche, in foro (cross-hole, down-hole, cono sismico) o in superficie (MASW, Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione). Infine, si auspica l'impiego di misure di rumore sismico ambientale a stazione singola (tecnica HVSR), al

fine di stabilire la frequenza fondamentale di vibrazione dei terreni (o il periodo proprio), da confrontarsi con le frequenze proprie degli edifici.

6. Per gli edifici che ricadono nelle aree suscettibili di instabilità per crollo di cavità sotterranee, instabilità di versante, fagliezioni superficiali per faglie attive e capaci e liquefazione, si dovranno condurre le opportune verifiche, secondo le indicazioni del DM 14.01.2008. Per quest'ultima instabilità si dovrà determinare sia il Potenziale di Liquefazione sia l'entità dei cedimenti sismo-indotti. Per la stima del valore di accelerazione orizzontale al suolo (ag), da utilizzare nelle fasi di verifica, dovrà essere condotto uno specifico studio di Risposta Sismica Locale.
7. Nel caso in cui vi siano richieste di edificazione in stretta adiacenza da parte di due o più aventi titolo, potrà essere realizzata un'unica indagine geotecnico-sismica, previo accordo fra le parti.
8. Nelle zone "suscettibili di instabilità" dovranno essere definiti gli interventi necessari a mitigare i fenomeni di instabilità potenzialmente attesi in caso di sisma; si dovrà tenere in considerazione non solo l'area cartografata ma anche un ragionevole intorno della stessa entro il quale si potranno manifestare gli effetti dell'instabilità.

## **Art. 41. Fascia di Rispetto e di Tutela Idraulica**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- R.D. n. 368 del 08.05.1904
- R.D. n. 523 del 05.07.1904
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 41

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale"

Tav 2 "Carta delle Zone Significative"

### FASCIA DI RISPETTO IDRAULICA

#### DEFINIZIONE

1. Trattasi delle zone di rispetto riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal RD 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica, e dal RD 523/1904 per corsi d'acqua pubblici.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige:
  - una fascia di inedificabilità assoluta di m 10 (dieci) dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua o, nel caso di corsi d'acqua non arginati, dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali;
  - una fascia di m 4 (quattro) dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua o, nel caso di corsi d'acqua non arginati, dal limite demaniale, ai fini dell'accessibilità e manutenzione dell'alveo, delle opere di difesa idraulica, e della vegetazione ripariale, nella quale non sono consentite attività di coltivazione e la quale deve essere mantenuta prevalentemente a prato, sgombra da vegetazione, opere di recinzione o di altro tipo, deposito di materiali, discariche e qualsiasi altra attività che risulti di ostacolo all'accessibilità, nociva per la tutela delle acque o per l'integrità del paesaggio fluviale.
3. In tali fasce di rispetto sono vietati:
  - la realizzazione di nuove costruzioni, compresi manufatti e opere precarie, salvo quelli necessari per opere di difesa idrogeologica e comunque l'edificazione a distanza inferiore a dieci metri dai corsi d'acqua, ai sensi del RD 523/1904;

- l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale, rurale e per la manutenzione dei corsi d'acqua, della vegetazione e delle opere connesse;
  - l'esecuzione di tagli della vegetazione riparia, ad eccezione di quelli necessari per garantire il regolare deflusso idrico e/o necessari per assicurare l'assestamento del popolamento, previa autorizzazione delle autorità competenti;
  - la riduzione a coltura dei terreni;
  - i movimenti di terreno e gli scavi suscettibili di alterare l'ambiente, salvo quelli necessari alle opere di difesa idrogeologica;
  - l'apertura di cave e riapertura di quelle inattive;
  - gli interventi che modificano il regime o la composizione delle acque, salvo quelli necessari alle opere di difesa idrogeologica e al soddisfacimento dei bisogni idropotabili, fatte salve le attività di allevamento ittico regolarmente concesse e svolte nel rispetto delle vigenti leggi e delle presenti NTO;
  - la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche;
  - l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile;
  - gli interventi diretti a tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentita la potatura delle siepi e lo sfoltimento o utilizzazione turnaria delle piante;
  - l'abbandono dei rifiuti e la realizzazione di discariche;
  - le recinzioni, ove non strettamente pertinenti alle abitazioni; in tal caso dovranno essere realizzate prevalentemente con siepi o materiali naturali.
4. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi.
  5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto idraulica non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
  6. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto idraulica di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.
  7. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di:
    - uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato);
    - una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal PI, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).

## FASCIA DI TUTELA IDRAULICA

### DEFINIZIONE

8. Ai sensi dell'art. 41, comma 1, lett. g) della L.r. 11/2004 sui fiumi e canali vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 vige una fascia di tutela di ml. 30 (trenta) dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua o, nel caso di corsi d'acqua non arginati, dal limite demaniale e sui laghi naturali o artificiali vige una fascia di rispetto di ml. 100 (cento) dal limite demaniale degli stessi.
9. Il Piano degli Interventi precisa l'estensione di tali fasce in corrispondenza delle aree urbanizzate e di quelle alle stesse contigue come previsto dall'art. 41 della L.r. 11/2004;

le fasce di tutela sono individuate in tav. 1.1. "Carta dei Vincoli" e in Tav. 2 "Carta delle Zone Significative".

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

10. In tali fasce di rispetto:

a) sono vietati:

- la realizzazione di nuove costruzioni;
- l'apertura di cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse;
- gli interventi che modificano il regime o la composizione delle acque;
- la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea, e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche, fatti salvi gli interventi relativi all'attività agricola e pastorale;
- l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile;
- l'abbandono, stoccaggio, trattamento di rifiuti, reflui, sostanze pericolose, chimiche o radioattive, la realizzazione di discariche, la rottamazione e/o stoccaggio di veicoli o attrezzature di qualsiasi tipo;
- gli interventi diretti a tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentita la potatura delle siepi; sono consentiti, previo parere delle autorità competenti, lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante;
- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agricola;
- i movimenti di terreno e gli scavi suscettibili di alterare l'ambiente;
- lo spandimento liquami, le concimazioni e l'accumulo di concimi organici, salvo i letamai e le concimaie costruite nel rispetto delle norme vigenti in materia e in particolare del Regolamento comunale per lo spargimento di liquami sul suolo agricolo.

b) sono consentiti:

- gli interventi relativi alle opere strettamente connesse alla realizzazione e gestione di impianti di depurazione o fitodepurazione d'interesse pubblico;
- gli interventi relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica, nonché quelli relativi alle attività agricole e pastorali e alla messa in sicurezza dal punto di vista idraulico dell'edificato esistente a condizione che tali interventi non pregiudichino il deflusso idrico nelle aree circostanti;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi degli edifici legittimi esistenti;
- l'ampliamento degli edifici legittimi esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente nei confronti del corso d'acqua, e fatto salvo il rispetto della fascia di rispetto idraulica di cui al presente articolo;
- nuove recinzioni delle proprietà, purché non compromettano la qualità paesaggistico-ambientale della rete idraulica;
- l'apertura di piste ciclabili e sentieri onde permettere attività di educazione naturalistica, di protezione civile, antincendio, di sorveglianza;
- la realizzazione di costruzioni accessorie di cui all'art. 37bis del regolamento edilizio.

11. Le aree comprese nelle fasce di tutela idraulica non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.

12. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di tutela idraulica di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

13. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole della C.E., solo a seguito di:
- uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato);
  - una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal PI, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).

#### **Art. 42. Piano Stralcio per la Sicurezza Idraulica-l'Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**

1. Il PI recepisce le disposizioni contenute nel ~~PIANO STRALCIO PER LA SICUREZZA IDRAULICA DEL MEDIO E BASSO CORSO DEL BACINO DEL FIUME, DEL~~ PIANO STRALCIO PER LA GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE DEL BACINO DEL PIAVE E IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME LIVENZA di cui alla legge 267/1998 e alla legge 365/2000, così come disposte dall'Autorità di Bacino, Comitati Tecnici del 10.04.2008, 14.05.2008, 03.12.2008, Comitato Istituzionale del 21.12.2010, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 luglio 2011 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 32 del 8 febbraio 2012.
2. L'approvazione del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Piave e del Fiume Livenza e le eventuali modifiche apportate in tale sede comporteranno l'automatico recepimento della relativa disciplina da parte del PI.
3. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica e idrogeologica (P1, P2 e P3) e sottoposte a specifica disciplina, valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del PAI medesimo.
4. Il PI recepisce in Tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" le aree classificate a pericolosità idraulica e le zone di attenzione idraulica dell'aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), approvato con DPCM del 01.12.2022 e pubblicato in G.U. n. 31 del 07.02.2023.
5. Nelle aree fluviali, nelle aree classificate a pericolosità idraulica e nelle zone di attenzione idraulica del PGRA valgono e si applicano le Norme Tecniche di Attuazione (allegato V) del PGRA.
6. Nelle zone di attenzione idraulica del PGRA le previsioni del PI adottate o approvate a far data dal 21.12.2021 (data di adozione del PGRA) sono subordinate a quanto indicato all'art. 9, comma 2 dell'Allegato V del PGRA.
- 3-7. Ai sensi dell'art. 16, comma 3 dell'Allegato V del PGRA dalla data di entrata in vigore del PGRA (05.02.2022) cessano di avere efficacia i Piani stralcio per la sicurezza idraulica e, per la parte idraulica, i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali.

#### **Art. 43. Fascia di Rispetto Stradale**

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati"
- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale";  
Tav. 1.2. "Carta della Zonizzazione Territoriale";  
Tav 2 "Carta delle Zone Significative".

#### DEFINIZIONE

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
2. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate a:
  - realizzazione di parcheggi;
  - realizzazione di nuove strade;
  - ampliamento di strade esistenti;
  - creazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - realizzazione di barriere antirumore;
  - realizzazione di impianti di distribuzione carburante;nel rispetto della normativa vigente e delle presenti NTO.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. L'effettiva estensione della fascia di rispetto, riportata dal PI a titolo ricognitivo, sarà precisata al momento della richiesta del titolo autorizzativo, sulla base della classificazione stradale comunale vigente e dei parametri indicati nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
4. Per gli edifici esistenti, nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi.
5. L'ampliamento degli edifici legittimi esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, è ammesso compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente nei confronti della strada.
6. La demolizione di edifici, purché non vincolati dai gradi di protezione 1-2-3, ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO; in alternativa potranno essere ammessi interventi di modifica o spostamento del sedime, qualora l'intervento consenta un miglioramento della viabilità.

### **Art. 44. Fascia di Rispetto degli Impianti Tecnologici**

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge n. 36 del 22.02.2001, "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"
- D.lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale"
- DPCM 08.07.2003
- Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977
- D.M. Interno 24.11.1984
- Piano Regionale di Tutela delle Acque
- Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000
- Direttiva 91/676/CE del 12.12.1991, "Direttiva nitrati"
- Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale";  
Tav. 1.2. "Carta della Zonizzazione Territoriale";  
Tav 2 "Carta delle Zone Significative".

## CONTENUTI E FINALITÀ

### 1. Il PI individua:

- il tracciato e le fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione Singola Terna (220 kV);
- i pozzi di prelievo ad uso idropotabile e le relative fasce di rispetto;
- l'area occupata dal depuratore esistente e la relativa fascia di rispetto.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

### Elettrodotti

2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. L'individuazione effettiva delle fasce di rispetto degli elettrodotti nelle tavole dei vincoli del PI è convenzionale. L'esatta determinazione è indicata direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
4. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.
5. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3micro tesla valutato ai ricettori, secondo le indicazioni del DPCM 8.07.2003.
6. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto sono ammessi, se conformi alle altre norme di piano:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi, nonché la dotazione di servizi igienici, la copertura di scale esterne e le Costruzioni Accessorie di cui all'art. 37bis del Regolamento Edilizio, purché non comportino aumento delle unità immobiliari e/o l'avanzamento verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto;
  - b) i cambi di destinazione d'uso in garage, magazzini o depositi non presidiati;
  - c) la demolizione con ricostruzione in area agricola adiacente, con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi:
    - favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo;
    - collocare il nuovo fabbricato immediatamente all'esterno della fascia di rispetto;
    - evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati.
7. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto degli elettrodotti, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

### Pozzi di captazione

8. Per le risorse idropotabili si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'articolo 94 del D.Lgs 152/2006, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e dagli atti di indirizzo regionali di applicazione del piano.
9. Per i pozzi di prelievo ad uso idropotabile sono individuate:

- a) una fascia di rispetto assoluta, individuata da un raggio di metri 10 (dieci) con centro sul pozzo, che deve essere adeguatamente protetta, all'interno della quale sono vietati:
- l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati;
- consentiti esclusivamente:
- opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
  - interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti dall'articolo 3 lettere a) e b) del DPR 380/2001 e smi, per i fabbricati esistenti.
- b) una zona di protezione riferita al bacino imbrifero situato a monte del punto di captazione, all'interno della quale, ai sensi del comma 4, dell'art. 94 del D. Lgs. 152/2006, sono vietati:
- l'insediamento di nuove attività industriali ed artigianali;
  - la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - le aree cimiteriali;
  - l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - la gestione di rifiuti;
  - lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - i pozzi perdenti;
  - il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- Sono consentiti:
- gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti dall'articolo 3 lettere a) e b) del DPR 380/2001 e smi, per le attività industriali ed artigianali esistenti.
  - gli interventi di demolizione con ricostruzione nei casi in cui le nuove destinazioni d'uso abbiano un potenziale carico inquinante inferiore rispetto alle destinazioni d'uso esistenti. La realizzazione di allacciamenti alle fognature è condizionata all'adozione di accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria;
  - la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite nella rete fognaria. Le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione;
  - l'utilizzo delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo nel rispetto del quadro normativo vigente ed in applicazione del Codice di buona pratica agricola" (Direttiva 91/676/CE Direttiva nitrati).
10. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

#### Depuratore

11. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto



assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento che non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

12. Per gli impianti di depurazione esistenti per i quali la fascia di rispetto minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
13. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 3 lettere a), b), e c) del DPR 380/2001 e smi e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.
14. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto del depuratore, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

## **Art. 45. Fascia di Rispetto Cimiteriale**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- RD n. 1265 del 27 luglio 1934, Art. 338

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav 1.1. "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale";

Tav. 1.2. "Carta della Zonizzazione Territoriale";

Tav 2 "Carta delle Zone Significative".

### DEFINIZIONE

1. Il PI individua le fasce di rispetto dei seguenti impianti cimiteriali:
  - Lago;
  - Revine.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'articolo 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi; sono ammesse ~~le costruzioni accessorie in legnei manufatti accessori~~ di cui all'art. ~~37bis-79~~ del REC.
4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi, e l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile, effettuabile per una volta sola e i cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 338 del RD 1265/1934.
5. L'ampliamento ammesso al comma precedente non deve comportare l'avanzamento dell'edificio sul fronte da cui si genera il rispetto.
6. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.

#### **Art. 46. Impianti di Comunicazione Elettronica ad Uso Pubblico**

1. Per l'installazione e la gestione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si applicano le seguenti disposizioni:
  - DPCM 08/07/2003;
  - DLgs 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche);
  - LR 9 luglio 1993, n° 29.
2. La realizzazione degli impianti indicati nell'art. 87 del decreto legislativo n. 259/2003 (Codice delle Comunicazioni Elettroniche) nel territorio comunale, è soggetta a permesso di costruire, ai sensi degli artt. 3, lett. e.4), e 10 DPR n. 380/2001, fermo restando l'obbligo di presentazione della domanda di autorizzazione o della denuncia di inizio attività previste dal decreto legislativo n. 259/2003 e dalle norme di cui alla LR 23.10.2003, n. 23.
3. Tali impianti e le infrastrutture devono essere installati prioritariamente negli ambiti territoriali già compromessi dalla presenza di altri impianti, in coesistenza o condivisione di altre infrastrutture, nelle aree di proprietà comunale o comunque pubbliche e/o di uso pubblico destinate ad infrastrutture ed impianti tecnologici e nelle aree considerate idonee dal Comune sotto il profilo urbanistico – edilizio, così come previsto dal Piano Antenne approvato dal Comune e s.m.i.
4. Per tali impianti valgono le seguenti disposizioni:
  - a) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido e in corrispondenza delle aree sensibili; su aree caratterizzate da particolare densità abitativa; in presenza di infrastrutture e servizi ad elevata intensità d'uso; in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
  - b) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni e incentivazioni, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili;
  - c) escludere la localizzazione di impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni, oltre che in termini di consumo o alterazione delle risorse territoriali e ambientali;
  - d) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune e i soggetti gestori degli impianti;
  - e) dovranno essere rispettate le distanze prescritte dalla normativa della zona; salvo diverso parere del Comune, dette opere devono essere recintate ed adeguatamente schermate con alberature di specie locale.

#### **Art. 47. Piano d'area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca – Vittoria Valle – DGR 3855/2005**

1. Il PI recepisce e richiama il Piano d'Area delle Prealpi Vittoriesi e Alta Marca – Vittoria Valle, adottato con DGR N. 3855 del 13/12/2005. In seguito all'approvazione dello stesso il PI ne recepirà le disposizioni.

#### **Art. 48. Aree Umide - DPR 13 marzo 1976, n. 448**

1. Il PI individua le "aree umide", costituite da particolari ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici, rientranti tra quelli di cui al DPR 13 marzo 1976, n. 448 e per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 21 del PTRC, approvato con DCR n° 250 del 13.12.1991.
2. Nelle zone di tutela naturalistica-ambientale non sono consentite escavazioni, movimentazioni del terreno, tagli, discariche, costruzioni di infrastrutture di notevole impatto ambientale.
3. In relazione alla difesa della entomofauna utile e delle api dovrà essere applicata la normativa di cui alla LR n. 23 del 18/04/94.

## **Art. 49. Rete ecologica**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, articolo 28 NTA.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 "Carta della Zonizzazione".

### DEFINIZIONE

1. Il PI individua e precisa, in recepimento del PATI, alcuni elementi costitutivi della rete ecologica locale, con le corrispondenti disposizioni di tutela e regolamentazione delle trasformazioni, distinti secondo le voci di seguito riportate:
  - area nucleo o *core area*;
  - area di connessione naturalistica;
  - buffer zone;
  - corridoi ecologici.
2. Il PI fa propri gli obiettivi di cui all'art. 28 comma 4 delle NTA del PATI:
  - a. conservare e salvaguardare le caratteristiche di naturalità e biodiversità dei luoghi;
  - b. promuovere la conoscenza degli ambiti di interesse naturalistico anche attraverso la realizzazione di percorsi didattici e/o punti di osservazione guidata, strutture didattiche o musei all'aperto;
  - c. mitigare le pressioni antropiche in atto, o eliminando la fonte di pressione o introducendo elementi compensatori di mitigazione e di filtro;
  - d. promuovere la gestione delle pratiche agricole finalizzata al mantenimento della biodiversità complessiva presente nel territorio, anche con riferimento al sostegno finanziario proveniente dai contributi comunitari e regionali;
  - e. perseguire e favorire il contenimento di tutti quei processi che concorrono alla frammentazione delle strutture ecologiche o vegetazionali di grande scala, siano esse fluviali, dei versanti collinari o montani.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. Salvo norme specifiche introdotte ai sensi dell' Art. 6, comma 1 e 2, della Direttiva 92/43/CEE, l'attuazione di qualsiasi articolo delle NTA la cui azione strategica insista all'interno della Rete Natura 2000 deve essere preceduta da Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente. Apposita valutazione di incidenza Ambientale, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, dovrà essere redatta anche per quelle azioni strategiche la cui area di analisi, così come evidenziata nell'elaborato di VINCA allegato al PATI, ricada anche solo parzialmente all'interno dei siti della Rete Natura 2000. Nelle aree nucleo e negli ambiti di

connessione naturalistica più prossimi alla Rete Natura 2000 i progetti che implicano modificazioni di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti a Valutazione di Incidenza (VINCA) ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia.

#### Area nucleo

4. Sono classificate come aree nucleo o "core areas" le aree ad elevata naturalità (i SIC, le ZPS e i biotopi) presenti anche solo parzialmente nel territorio comunale. In tali aree è in generale da vietarsi qualsiasi intervento che possa favorirne la frammentazione, sia in termini di introduzione di elementi di antropizzazione, sia in termini di interventi di sostituzione delle strutture vegetazionali consolidate con coltivi a bassa naturalità ed alto apporto di fitofarmaci e nutrienti. Tutti gli interventi volti a consolidare le presenze antropiche o diretti al miglioramento fondiario dovranno garantire la conservazione del bilancio ambientale in termini di superficie dell'area e di qualità e connettività della stessa, anche in relazione ad eventuali misure di riequilibrio ecologico e miglioramento ambientale indicate negli elaborati relativi a specifici studi, valutazioni ambientali, ecc.
5. Nelle aree nucleo o core areas:
  - a. la realizzazione delle infrastrutture è subordinata a misure di mitigazione mirata alla continuità ecologica e faunistica ed al mantenimento della biodiversità;
  - b. l'attività agricola dovrà essere indirizzata al mantenimento della biodiversità complessiva;
  - c. è prescritta la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi ed i corsi d'acqua e l'utilizzo esclusivo di specie autoctone per le opere di mitigazione ambientale degli impatti.
6. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto:
  - a. ridurre gli apparati boschivi, come definiti dalla legislazione regionale, e l'espianto delle siepi, mentre e ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia, con particolare riferimento alle misure compensatorie ivi previste;
  - b. realizzare attività ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti dal punto di vista ambientale, quali apertura di nuove strade o edificazioni che comportino il raggiungimento di una volumetria complessiva superiore ad 800 mc;
  - c. illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - d. formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli legati alla valorizzazione delle risorse territoriali;
  - e. realizzare nuove edificazioni sparse;
  - f. realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;
  - g. realizzare colture intensive;
  - h. realizzare vigneti.
7. Per tali strutture ecologiche, esternamente alle aree già edificate o delle aree ove è prevista espansione insediativa, è consentito operare i seguenti interventi:
  - a. effettuare operazioni di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica attraverso la messa a dimora di elementi di naturalità e seminaturalità;
  - b. dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
  - c. riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
  - d. interventi forestali tesi al miglioramento delle formazioni boschive che prevedano la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - e. interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
  - f. interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

### Area di connessione naturalistica

8. Le aree di connessione naturalistica sono finalizzate alla tutela e rafforzamento dei caratteri di naturalità del territorio e vengono destinate al potenziamento dei caratteri seminaturali dell'ecotessuto. A tal fine qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere accompagnato da valutazione di incidenza ambientale ed attuato assicurando il mantenimento e l'incremento di siepi, macchie boscate, filari alberati, contenendo le pratiche colturali maggiormente impattanti.
9. Per tali strutture ecologiche è fondamentale assicurare la continuità ed il miglioramento delle 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.
10. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto:
  - a. ridurre gli apparati boschivi, come definiti dalla legislazione regionale, e l'espianto delle siepi, mentre ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia, con particolare riferimento alle misure compensatorie ivi previste;
  - b. realizzare attività ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti dal punto di vista ambientale, quali apertura di nuove strade o edificazioni che comportino il raggiungimento di una volumetria complessiva superiore ad 800 mc;
  - c. illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, ed a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - d. formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli legati alla valorizzazione delle risorse territoriali;
  - e. realizzare nuove edificazioni sparse;
  - f. realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.
11. Gli interventi di potenziamento sulla viabilità esistente dovranno essere preceduti da VInCA.
12. Nelle aree di connessione naturalistica sono ammesse attività di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto.
13. Per tali strutture ecologiche, esternamente alle aree già edificate o delle aree ove è prevista espansione insediativa, è consentito operare i seguenti interventi:
  - a. effettuare operazioni di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica attraverso la messa a dimora di elementi di naturalità e seminaturalità;
  - b. dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
  - c. riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
  - d. interventi forestali tesi al miglioramento delle formazioni boschive che prevedano la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - e. interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
  - f. interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

### Buffer zone

14. Le buffer zones sono fasce tampone finalizzate alla mitigazione e riduzione degli impatti derivanti dalle infrastrutture del territorio, dagli insediamenti e dalle attività umane, ivi incluse le pratiche agricole.
15. Per tali strutture ecologiche è fatto divieto di:
  - a. ridurre gli apparati boschivi, come definiti dalla legislazione regionale, e l'espianto delle siepi, mentre è consentita la sola manutenzione ed assestamento, fatto salvo quanto previsto dalla vigente legislazione regionale in materia, con particolare riferimento alle misure compensatorie ivi previste;
  - b. realizzare attività ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti dal punto di vista ambientale, quali apertura di nuove strade o edificazioni che comportino il raggiungimento di una volumetria complessiva superiore ad 800 mc;
  - c. realizzare opere di scavo, sbancamento e riporto terre che modifichino sostanzialmente l'andamento naturale del terreno, l'aspetto dei luoghi, la qualità del paesaggio e la continuità dello spazio libero.
16. Gli interventi di potenziamento sulla viabilità esistente dovranno essere preceduti da VInCA.

#### Corridoi ecologici

17. Per tali ambiti valgono in ogni caso le norme riferite alle zone boscate, ove trattasi di corridoi boschivi, e le norme dei corsi d'acqua e delle formazioni riparie, ove trattasi di corsi d'acqua.

# TITOLO V – IL SISTEMA INSEDIATIVO

## CAPO I – DIVISIONE IN ZONE

### Art. 50. Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) e Dimensionamento

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11, del 23.4.2004, art. 13, co. 1, lett. k) e art. 31.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 "Carta della Zonizzazione".
- Tav. 2 "Carta delle Zone Significative"

#### CONTENUTI E FINALITA'

1. Ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il P.I. recepisce e precisa la suddivisione il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), definita dal P.A.T.I. sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici e ambientali salienti, ai sensi degli Artt.13 e 31 L.r. 11/2004 smi.
2. Il P.I. definisce, numera e dimensiona i diversi tipi di A.T.O., ciascuno dei quali è costituito da più sub-ambiti distinti e individuati da una numerazione progressiva, definendo in particolare le seguenti tipologie di A.T.O.:
  - o A.T.O. 1 - Ambito insediativo a prevalente destinazione residenziale;
  - o A.T.O. 2 - Ambito insediativo a prevalente destinazione produttiva;
  - o A.T.O. 3 - Ambito di pianura
  - o A.T.O. 4 - Ambito collinare
  - o A.T.O. 5 - Ambito montano
3. La definizione degli abitanti teorici previsti è distinta per singoli A.T.O. e riferita al dimensionamento massimo.
4. I perimetri che definiscono gli A.T.O. di tipo 1 "Ambiti insediativi a prevalente destinazione residenziale" e di tipo 2 "Ambiti insediativi a prevalente destinazione produttiva" costituiscono il limite fisico alla realizzazione di nuovi insediamenti.
5. Il PI precisa il perimetro degli A.T.O., ai sensi del comma 6, art. 43 delle NTA del PATI, conseguentemente alla maggior definizione delle urbanizzazioni, delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste e introduce un trasferimento della capacità insediativa, entro i limiti ammessi dal PATI, come da tabella seguente:

ATO	Superficie di progetto massime - PATI							Vol. Res. Prog.
	Residenziale	Residenziale	Produttivo	Comm.	Direz.	Servizi	Turismo	
	[mq]	[%]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]

	Nuovo	Variazione PI	Nuovo			Nuovo	Ricettivo	
1.1 "Lago e S. Maria"	6.000		0	0	0	0	0	6.000
1.2 "Revine"	<b>7.200</b>	+20%	0	0	0	4.000	500	6.000
1.3 "Sottocroda"	2.000		0	0	0	0	0	2.000
1.4 "Soracol"	4.800	-20%	0	0	0	0	0	6.000
2.1 "Revine Lago"	0		4.000	0	0	28.000	0	0
3.1 "Laghi di Revine"	1.000		0	0	0	12.000	1.500	1.000
3.2 "Sottocroda"	1.000		0	0	0	0	0	1.000
4.1 "collinare"	1.000		0	0	0	0	0	1.000
5.1 "montana"	600		0	0	0	0	500	600
	23.600		4.000	0	0	44.000	2.500	23.600

## Art. 51. Zone Territoriali Omogenee

1. L'intero territorio comunale è sottoposto alla disciplina del PI, secondo le presenti NTO e le indicazioni grafiche risultanti dalle tavole 1.1, 1.2, 2 e 3 del PI.
2. Il PI individua e suddivide le ZTO secondo la seguente classificazione:

### a) – SISTEMA RESIDENZIALE

- ZTO A aree a carattere storico  
ZTO B1 aree totalmente edificate  
ZTO B2 aree parzialmente edificate  
ZTO C1 aree parzialmente edificate destinati a nuovi complessi insediativi  
ZTO C2 aree inedificate destinati a nuovi complessi insediativi  
ZTO C3 aree in edificate destinati all'atterraggio del credito edilizio.

### b) - SISTEMA PRODUTTIVO, COMMERCIALE E RICETTIVO

- ZTO D1.1 aree destinate a insediamenti produttivi di completamento  
ZTO D1.2 aree destinate a insediamenti produttivi di espansione  
ZTO D2 aree destinate a insediamenti commerciali  
ZTO D3.1 aree a carattere ricettivo

### c) – TERRITORIO AGRICOLO

- ZTO E1 aree agricole di interesse paesaggistico e montani  
ZTO E2 aree agricole a destinazione produttiva primaria  
NED nuclei di edificazione diffusa in territorio agricolo.  
ZTO VP aree a verde privato

### d) - SISTEMA DEI SERVIZI

- ZTO F1 aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo  
ZTO F2 aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre  
ZTO F3.1 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport  
ZTO F3.2 aree per attrezzature turistiche sportive e per il tempo libero di basso impatto  
ZTO F3.3 aree a verde di tutela, parco lacuale, sorgenti e altre  
ZTO F4 aree per parcheggi pubblici



## CAPO II – NORME GENERALI

### Art. 52. Compatibilità geologica ai fini edificatori

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L. 2 febbraio 1974, n. 64, "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"
- D.M. 11 marzo 1988, "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"
- O.P.C.M. 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".
- D.C.R. 3 dicembre 2003, n. 6 , in applicazione del disposto dell'O.P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274 relativa alla classificazione sismica in zona 2 del Comune di Caerano di San Marco.
- O.P.C.M. 3 maggio 2005, n. 3431 "Ulteriori modifiche ed integrazioni all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, recante «Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica»".
- O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"
- D.M. 14 gennaio 2008, "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
- D.G.R.V. 22 gennaio 2008, n. 71 "Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 aprile 2006, n. 3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone"- Direttive per l'applicazione. Adozione del provvedimento n. 96/CR del 7 agosto 2006."
- D.G.R.V. 04 novembre 2008, n. 3308 "Applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica. Indicazioni per la redazione e verifica della pianificazione urbanistica. (L.R. 11 del 23 aprile 2004 "Norme per il governo del territorio")."
- Decreto Dirigenziale 27 maggio 2010, n. 69 "Linee guida per la realizzazione dello Studio di Compatibilità Sismica per i PAT e PATI – DGR n.3308/2008 e L.R. n.11/2004"
- D.G.R.V. 3 settembre 2013, n. 1572 "Linee guida per l'esecuzione di studi di microzonazione sismica"
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 3 "Carta della Fragilità" del PATI della Vallata.

#### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

1. Il P.I. richiama la classificazione del territorio in base alla compatibilità geologica delle aree ai fini urbanistici, operata dal P.A.T.I. nella Tav. 3 "carta delle Fragilità", nelle seguenti due categorie con relativo grado di penalità ai fini edificatori:
  - a. Aree idonee a condizione;
  - b. Aree non idonee;
2. Nelle aree idonee a condizione l'idoneità all'utilizzo dell'area è soggetta a specifici approfondimenti conoscitivi locali, che consentano: a) verifiche specifiche circa la qualità dei terreni, mediante indagini geognostiche, per un adeguato dimensionamento delle opere di fondazione; b) la tutela idraulica od altro; c) verifiche di stabilità ed eventualmente realizzazione di opere preventive di stabilizzazione dei terreni.
3. Nelle aree non idonee l'edificabilità è vietata in ragione delle caratteristiche idrogeologiche. Sono fatti salvi, previa valutazione tecnica, gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 comma 1 del DPR 380/01 alle lett. a), b), c) e d).

4. Gli interventi non edilizi in area non idonea che comportino comunque variazioni strutturali all'assetto morfologico del territorio e siano soggetti a titolo autorizzativo quali, ad esempio, interventi di sistemazione agraria, interventi legati alle attività silvopastorali, opere di sostegno e contenimento, ecc., dovranno essere corredati di specifica relazione geologica come previsto dalla Circ. Reg. 05.04.2000, n. 9, "Indirizzi in materia di prescrizioni tecniche da osservare per la realizzazione di opere pubbliche e private. Obblighi derivanti dalla L. 02.02.1974, n. 64 e dal D.M. 11.03.1988" e dalle vigenti norme in materia di costruzioni (NTC, DM 14 gennaio 2008).
5. Nel caso di interventi di sistemazione agraria si dovrà salvaguardare la risorsa suolo, i movimenti di terra saranno preferibilmente a compenso e con spessori massimi dell'ordine del metro; nel caso di impianto di vigneti o frutteti la disposizione dei filari dovrà tendere a limitare lo scorrimento superficiale delle acque e l'erosione del suolo; per gli interventi in area non idonea esondabile o a ristagno idrico valgono inoltre le ulteriori limitazioni di cui al comma 5 del successivo articolo.

### **Art. 53. Misure di salvaguardia idraulica**

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Piave, approvato con D.P.C.M 02.10.2009
- Piano di Tutela delle Acque del Veneto
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- R.D. 8 maggio 1904, n. 368
- R.D. 5 luglio 1904, n. 523
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
- D.G.R.V. n. 2948 del 6 Ottobre 2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche"
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- [Piano di Gestione del Rischio Alluvioni \(PGRA\) – aggiornamento 2021-2027 - Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali](#)

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 3 "Carta della Fragilità" del PATI della Vallata

#### Norme di tutela idraulica

1. Gli interventi di nuova edificazione con superfici impermeabili:
  - a. inferiori a 1.000 mq (trascurabile impermeabilizzazione potenziale) dovranno prevedere almeno un idoneo sistema di infiltrazione, in accordo con quanto indicato puntualmente nella relazione di compatibilità idraulica allegata al PI e fatto salvo quanto diversamente concordato con l'Ente Gestore (Comune, Provincia o Genio Civile di Treviso).
  - b. superiori a 1.000 mq dovranno essere accompagnati da una relazione idraulica con il dimensionamento degli interventi proposti per l'invarianza idraulica in accordo con quanto indicato puntualmente nella relazione di compatibilità idraulica allegata al PI e sono subordinati al parere favorevole del Genio Civile di Treviso.
- 1bis. Per quanto riguarda gli ambiti di intervento la cui natura dei terreni è scarsamente drenante, come precisato nello Studio Idraulico allegato al PI, si dovrà verificare in fase progettuale la possibilità di recuperare volumi di invaso superficiali (ad esempio previo sovradimensionamento delle rete di fognatura e la realizzazione di una bocca tarata prima dello scarico), in modo tale da limitare le portate massime recapitate al

collettore finale e contestualmente garantire l'invarianza idraulica dell'intervento stesso.

2. Recependo gli indirizzi dello Studio di compatibilità idraulica (vedi le "indicazioni e prescrizioni" generali di cui alla relazione idraulica allegata al P.A.T.I.), ai fini della massima riduzione del rischio idraulico, i nuovi interventi su fabbricati e aree impermeabilizzate dovranno seguire i seguenti criteri operativi:
  - a. dispersione nel (primo) sottosuolo delle acque di pioggia (ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli);
  - b. creazione di capacità di invaso locali e diffuse per compensare le nuove impermeabilizzazioni;
  - c. individuazione, in particolare a valle delle zone già urbanizzate o da urbanizzare, di aree di espansione delle acque, per laminare le piene in uscita;
  - d. l'individuazione delle zone a diverso grado di rischio allagamento;
  - e. previsione dei piani di imposta dei fabbricati e delle quote degli accessi a quota rialzata in rapporto al grado di rischio e impermeabilizzazione dei piani interrati e delle bocche di lupo poste al di sotto di tali quote;
  - f. individuazione e rispetto delle vie di deflusso dell'acqua;
  - g. realizzazione delle strade di collegamento con ampie scoline e assicurazione della continuità delle vie di deflusso tra monte e valle del rilevato;
  - h. previsione esplicita, tra gli allegati dei progetti, di una relazione sulla situazione idraulica in cui viene inserita la costruzione o lottizzazione (presenza e natura di canali, manufatti, tubazioni, quote relative, ecc.) e sull'impatto idraulico delle stesse;
  - i. possibilità di derogare agli specifici vincoli urbanistici, per le costruzioni in zone considerate a rischio di allagamento o per aumentare la sicurezza idraulica di un insediamento esistente;
  - j. esplicitazione delle norme-prescrizioni idrauliche nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie (per fabbricati, ponti, recinzioni, scarichi, ecc.), nonché, in fase di collaudo e rilascio di agibilità, la verifica del rispetto delle prescrizioni stesse;
  - k. collocare il verde e la viabilità delle urbanizzazioni preferibilmente lungo i corsi d'acqua;
  - l. divieto di tombinamento dei corsi d'acqua salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata o esigenze di salvaguardia della pubblica incolumità.
  - m. la realizzazione di reti fognarie di tipo separato per le nuove urbanizzazioni, garantendo la verifica idraulica delle reti di drenaggio delle acque meteoriche;
  - n. divieto di effettuare scavi od abbassamenti del piano campagna in grado di compromettere gli argini;
  - o. divieto di occupare stabilmente le fasce di transito ai piedi degli argini;
  - p. divieto di impiantare colture in grado di indebolire gli argini.

#### Aree soggette a dissesto ed elementi di fragilità idrogeologica

3. Il P.I. richiama le aree e gli elementi di dissesto e criticità idrogeologica riportati in Tav. 3 "Carta della Fragilità" del PATI presenti nel territorio, ovvero:
  - a. area di frana;
  - b. frane e dissesti localizzati;
  - c. aree esondabili o a ristagno idrico (deflusso difficoltoso).
4. Nelle aree di frana non è ammessa alcuna trasformazione edilizia o territoriale. Dalle stesse e dalle frane e dissesti localizzati è istituita una fascia di rispetto di 25 metri all'interno della quale, sugli edifici esistenti, è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia senza demolizione ed è vietato l'ampliamento, la demolizione e la nuova costruzione.

5. Nelle aree esondabili o a ristagno idrico (deflusso difficoltoso) di cui al precedente comma 3, lettera c):
  - a. sono vietate nuove espansioni urbanistiche e insediative, è vietata la realizzazione di nuove edificazioni e/o di nuovi volumi di qualsiasi tipo, inclusi i volumi interrati;
  - b. dovrà essere assicurato il mantenimento della rete di scolo delle acque, sia naturale che artificiale (scoline e fossati), con la possibilità di richiedere autorizzazione a realizzare, con le medesime tipologie dell'esistente, dei nuovi raccordi che rendano più razionale la gestione delle acque in occasione di eventi meteorici eccezionali;
  - c. è vietata la costruzione di opere che possano sbarrare il naturale deflusso delle acque, sia superficiali che di falda; è altresì vietata la modifica della morfologia che possa ridurre la capacità di invaso con conseguenti ripercussioni sull'onda di piena del corso d'acqua a valle, anche al di fuori del territorio comunale;
  - d. sono vietati tutti i movimenti terra per i quali è richiesta l'autorizzazione ai sensi della normativa e delle regolamentazioni specifiche; sono fatte salve unicamente le comuni attività di conduzione dei fondi (ad esempio aratura, coltivazione, piantumazione, ecc..) che non comportino alcuna modifica altimetrica dei suoli preesistenti.
6. Gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza nelle aree a dissesto idrogeologico dovranno essere condotti preferibilmente con tecniche riconducibili all'ingegneria naturalistica.

#### Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

7. Nelle aree fluviali, nelle aree classificate a pericolosità idraulica e nelle zone di attenzione idraulica del PGRA valgono e si applicano le Norme Tecniche di Attuazione (allegato V) dell'aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, approvato con DPCM del 01.12.2022 e pubblicato in G.U. n. 31 del 07.02.2023; si rinvia inoltre a quanto previsto all'art. 42 delle presenti NTO.

#### **Art. 54. Realizzazione di cave, miniere, discariche**

1. In merito alla realizzazione di cave, miniere e discariche è fatto riferimento alla vigente normativa sovraordinata.
2. Il PI individua in tav 1.1. "Carta dei Vincoli" le aree di sedime delle cave autorizzate e delle cave abbandonate o dismesse con le relative aree di rispetto.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.
4. Fino all'approvazione del Piano regionale dell'attività di cava (PRAC), si richiamano i contenuti del comma 5, articolo 6, della L.r. 18/2006 il quale stabilisce che "nelle aree classificate dal piano d'area delle Prealpi trevigiane come zone di rilevante valenza ambientale, nonché in quelle per cui lo stesso piano, adottato, prevede un esplicito divieto di autorizzazione alla coltivazione di cave o alla riapertura di quelle dismesse o abbandonate, è vietato il rilascio di nuove autorizzazioni alla coltivazione e/o all'ampliamento di ogni tipo di cava.

#### **Art. 55. Locali Volumi interrati**

1. I locali volumi interrati sono definiti all'Art. 6, lettera w) all'allegato A1 (definizione 12) del REC le presenti NTO.
2. Nelle zone residenziali e produttive è sempre consentita, senza il computo del relativo volume, la realizzazione in sottosuolo, anche esterno al sedime del fabbricato principale, di locali per ricovero automezzi, cantine o simili, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché contenuti entro un rapporto massimo di 1/2 del volume edificabile o edificato fuori terra.
3. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di ~~locali volumi~~ interrati anche oltre il sedime dei fabbricati, purché non superiori al 25% della superficie coperta della parte abitativa se non funzionali alle esigenze del fondo, e non superiori al 100% della superficie coperta quando relazionati alla costruzione di cantine esclusivamente funzionali alla conduzione del fondo.
- 3.4. Nelle aree a pericolosità idraulica del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), approvato con DPCM del 01.12.2022 e pubblicato in G.U. n. 31 del 07.02.2023, si rinvia inoltre a quanto previsto all'art. 15 dell'Allegato V del PGRA.

## **Art. 56. Ambiti di miglioramento della qualità urbana - aree di riconversione e riqualificazione**

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav. 1.2 "Carta della Zonizzazione".

### DISCIPLINA

1. Il PI individua le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità degli insediamenti consolidati e diffusi, il potenziamento delle dotazioni di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, il riordino della viabilità e il potenziamento delle dotazioni ecologiche, in coerenza con il PATI.
2. Sono parti del territorio per le quali si prevede il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e possono comprendere aree produttive dismesse, aree libere urbane, periurbane o rurali, ambiti con presenza di criticità viabilistica e/o infrastrutturale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari insediativi.
3. Interessano anche parti del territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, e di integrità fondiaria del territorio.
4. Queste parti di nuovo impianto o di suolo da riqualificare e riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare le dotazioni ecologiche degli ambiti urbani e periurbani e per la compensazione della sottrazione del suolo ed il riequilibrio della biopotenzialità territoriale BTC.
5. L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO, mediante il rilascio del relativo titolo abilitativo accompagnato da convenzione e/o atto d'obbligo. Tali ambiti sono assimilabili a "zone di recupero" ai sensi del Titolo IV° della legge 457/1978 ed in tal senso dichiarate degradate.
6. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, cambi di destinazione d'uso con o senza opere che aggravino il carico urbanistico, il Responsabile del procedimento potrà richiedere la presentazione di un PUA o di una PU, mediante la procedura dell'accordo pubblico-privato.

7. Gli interventi di riqualificazione, riconversione, trasformazione e miglioramento della qualità urbana, territoriale, ambientale e infrastrutturale, dovranno:
  - verificare lo stato delle opere di urbanizzazione primaria e proporre i necessari interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento;
  - adeguare la viabilità veicolare, riducendo i punti di conflitto e le eventuali criticità e prevedere eventuali nuovi percorsi pedonali e ciclabili.
  - migliorare lo stato del patrimonio edilizio esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con particolare attenzione alle aree con presenza di attività dismesse, sottoutilizzate e/o degradate;
  - incrementare la dotazione di spazi pubblici, in particolare parcheggi e verde, utilizzando a tale scopo gli interventi di ristrutturazione urbanistica, le azioni volte alla riconversione di edifici produttivi obsoleti o dismessi;
  - promuovere le iniziative progettuali e costruttive che assicurano il risparmio energetico, l'uso di fonti energetiche rinnovabili, il recupero dell'acqua, l'uso di materiali ecocompatibili, ecc;
  - favorire gli interventi volti ad aumentare la sicurezza idrogeologica e sismica;
  - adottare le misure rivolte alla prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.
8. Negli ambiti di miglioramento della qualità urbana e territoriale individuati quali ambiti a gestione particolare (AGP) del piano ambientale del Parco dei Laghi della Vallata prevalgono le norme specifiche indicate nel piano ambientale.

### **Art. 56bis. Ambiti Urbani Degradati**

1. Il PI individua, negli elaborati Tavola 1.2. "Carta della zonizzazione" e Tavola 2 "Zone Significative", il perimetro degli ambiti urbani degradati, di cui all'art. 2 co. 1 lett. g) della L.r. 14/2017, quali aree ricomprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata e contraddistinte da degrado edilizio, degrado urbanistico, degrado socio-economico o degrado ambientale ed assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della L.r. 14/2017.
2. La disciplina degli interventi di riqualificazione urbana è riportata nella Schedatura degli Ambiti Urbani Degradati LR 14/2017, nelle quali sono indicati, per ciascun ambito, i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i parametri urbanistico-edilizi della zona, le destinazioni d'uso compatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative.
3. Negli ambiti urbani degradati gli interventi di riqualificazione urbana si attuano secondo le modalità riportate nella schedatura di cui al comma 2 attraverso:
  - a. piani urbanistici attuativi, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
  - b. comparti, ai sensi dell' articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 ;
  - c. permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
4. Gli strumenti attuativi di cui al comma 3 dovranno quantificare e individuare le aree dedicate alla dotazione in termini di standard, in relazione alle destinazioni d'uso insediate, secondo gli indirizzi eventualmente riportati nella schedatura di cui al comma 2.
5. Nelle more della riqualificazione di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi previsti dalla corrispondente ZTO riportata negli elaborati di Piano.

## Capo III – NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A

### Art. 57. ZTO A - ambiti territoriali a carattere storico

1. I Centri Storici di Revine, Lago, Santa Maria e dei nuclei storici minori, sono individuati e normati secondo le finalità di tutela e recupero dettati dalla LR 80/80, alla luce dell'apparato analitico che della presente Variante costituisce parte integrante.  
Le variazioni di perimetro dei Centri Storici, rispetto a quanto definito nell'Atlante Regionale, sono finalizzate a ricomprendere le parti circostanti ad essi funzionalmente collegate e ritenute di valore ambientale e di importanza strategica ai fini del conseguimento degli obiettivi di tutela, riqualificazione e rivitalizzazione di tali parti del territorio comunale, comprendendo i nuclei storici minori.
2. Per le ZTO A, oltre alle presenti **NTANTO**, valgono i seguenti elaborati:
  - a. Cartografie tematiche (Tematismi della Serie VI, DGR 2705 del 24.5.1983);
  - b. Schede di rilievo e progetto del patrimonio edilizio (Schedatura di cui alla DGR 2705 del 24.5.1983);
  - c. Cartografia scala 1:1.000 contenente la perimetrazione, l'individuazione dei Vincoli, il grado di protezione delle singole unità minime, il perimetro degli strumenti attuativi, le prescrizioni riguardanti i manufatti minori e l'arredo urbano;
3. Le ZTO A sono inoltre interessate dalle disposizioni della L 5 agosto 1978, n. 457, degli Artt.4 e 6 della LR 31 ottobre 1994, n. 63, dell'articolo 40 della L.r. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
4. Le ZTO A sono equiparate alle "Zone di degrado", ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia.
5. Il patrimonio edilizio è definito e normato secondo unità edilizie numerate nelle Tavole di progetto in scala 1:1000, per le quali sono puntualmente definite schede di rilievo e progetto; in tali elaborati sono indicati i gradi di protezione, di cui al precedente Art.23, che regolano l'intervento unitamente alle norme del presente CAPO e al Prontuario per la Qualità Architettonica e Ambientale.

### Art. 58. Modalità di attuazione

1. Gli interventi edilizi nelle ZTO A, nel rispetto dei Gradi di Protezione di cui all'Art. 26 e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, sono attuabili mediante:
  - a. interventi edilizi diretti all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento) come definite nelle tavole di progetto del PI;
  - b. la preliminare formazione di strumenti urbanistici attuativi, Piani di recupero (PR) di iniziativa pubblica (P.Ri.p.u.) o di iniziativa privata e (P.Ri.P.r.), approvati nelle modalità previste dall'art. 20 della L.r. 11/2004.

### Art. 59. Intervento Diretto

1. Nelle ZTO A, dove non siano prescritti Strumenti Urbanistici Attuativi, è ammesso l'Intervento Diretto secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dalle presenti Norme.
2. Ad ogni UMI deve corrispondere un unico PdC.
3. E' consentito l'Intervento Diretto anche nel caso di accorpamento di due o più UMI contigue.
4. E' ammesso l'intervento anche per sub-ambiti appartenenti alla medesima UMI; in questo caso l'intervento diretto deve essere preceduto dall'approvazione di un progetto preliminare unitario comprendente l'intera UMI e sottoscritto da tutti i

proprietari interessati, il quale costituirà elemento vincolante per l'approvazione delle modalità di realizzazione di eventuali successivi interventi parziali.

5. Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal PI sono subordinati all'approvazione di una progettazione planivolumetrica unitaria nel rispetto delle disposizioni relative alle modalità di ricostruzione previste.
6. Qualora la ricostruzione degli edifici soggetti a "demolizione e ricostruzione" sia prevista lungo il confine di UMI contigue, la progettazione unitaria preliminare dovrà considerare in modo approfondito anche tali UMI.
7. Nelle ZTO A è sempre consentito il ricorso ad un PUA, comprendente una o più UMI, al fine di ottenere un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, in particolare modo per quanto riguarda le sistemazioni esterne, l'accessibilità, l'infrastrutturazione, l'eventuale ricostruzione e ricollocazione delle superfetazioni, ove recuperabili in base alle presenti norme, e altri aspetti che interessino l'insieme delle proprietà comprese nell'intervento.

#### **Art. 60. Piani Urbanistici Attuativi**

1. Nelle zone A è possibile presentare Piani di Recupero (PR) ai sensi dell'Art.19 della L.R. 11/2004.
2. Gli elaborati minimi costituenti i PR sono i seguenti:
  - a) Elaborati di analisi in scala 1:500 e 1:200 nei quali vanno evidenziati:
    - la situazione, la consistenza, l'analisi storica e tipologica degli edifici, dei manufatti e delle aree esistenti; il rilievo quotato dell'area; il rilievo del verde e l'indicazione delle essenze arboree esistenti; la documentazione fotografica dell'area e dei prospetti esterni dei singoli edifici;
  - b) elaborati di progetto in scala 1:500 e 1:200 nei quali vanno riportati:
    - la planivolumetria dell'intervento; le piante dei nuovi edifici e manufatti previsti; i principali interventi previsti sugli edifici esistenti; la sistemazione delle aree scoperte; la progettazione di massima delle reti tecnologiche, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili; l'individuazione delle aree e degli immobili da destinare, previo eventuale esproprio, a servizi o attrezzature pubbliche; la relazione tecnica descrittiva; le norme tecniche di attuazione che specifichino per quella zona la normativa generale della Variante; dimensionamento; gli elenchi catastali relativi alle proprietà comprese nei Comparti previsti dal PR.

#### **Art. 61. Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammissibili nelle ZTO A sono le seguenti:
    - a) Aree inedificate.
      - Nelle Tavv. 3 in scala 1:1000 sono individuate le aree a parcheggio, a verde pubblico di progetto, e le superfici pavimentate in ciottolato e lastricato da conservare o ripristinare e la viabilità di progetto; le rimanenti aree, oltre alla viabilità, spazi pubblici, sono costituite dalle Aree scoperte e di pertinenza degli edifici di cui al successivo Art. 69.
    - b) Edifici compresi nel perimetro dei centri e nuclei storici.
- Gli elaborati di analisi individuano la destinazione d'uso attuale di tutti i fabbricati. Nel rispetto dell'Art.31 della L 457/78 è consentito, nei limiti fissati dalla stessa legge, il cambio di destinazione d'uso per tutti gli edifici per cui siano applicabili le categorie di intervento c, d, e, con le seguenti limitazioni:
- b.1) Il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali e di attività connesse con la residenza, quali, servizi sociali pubblici e privati, sedi di associazioni, pubblici esercizi limitatamente alla ristorazione e somministrazione di bevande, è sempre



consentito; qualora l'intervento preveda l'aumento del numero delle unità immobiliari o un aumento della superficie destinata all'attività economica, dovranno essere reperiti gli opportuni parcheggi nelle quantità e modalità di cui all'Art. 62.

- b.2) Il cambio di destinazione d'uso ad attività artigianali di servizio é consentito purché le stesse non siano nocive né moleste e si sviluppino su una superficie produttiva massima non superiore a mq 200.
  - b.3) Il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio nell'ambito delle attività di vicinato di cui alla LR 50/2012, ad uffici pubblici e privati, a locali di divertimento é sempre consentito; per le attività commerciali vale quanto definito all'Art. 24 delle presenti NTO.
  - b.4) Il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature di uso pubblico quali attrezzature ricettive, ricreative e di spettacolo e religiose é sempre consentito, ai sensi dell'Art. 22 delle presenti NTO, a condizione che il progetto sia corredato di uno studio che dimostri il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'Art. 62 delle presenti NTO e le soluzioni adottate per ridurre i problemi derivanti dall'eventuale traffico indotto.
2. Le medie e grandi strutture di vendita, definite ai sensi della LR 50/2012 sono escluse.
  3. Da tali zone sono comunque esclusi le industrie, i laboratori artigianali, i magazzini e i depositi di merci all'ingrosso, di materiali infiammabili, di prodotti nocivi e pericolosi, con macchinario che produca rumori ed odori molesti, macelli, stalle, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
  4. Ai fini della classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi del DPCM 1 marzo 1991 e della LR 10 maggio 1999, n. 10, le ZTO A sono equiparate a quelle di Classe I - aree particolarmente protette.
  5. Deroghe alle limitazioni delle destinazioni d'uso previste per le UMI sono ammesse previa approvazione del progetto mediante Deliberazione del CC.

## **Art. 62. Parcheggi**

1. L'adeguata dotazione di parcheggi é una condizione fondamentale per il riuso del Centro Storico. Tale dotazione dovrà essere garantita secondo le seguenti modalità:
  - a) In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e nelle costruzioni di progetto va verificato il rispetto dello standard minimo di legge.  
In tutti gli interventi ristrutturazione con aumento del numero di unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso, ampliamento della superficie commerciale, direzionale o comunque adibita ad attività terziaria é obbligatorio integrare gli standard di parcheggio nelle modalità di seguito indicate.
  - b) La dotazione minima di posti auto va determinata come segue:
    - b.1) negli edifici a destinazione residenziale: n. 1 posto auto privato, ogni mq 80 di superficie lorda, arrotondata per eccesso o per difetto, e comunque 1 per ogni unità immobiliare;
    - b.2) per gli spazi di uso commerciale n. 1 posto auto privato ogni mq 120 di superficie lorda; n. 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni mq 50 di superficie lorda;
    - b.3) negli edifici a destinazione alberghiera: n. 1 posto auto privato ogni posto letto convenzionale dichiarato; n. 4 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni mq 100 di superficie lorda destinata a bar o ristorante;
    - b.4) negli edifici a destinazione produttiva: n. 1 posto auto privato ogni mq 200 di superficie lorda; n. 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni mq 100 di superficie lorda;
    - b.5) negli edifici a destinazione direzionale: n. 1 posto auto privato ogni mq 120 di superficie lorda; n. 2 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni mq 120 di superficie lorda;

- b.6) negli edifici a destinazione pubblica: n. 1 posto auto privato ogni mq 120 di superficie lorda; n. 5 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni mq 120 di superficie lorda;
  - b.7) negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% dello standard globale calcolato sulla base di ciascuna destinazione d'uso.
2. In ogni caso qualora fosse impossibile reperire i posti auto necessari nell'area di pertinenza, è consentito asservire allo scopo aree equivalenti in altre posizioni, anche se di proprietà altrui, purché ricadenti entro un raggio di ml 300 dall'intervento in oggetto.
  3. Nell'ipotesi in cui risulti impossibile o urbanisticamente inopportuno utilizzare le aree di cui sopra, la Giunta Comunale potrà consentire la monetizzazione, secondo quanto previsto da apposita deliberazione consiliare, finalizzata alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico da parte del Comune.
  4. Per esigenze di tutela degli edifici di interesse storico-ambientale, il Sindaco ha la facoltà di richiedere il reperimento dei parcheggi privati in area diversa da quella di pertinenza dell'edificio.
  5. La realizzazione dei parcheggi esterni, pubblici e privati, andrà effettuata prevedendo pavimentazioni con materiali permeabili e naturali, la conservazione possibilmente delle alberature esistenti, e utilizzando soluzioni adattabili con l'andamento dei terreni.

### **Art. 63. Costruzioni precarie ed edifici condonati ai sensi della L 47/85**

1. Nelle Tavole 3 in scala 1:1000 sono individuate le "costruzioni accessorie" in contrasto con il contesto storico che, se regolarmente autorizzate, condonate ai sensi della L 47/85 o comunque legittime, devono essere recuperate senza incremento di volume contestualmente ad interventi sul fabbricato principale, secondo i criteri e le modalità di cui ai punti A.2.3 e A.2.4 delle Schede progettuali di cui al capo II del prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Ove non sussistano i requisiti di legittimità di cui al precedente punto, tali costruzioni accessorie debbono essere demolite con ripristino del sedime.

### **Art. 64. Classificazione delle Unità Minime - Contenuti prescrittivi ed indicativi**

1. La Variante è corredata dal complesso di attività analitiche previste dalle Grafie e Simbologie Regionali Unificate. Oltre agli elaborati cartografici, che costituiscono la tematizzazione di alcuni dei fattori analitici più rilevanti, il piano è corredata dal repertorio completo delle Schede di rilievo di tipo A redatte nelle modalità di legge. Oltre alle informazioni d'obbligo nelle schede è riportata un'analisi particolareggiata delle componenti edilizie degli edifici, del loro stato di conservazione e della eventuale presenza di superfetazioni o elementi deturpanti. Tali informazioni oltre ad avere un valore meramente documentale, dovranno essere presentate, congiuntamente alla richiesta di PdC o altro titolo abilitativo, integrate di eventuali nuovi elementi conoscitivi che meglio servano a precisare l'intervento.
2. Le indicazioni riguardanti superfetazioni e presenza di elementi deturpanti, presenti nelle schede di rilievo, hanno invece valore prescrittivo e il progetto di intervento deve esplicitamente indicare come si sia provveduto ad eliminare gli elementi negativi segnalati.
3. Oltre a tali indicazioni le schede A contengono, per alcuni edifici, indicazioni normative puntuali, riguardanti aspetti particolari degli interventi consentiti o obbligatori.
4. L'applicazione di tali Norme Puntuali è obbligatoria nel caso di interventi di cui al DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lett. b, c, d, e.

## **Art. 65. I beni Storico-Culturali**

1. I beni storico-culturali sono stati soggetti ad un'apposita schedatura che integra la Scheda A con ulteriori informazioni.
2. Appartengono alla categoria dei beni storico-culturali, oltre agli edifici di culto ed agli immobili comunque vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, i manufatti minori quali capitelli, edicole votive, dediche o iscrizioni, fontane e arredi circostanti, archi di accesso alle corti e altri analoghi elementi di interesse storico-culturale esistenti.
3. Tali manufatti minori dovranno essere trattati, anche quando si tratti di parti di immobili con grado di protezione diverso, come soggetti al grado di protezione 1; gli unici interventi consentiti saranno quindi finalizzati alla conservazione e al restauro nel pieno rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie e in modo da assicurarne, ovunque possibile, la pubblica fruibilità.
4. In ogni caso sugli edifici o sui beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi anche difformi da quelli di cui alle presenti norme se approvati dalla Soprintendenza.

## **Art. 66. Caratteri peculiari del patrimonio edilizio storico**

1. Gli edifici storici del Comune di Revine Lago sono caratterizzati da particolari tipologie così sinteticamente definibili:
  - a) Edifici tradizionali  
Caratterizzati dalla comune ispirazione urbana della quale possiedono alcuni caratteri compositivi (proporzioni più massicce, distribuzione totalmente interna, simmetria dei fori, ingresso ben evidenziato, elementi decorativi, frequente copertura a padiglione).
  - b) Edifici tradizionali atipici  
Caratterizzati dalla comune ispirazione agricola, privi di piol, ma spesso dotati di fienile aperto o porticati, di forme, dimensioni e tipologie costruttive molto variabili.
  - c) Edifici strutturati a 'piol'  
Caratterizzati da un prospetto principale sul quale si organizza la struttura lineare dei percorsi verticali ed orizzontali.
  - d) Piol  
Collegamento orizzontale e verticale realizzato in legno, posto generalmente in facciata e caratterizzante la tipologia di una larga quota del patrimonio edilizio dei Centri Storici
  - e) Rotonda o Ritonda o Larin  
Vano di modeste dimensioni, generalmente esterno al corpo di fabbrica principale, nel quale trovava collocazione il focolare della casa.

## **Art. 67. Arredo urbano, recinzioni, muraure, terrapieni**

1. Le tavole di progetto contengono l'individuazione completa delle componenti di arredo urbano che dovranno essere conservate e/o recuperate. Gli spazi esterni e percorsi pedonali dovranno essere realizzati in modo da consentire l'accesso da parte dei disabili. I criteri generali di intervento saranno i seguenti:
  - a) muraure, muri di recinzione, muri di contenimento dovranno essere conservati interamente in pietra locale o con paramento esterno in pietra e retrostante muro di contenimento in c.a., le fughe saranno semplicemente rabboccate con malta di calce, sabbia e cemento.
  - b) le recinzioni saranno realizzate semplicemente con rete metallica a maglia romboidale, o se di maggior importanza con profili metallici di disegno semplice,

possibilmente ricalcante schemi tradizionali, trattato con colori neutri o semplicemente ossidato o brunito in superficie. Sono consentite le recinzioni in legno realizzate con elementi a sezione circolare o con listelli orizzontali o verticali, comunque di forma semplice e prive di intagli o decori.

- c) le pavimentazioni stradali soggette a traffico veicolare, ove indicato, saranno realizzate con lastricato di conci di pietra irregolari, in opera su sottofondo in c.l.s., eventualmente caratterizzati da corsie di pietra a profilo regolare. Cunette e scoline saranno realizzate con analoghi materiali. Le parti private potranno essere realizzate con acciottolato di fiume, in opera su letto di malta di cemento.
- d) le scale esterne individuate in cartografia dovranno essere recuperate nei materiali originali, anche nel caso abbiano perduto l'originaria funzione o siano inutilizzate.
- e) vanno infine conservati e valorizzati tutti gli "altri elementi da conservare" individuati negli elaborati di progetto come ad esempio i portici, gli archi, i capitelli, gli affreschi, le fontane, le alberature e i ponti in pietra.

#### **Art. 68. Dipinture e trattamento degli esterni**

1. Tutte le pareti esterne degli edifici, che non siano caratterizzate da finitura a pietra a facciavista, ove non sia possibile recuperare o restaurare la finitura tradizionale, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) é vietato l'utilizzo di intonaci plastici di tipo sintetico del tipo cosiddetto 'graffiato';
  - b) é consentito, in alternativa alla realizzazione di un intonaco fino e successiva dipintura, la finitura ottenuta con un intonaco semi-fino, finito al frattazzo, e costituito da una malta grassa di sola calce e sabbia, avendo cura di scegliere possibilmente sabbie caratterizzate da una componente di inerti colorati;
  - c) é consentito l'uso di intonaci caratterizzati da cariche colorate minerali in pasta che dovranno necessariamente essere caratterizzate da colori tenui e confinati alla gamma delle terre gialle e brune;
  - d) per gli intonaci fini, é consentita la rasatura superficiale a calce o con prodotti a base di silicati comunque caratterizzati da dipinture trasparenti preferibilmente stese a pennello o a spatola. La finitura superficiale non dovrà comunque essere mai "a stucco" o lucida e dovrà utilizzare tinte tenui bianche o grigie;
  - e) insegne e scritte dipinte dovranno essere conservate.

#### **Art. 69. Aree scoperte e di pertinenza degli edifici**

1. Sulle aree scoperte nelle ZTO A non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, nè la realizzazione di fabbricati o strutture, anche precari, che non siano espressamente individuati in tavola 3 del PI, fatto salvo quanto previsto ai seguenti punti.
2. Le "costruzioni di progetto" individuate in tavola 3 del PI con apposita grafia sono realizzabili unicamente previa acquisizione di credito edilizio, ad esclusione del caso in cui sia dimostrata la presenza di preesistenze mediante apposita documentazione storico-fotografica; in tal caso si applica quanto previsto per gli edifici con grado di protezione 7.
3. Sulle pertinenze scoperte degli edifici esistenti in ZTO A è ammessa unicamente la collocazione dei manufatti minori in legno accessori di cui al punto 5.b) — "Legnaia", ~~del~~ all'Art 79-37bis del REC, secondo le tipologie di cui agli schemi B4 e B5 descritti nel Capo IV del Prontuario per la qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, preferibilmente addossati a murature o ai lati secondari di edifici esistenti esclusi quelli aventi grado di protezione 1 e 2; è inoltre ammessa la collocazione di un "manufatto pertinenziale a copertura del posto auto privato" alle condizioni e nei limiti di cui all'art. 69bis delle presenti NTO.

4. In tali aree sono consentiti tutti gli interventi mirati alla manutenzione al miglioramento e alla conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, delle alberature, delle siepi, e di ogni manufatto minore di arredo.
5. Per le piante da coltivazione e per gli arbusti decorativi non é prevista alcuna limitazione.
6. Per le piante decorative d'alto fusto, ferma restando la raccomandazione di usare sesti d'impianto adeguati alle caratteristiche vegetazionali della pianta adulta, sono da evitare gli impianti di specie vegetali non tradizionali, esotiche o comunque non appartenenti al climax tipico dei luoghi.

#### **Art. 69bis. Manufatto pertinenziale a copertura del posto auto privato**

1. Manufatto pertinenziale destinato alla copertura del posto auto privato, con carattere di strumentalità rispetto all'edificio principale, avente le seguenti caratteristiche:
  - pianta con forma rettangolare o quadrata con superficie massima non superiore a mq 25, comprensivo dello sporto pari a max ml. 0,30;
  - altezza alla linea di gronda non superiore a ml 2,40;
  - privo di opere fondali e di pavimentazione, sono ammessi unicamente eventuali plinti per i sostegni verticali della copertura;
  - aperto su tutti i lati ovvero su tre lati se realizzato in aderenza al fabbricato principale;
  - la copertura dovrà essere realizzata con lo stesso materiale della copertura del fabbricato principale; qualora il manufatto sia addossato ad una parete esistente è ammessa unicamente la copertura a una falda o piana; la falda unica dovrà avere la medesima inclinazione della falda del manufatto/edificio a cui è addossata; qualora il manufatto non sia addossato all'edificio principale è ammessa la copertura a due falde o piana e, nel caso di copertura con andamento piano, può essere consentito l'utilizzo della tegola ardesiata di colore tinta coppo o bruno o tinta unita, di colore beige chiaro o similare;
  - tutte le parti a vista che compongono le strutture verticali dovranno essere realizzate in legno; in casi particolari, se motivati e giustificati sotto il profilo architettonico, paesaggistico e del contesto ambientale, sono consentiti il vetro e, limitatamente alle intelaiature, il metallo (ferro battuto, corten, ecc).
2. I manufatti di cui al presente articolo non rientrano nella capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico e per essere realizzati deve essere presentata obbligatoriamente una SCIA, con i pareri e limitazioni previsti dallo strumento urbanistico sull'area interessata, nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
  - dovranno rispettare una distanza dai confini di ml 5,00;
  - dovranno inserirsi in modo armonioso rispetto al fabbricato principale e alle altre preesistenze di valore storico-testimoniale presenti nel contesto;
  - dovranno essere posizionati sul retro o sui lati secondari rispetto al fabbricato principale, senza comprometterne la facciata e la visuale sui prospetti di pregio e non sono ammessi nelle pertinenze di edifici e beni soggetti a vincolo monumentale ovvero con grado di protezione 1.
3. Se si verranno a determinare situazioni nelle quali le sopraindicate strutture siano di ostacolo all'effettuazione di interventi d'interesse pubblico, il proprietario dovrà provvedere all'immediata rimozione delle stesse a propria cura e spese su semplice richiesta del Comune; tale impegno dovrà essere sottoscritto dal proprietario del terreno interessato unitamente alla citata SCIA.

## **Art. 70. Prescrizioni edilizie di carattere generale**

1. Gli interventi nel patrimonio edilizio avranno lo scopo di conservare, ove possibile e comunque sulla base delle prescrizioni derivanti dai gradi di protezione, i caratteri distintivi dell'edilizia tradizionale.
2. In base a tale principio, le dimensioni e le proporzioni delle parti dell'edificio non dovranno discostarsi dal contesto. In linea di massima le strutture quali coperture, solai e scale, dovranno essere conservate o in materiali tradizionali.
3. Analogamente dovrà essere conservato l'impianto originale delle murature portanti, e nei casi in cui ciò sarà possibile, esse saranno ricostruite sullo stesso sedime in pietra.
4. La ricostruzione sullo stesso sedime non è prescrittiva per il grado di protezione 5, anche se in questi casi dovrà comunque essere rispettato l'allineamento delle fronti agli edifici contigui.

## **Art. 71. Materiali e tecniche costruttive degli involucri**

1. In tutti gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi edifici derivanti dalla demolizione di edifici esistenti, o il rifacimento di parti strutturali e finiture di cui ai Gradi di protezione 3 e 4, o il restauro di elementi esistenti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) i manti di copertura dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui all'art. 55 del Regolamento Edilizio.
  - b) i canali di gronda e le gronde saranno esclusivamente a sezione circolare, preferibilmente in rame, sorrette da semplici staffe metalliche.
  - c) le torrette dei camini rispetteranno i canoni tradizionali e saranno realizzate con copertura in pietra oppure con sovrastrutture in coppi e laterizio delle dimensioni e proporzioni tradizionali.
  - d) le strutture portanti della copertura dovranno essere preferibilmente realizzate in legno, recuperando se possibile quantomeno le capriate e la grossa orditura presente. In ogni caso è tassativa la riproposizione della struttura tipica a capriate aggettanti quando il granaio o il sottotetto sia percepibile dall'esterno. Le modanature visibili delle teste delle travi dovranno essere di forme semplici.
  - e) le tipiche strutture a 'Piol', rispetteranno i canoni compositivi tradizionali caratterizzati da una partitura verticale di montanti collocati a partire dal primo piano sino alla falda del tetto. I poggioni saranno realizzati nelle consolidate fogge costituite da listelli accostati di modeste dimensioni (cm 5-6) distanziati da piccoli tasselli decorativi o da liste orizzontali nel numero di 3-4 e rompitratta verticali molto distanziati. I tavolati di tamponamento dei vani scale e delle spallette dei piol stessi saranno realizzati con tavole parzialmente piallate e semplicemente accostate (una sottostante seconda orditura di tavole consentirà il tamponamento effettivo del vano). Tutto il legname impiegato sarà preferibilmente di legno di castagno e come mordente si potrà utilizzare il latte di calce diluito o un prodotto basico. Quando ciò non sia obbligatorio potrà trattarsi di altro legname opportunamente mordenzato ed impregnato in modo da approssimarsi alla tonalità tipica del castagno invecchiato. La finitura superficiale sarà grezza, evitando spigoli vivi e piallature uniformi e preferendo le carteggiature morbide in grado di evidenziare la vena del legno.
  - f) le murature in pietrame dovranno essere semplicemente rabboccate con malta di calce, evitando stilature e fughe profonde. Le murature di nuova realizzazione saranno attuate con pietra locale lavorata alla martellina, avendo cura di approssimarsi per quanto possibile alle parti tradizionali, sia per quanto concerne la dimensione dei blocchi ed il colore, che l'irregolarità dei corsi.

- g) le lavorazioni in laterizio saranno restaurate o ripristinate usando materiale delle stesse dimensioni, colore e finitura.
- h) stipiti e davanzali delle finestre saranno realizzati in accordo con le parti presenti ed in ogni caso rispettando le seguenti indicazioni: per gli stipiti di pietra essi saranno realizzati in pietra arenaria, lavorata sul fronte alla martellina con eventuale bordo (cordella) liscio. Le parti interne dovranno essere trattate a 'filo di sega' e comunque mai lucidate. Per le finestre di piccole dimensioni si potranno utilizzare gli stessi blocchi della muratura, o anche semplici spallette ottenute da tavelline di cotto. In presenza di piattabande o architravi in legno originariamente previste 'a vista', esse dovranno essere conservate, almeno per la parte esterna con funzione meramente decorativa, sostituendole con cordolature o travette di calcestruzzo nella parte interna.
- i) le parti di intonaco originarie ed i nuovi intonaci saranno realizzati con un intonaco grezzo ed una finitura 'a fino' con malta caratterizzata da pezzatura di sabbia media finita al frattazzo. È consentito l'uso di prodotti industriali che presentino analogo grado di finitura semi-fino. È consentito l'uso di rasature a calce e/o con miscele di cariche coloranti preferibilmente realizzate con pigmenti e cariche tradizionali. Sono esclusi tassativamente rivestimenti sintetici di qualsiasi natura, stucchi o finiture al marmorino con la sola esclusione dei beni culturali per i quali sarà tassativo il restauro dei paramenti. È consentito l'uso di finiture preconfezionate a base di silicati o con rese 'a fresco' e coloritura in pasta, sempre a condizione che la finitura superficiale sia 'semi-fina'.
- j) i poggioni realizzabili nelle tipologie tradizionali saranno costituiti da un piano di calpestio possibilmente in pietra oppure da strutture aggettanti di spessore molto contenuto (cm 5-8) realizzate fuori opera e sostenute da semplici mensole in ferro o dalla stessa struttura del poggione. Quest'ultimo dovrà essere realizzato tassativamente in ferro, sarà caratterizzato da forme semplici, ed avrà una finitura ad imitazione di una ossidazione naturale oppure da colorazione opaca nera, grigia e comunque escludendo in via assoluta l'applicazione di smalti sintetici e l'uso di colori saturi. Gli interventi strutturali sui poggioni e ballatoi lignei dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto del punto C.5.4 e C.9 del DM 16.1.1996, con esclusione di pilastri portanti in pietra.

## **Art. 72. Alberature**

1. Per la sostituzione di alberature o siepi esistenti o nuove messe a dimora dovranno essere impiegate specie locali tipiche e appropriate tipologie d'impianto scelte fra quelle indicate [al Capo III del Prontuario per la qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, in All.C alle presenti norme.](#)

## **CAPO IV – NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO B - C**

### **Art. 73. ZTO B e C - aree residenziali urbanizzate e da urbanizzare**

1. Il PI individua, ai sensi dell'Art.2 del DM 1444/68 le seguenti zone omogenee a destinazione residenziale:
  - ZTO B1 - Sottozone residenziali totalmente edificate;
  - ZTO B2 - Sottozone residenziali parzialmente edificate;
  - ZTO C1 - Sottozone residenziali parzialmente edificate destinate a nuovi complessi

- insediativi;
- ZTO C2 - Sottozone residenziali inedificate destinate a nuovi complessi insediativi;
  - ZTO C3 – Sottozone residenziali inedificate destinate all'atterraggio del credito edilizio.
2. Gli interventi edilizi nelle ZTO B1, B2 e C1 si effettuano mediante Intervento Diretto (ID) e i parametri volumetrici sono riferiti alla superficie fondiaria (Sf) mentre le ZTO di tipo C2 sono soggette alla redazione e approvazione di uno SUA con parametri volumetrici riferiti alla superficie territoriale (St).
  3. Gli interventi edilizi nelle ZTO B1.2, B2.2 e C3 si effettuano mediante Intervento Diretto (ID) previa acquisizione del Credito Edilizio con le modalità di cui al precedente Art. 29 ovvero, limitatamente alle ZTO B1.2 e B2.2, di Credito Edilizio da Rinaturalizzazione con le modalità di cui al precedente Art. 29bis.
  4. Le trasformazioni di completamento o di sostituzione nelle zone ricadenti nel perimetro del vincolo paesistico dei laghi sono soggette alle norme di cui al precedente Art. 33..
  5. Nei casi di demolizione e ricostruzione in sito diverso da quello originario, la demolizione del fabbricato esistente, che deve avvenire entro sei mesi dalla data di ultimazione del nuovo fabbricato, deve essere garantita con una fidejussione pari al valore del fabbricato nuovo.

#### **Art. 74. Destinazioni d'uso ammesse nelle ZTO B e C**

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla realizzazione di abitazioni con ammissione di destinazioni d'uso con esse compatibili quali:
  - a) attività terziarie compatibili con la residenza e studi professionali;
  - b) esercizi di vicinato ai sensi della LR 50/2012;
  - c) pubblici esercizi;
  - d) attività artigianali di servizio alla residenza che non producano rumori, né odori molesti e/o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni fino a una superficie complessiva di mq 500 nei limiti di cui all'Art. 24 delle presenti NTO;
  - d) magazzini e depositi, limitatamente al seminterrato e al piano terreno;
  - e) autorimesse pubbliche o private.
2. Non sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - a) le medie e le grandi strutture di vendita sia al dettaglio che all'ingrosso;
  - a) i locali di spettacolo e da ballo;
  - b) le attività industriali e di artigianato produttivo;
  - c) tutte le attività che risultino moleste, nocive o in contrasto con il carattere residenziale della zona in termini dimensionali, di numero di addetti, di traffico indotto, rumori, odori e capacità inquinante.
3. Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali siti nelle aree di completamento ed espansione, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio a sensi dell'Art. 19 delle presenti NTO.
4. In ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi previsti dall'Art.2 comma secondo della L 24 marzo 1989, n 122; dovranno essere escluse dal conteggio di tali superfici le aree alberate di cui al secondo comma del presente articolo.

#### **Art. 75. Tipologie edilizie e criteri insediativi nelle ZTO B e C**

1. Le tipologie ammesse nelle zone residenziali sono quelle della costruzione isolata, in linea, a schiera e a corte, mono o plurifamiliare, da impiegare nella nuova edificazione secondo criteri di coerenza con il contesto edificato, e con particolare rispetto per gli insediamenti storici o rurali di pregio adiacenti all'area di intervento.



2. In generale sono da adottarsi, anche nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti, tipologie insediativo/edilizie e materiali di tipo tradizionale con finiture esterne a intonaco o muratura in pietra faccia a vista, formetria di tipo tradizionale, copertura a due falde inclinate in coppi con il colmo posto in senso longitudinale, fatta salva la facoltà per la eventuale CE integrata di accettare soluzioni diverse che si dimostrino, mediante plastici e inserimenti tridimensionali, fotomontaggio ecc., compatibili e coerenti con il contesto nel quale si insediano; tali soluzioni difforni sono maggiormente ammissibili nell'ambito di un SUA;
3. Nelle zone di completamento gli interventi dovranno porsi l'obiettivo di integrarsi con gli edifici esistenti ricostruendo, ove possibile un disegno urbano coerente anche attraverso l'edificazione in aderenza; nelle zone di espansione e nuovo impianto lo SUA dovrà definire un disegno complessivo organico e correttamente inserito nel contesto in termini di tipologie edilizie, altezze, materiali, distanze finalizzato a valorizzare e migliorare l'organizzazione infrastrutturale e degli spazi liberi anche dell'intorno edificato.
4. non dovrà in generale essere perseguita l'emergenza del singolo intervento dal contesto ma la sua capacità di produrre un miglioramento in termini di qualità architettonica e di coerenza dell'aggregato insediativo nel quale si inserisce, sia per l'edificato che per le sistemazioni esterne e in particolare per le recinzioni e pavimentazioni fronte strada.
5. Nei nuovi interventi è sempre preferibile evitare il tipo edilizio mono o bi-familiare isolato in favore delle tipologie in linea, a schiera o a corte; è sempre auspicabile il riferimento alle organizzazioni insediative storiche e tradizionali del luogo.
6. Per le costruzioni accessoriei manufatti accessori si applica quanto definito all'Art. ~~7937bis~~ del REC, con riferimento agli schemi di cui al Capo IV del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

#### **Art. 76. ZTO B1 - sottozone residenziali totalmente edificate**

1. Nelle sottozone B1 (B1.1.e B1.2) sono ammessi il mantenimento, la ristrutturazione o la sostituzione, previa demolizione, dell'edificato esistente senza aumento di volume, E' consentito utilizzare la cubatura accessoria isolata, purchè legittimata, già esistente al 01/10/2003, per ampliare gli edifici esistenti. In questo caso è consentita la ricostruzione, in aderenza al corpo di fabbrica principale.
2. Gli ampliamenti, nelle zone B1.2, potranno essere realizzati anche in aderenza a fabbricati di altra proprietà, comunque sempre nel rispetto dei parametri di zona.
3. L'edificazione a confine, non in aderenza, è ammissibile previa convenzione risultante da atto pubblico.
4. Ove la ricostruzione e/o l'ampliamento previsto al punto 1, avvenga entro una sagoma differente rispetto alla preesistente si applicano i seguenti parametri:
  - Rapporto-Indice di copertura: pari a massimo il 30% del lotto libero inteso al netto delle aree destinate a sede stradale e spazi pubblici o ad uso pubblico;
  - Altezza dell'edificio massima: non superiore alla media ponderale, riferita alle rispettive superfici coperte, delle altezze delle costruzioni esistenti nella zona relativa all'operazione con un massimo ammissibile di ml 9,00;
  - Distanza da fabbricati: ml 10,00, fatto salvo quanto previsto al punto 1.;
  - Distanza dai confini: pari a 5 ml fatto salvo quanto previsto al punto 1. ;
  - Per motivi ambientali il Sindaco potrà imporre, in fregio a strade pubbliche o in affaccio su spazi pubblici, la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali;
  - Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini o a quanto previsto dal DLgs 30/4/92, n. 285 integrato e corretto dal DLgs 10/9/93, n. 360; può essere mantenuto il

perimetro dell'edificato preesistente senza avanzamento verso il fronte da cui origina il vincolo.

5. Nelle sottozone B1.2 è consentita la nuova edificazione previa acquisizione di credite edilizio-CE con le modalità di cui all'Art. 29 e/o CER con le modalità di cui all'Art. 29bis, delle presenti NTO e secondo gli Indici fondiari specificati per ogni singola sottozona nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000; le opere di urbanizzazione quali, fognature e sottoservizi, viabilità, parcheggi e aree a verde, anche se parzialmente esistenti, dovranno essere verificate e, nel caso fossero carenti, debbono essere completate integralmente contestualmente all'intervento.
6. L'intervento nella zona B1.2/25 è subordinato a convenzione urbanistica che dovrà prevedere la realizzazione e cessione della viabilità di accesso individuata nelle tavole cartografiche, oltre a vincolare ad uso pubblico una superficie a parcheggio effettivo non minore del 10% della Sf.
- 6.7. All'interno delle sottozone B1 è inoltre ammessa la collocazione di un "manufatto pertinenziale a copertura del posto auto privato" alle condizioni e nei limiti di cui all'art. 69bis delle presenti NTO.

### **Art. 77. ZTO B2 - sottozone residenziali parzialmente edificate**

1. Nelle sottozone B2 (B2.1 e B2.2) è consentita, oltre agli interventi previsti per le ZTO B1 ai punti 1 e 2 dell'Art. 76, l'edificazione secondo gli Indici fondiaridi edificabilità fondiaria, specificati per ogni singola sottozona nelle Tavv. 2 del PI in scala 1:2.000; per tali sottozone detti indici sono compresi, rispetto a differenti situazioni dello stato di fatto, tra i valori 0,3 e 1.
2. Si applicano i seguenti parametri:
  - Rapporto-Indice di copertura: pari a massimo il 30% del lotto libero inteso al netto delle aree destinate a sede stradale e spazi pubblici o ad uso pubblico;
  - Altezza dell'edificio massima: non superiore alla media ponderale, riferita alle rispettive superfici coperte, delle altezze delle costruzioni esistenti nella zona relativa all'operazione con un massimo ammissibile di ml 9,00;
  - Distanza da fabbricati: ml 10,00, fatto salvo quanto previsto al punto 1.;
  - Distanza dai confini: pari a ml 5,00 fatto salvo quanto previsto al punto 1. ;
  - Per motivi ambientali il Sindaco potrà imporre, in fregio a strade pubbliche o in affaccio su spazi pubblici, la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali;
  - Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini o a quanto previsto dal DLgs 30/4/92, n. 285 integrato e corretto dal DLgs 10/9/93, n. 360. può essere mantenuto il perimetro dell'edificato preesistente senza avanzamento verso il fronte da cui origina il vincolo.
3. Nella sottozona B2.1-24, nel contesto di un intervento unitario che comprenda i fabbricati A358, A359 e relative pertinenze (officina/distributore di carburante), previo convenzionamento con il Comune, è ammessa la sopraelevazione di un piano dell'edificio A358; l'intervento potrà essere attuato in uno o due stralci successivi, dovrà comprendere il riordino del fronte edificato costituito dai due edifici, la rimozione del distributore di carburante esistente e il ripristino a verde e/o parcheggio dell'area corrispondente.
4. L'attuazione della sottozona B2.1-25 è subordinata alla cessione all'Amministrazione comunale di una fascia posta sul perimetro est, indicata nell'elaborato Tavola 2.A - PI - parti significative del territorio comunale, da destinarsi a percorso pedonale con le caratteristiche di cui all'Art. 111 delle NTO; in subordine detta fascia potrà essere sottoposta a servitù di passaggio. La viabilità di accesso alla sottozona B2.1-25 dovrà essere prevista in prolungamento della viabilità esistente ad ovest della sottozona medesima.

5. Le sottozone B2.2 sono dotate di due indici fondiari, specificati per ogni singola sottozona nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000, il maggiore dei quali, pari a 0,8 mc/mq, è utilizzabile mediante acquisizione di Credito Edilizio CE con le modalità di cui all'Art. 29 e/o CER con le modalità di cui all'Art. 29bis delle presenti NTO; le opere di urbanizzazione quali, fognature e sottoservizi, viabilità, parcheggi e aree a verde, anche se parzialmente esistenti, dovranno essere verificate e, nel caso fossero carenti, debbono essere completate integralmente contestualmente all'intervento.

#### **Art. 78. ZTO C1 - sottozone residenziali parzialmente edificate destinate a nuovi complessi insediativi**

1. Nelle sottozone C1 è consentita, oltre agli interventi previsti per le ZTO B1 ai punti 1 e 2 dell'Art.48 delle presenti NTO, l'edificazione nei lotti liberi secondo gli Indici fondari di edificabilità fondiaria, specificati per ogni singola sottozona nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000; per tali sottozone detti indici sono compresi, rispetto a differenti situazioni dello stato di fatto, tra i valori 0,3 e 0,8.
2. applicano i seguenti parametri:
  - Rapporto-Indice di copertura: pari a massimo il 30% del lotto libero inteso al netto delle aree destinate a sede stradale e spazi pubblici o ad uso pubblico;
  - Altezza massima dell'edificio: non superiore alla media ponderale, riferita alle rispettive superfici coperte, delle altezze delle costruzioni esistenti nella zona relativa all'operazione con un massimo ammissibile di ml 9,00 ml;
  - Distanza da fabbricati: ml 10,00, fatto salvo quanto previsto al punto 1.;
  - Distanza dai confini: pari a ml 5,00 fatto salvo quanto previsto al punto 1. ;
  - Per motivi ambientali il Sindaco potrà imporre, in fregio a strade pubbliche o in affaccio su spazi pubblici, la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali.
  - Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini o a quanto previsto dal DLgs 30/4/92, n. 285 integrato e corretto dal DLgs 10/9/93, n. 360; può essere mantenuto il perimetro dell'edificio preesistente senza avanzamento verso il fronte da cui origina il vincolo.
3. Nelle sottozone C1 le opere di urbanizzazione quali, fognature e sottoservizi, viabilità, parcheggi e aree a verde, anche se parzialmente esistenti, dovranno essere verificate e, nel caso fossero carenti, debbono essere completate integralmente contestualmente all'intervento.
4. L'attuazione della ZTO C1-02 è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale del sedime del tracciato del percorso ciclopedonale indicato nell'elaborato Tavola 2.A - PI - parti significative del territorio comunale. Detto sedime dovrà avere le caratteristiche di cui all'Art. 111 delle presenti NTO.
5. Nella ZTO C1-08 l'altezza massima ammissibile per i nuovi fabbricati è pari a ml 6,00.
6. Nella ZTO C1-09 gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire l'accesso viario a eventuali lotti interclusi, fermo restando che la realizzazione della viabilità privata di accesso e dei sottoservizi è a carico dei privati; l'indice di edificabilità fondiaria, pari a 0,6 mc/mq potrà essere incrementato fino a 0,8 mc/mq previa acquisizione di CE e/o CER ai sensi degli artt. 29 e 29bis delle presenti NTO.
7. Nella ZTO C1-10 l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato con obbligo di:
  - realizzare e cedere gratuitamente il tracciato del percorso di interesse storico e/o paesaggistico con le caratteristiche di cui all'art. 111 delle presenti NTO (sezione di 2,50 metri), indicato in via orientativa nell'elaborato Tavola 2 del PI; la soluzione dovrà garantire la possibilità di realizzare la sua futura prosecuzione verso est;
  - realizzare e cedere gratuitamente un'area a parcheggio di superficie non inferiore a 350 mq da individuare in adiacenza al centro storico con relativa viabilità di

accesso; tale superficie è da considerarsi aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime private e scomputabile rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;  
- negli interventi di nuova edificazione, garantire l'accesso viario a eventuali lotti interclusi, fermo restando che la realizzazione della viabilità privata di accesso e dei sottoservizi è a carico dei privati.

8. Nella ZTO C1-11 l'attuazione degli interventi è assoggettata a permesso di costruire convenzionato subordinato all'assolvimento degli obblighi di cui alla convenzione del PUA ZTO C2/07 (rep. 129864 del 24/05/2010 a seguito della DCC n. 55 del 30.12.2008); gli interventi di nuova edificazione devono garantire l'accesso viario a eventuali lotti interclusi, fermo restando che la realizzazione della viabilità privata di accesso e dei sottoservizi è a carico dei privati. Gli accessi dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità comunale di collegamento tra Via S. Maria e Strada dei Laghi (margine occidentale della ZTO); la soluzione viabilistica interna dovrà tenere conto del contesto e del possibile futuro collegamento con altre preesistenze contermini all'ambito.

### **Art. 79. ZTO C2 - sottozone residenziali inedificate destinate a nuovi complessi insediativi**

1. Le zone C2 (C2.1 e C2.2) sono soggette a SUA e destinate a nuova edificazione secondo gli Indici di edificabilità territoriale riportati nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000 con indici compresi, rispetto a differenti situazioni dello stato di fatto, tra i valori 0,3 e 1,3.
2. Si applicano i seguenti parametri:
  - Rapporto-Indice di copertura: pari a massimo il 25% della St;
  - Altezza massima dell'edificio: ml 7,50;
  - Distanza da fabbricati: ml 10,00 da fabbricati esterni alla ZTO e determinata dallo SUA all'interno della stessa;
  - Distanza dai confini: pari a ml 5,00.
  - Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini o a quanto previsto dal DLgs 30/4/92, n. 285 integrato e corretto dal DLgs 10/9/93, n. 360.
3. Gli interventi in ZTO C2 devono pervenire all'urbanizzazione completa dell'area e alla realizzazione della eventuale viabilità di progetto indicata dalle tavole di PI.
- ~~4. In sede di previsione della viabilità interna alla Z.t.o.C2.1-04, dovrà essere pienamente garantita la possibilità di realizzare la sua futura prosecuzione verso est e, compatibilmente con l'orografia, la soluzione dovrà perseguire la massima fluidità e sicurezza di transito veicolare, in termini di raggi di curvatura ampi e pendenze il più possibile ridotte. Nella sottozona C2.1-04 il verde primario dovrà essere localizzato nella parte settentrionale del comparto.~~
- 5.4. Le sottozone C2.2 sono dotate di due indici fondiari, specificati per ogni singola sottozona nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000, il maggiore dei quali, pari a 0,8 mc/mq, è utilizzabile mediante acquisizione di Credito Edilizio con le modalità di cui all'Art. 29 delle presenti NTO.

### **Art. 80. ZTO C3 – sottozone residenziali inedificate destinate al Credito Edilizio**

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 "Carta della Zonizzazione".
- Tav. 2 "Carta delle Zone Significative".

#### DEFINIZIONE

1. Si tratta di aree in edificate destinate all'atterraggio dei crediti edilizi riconosciuti con le modalità di cui al precedente Art. 29.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

2. Nelle sottozone C3 è consentita l'edificazione soltanto previa acquisizione di credito edilizio secondo gli Indici di edificabilità fondiaria specificati per ogni singola sottozona nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000;
3. Si applicano i seguenti parametri:
  - Rapporto-Indice di copertura: pari a massimo il 30% del lotto libero inteso al netto delle aree destinate a sede stradale e spazi pubblici o ad uso pubblico;
  - Altezza massima dell'edificio: ml 6,50 ml;
  - Distanza da fabbricati: ml 10,00.;
  - Distanza dai confini: pari a ml 5,00;
  - Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini o a quanto previsto dal DLgs 30/4/92, n. 285 integrato e corretto dal DLgs 10/9/93, n. 360; può essere mantenuto il perimetro dell'edificato preesistente senza avanzamento verso il fronte da cui origina il vincolo.
4. Nelle sottozone C3 le opere di urbanizzazione quali, fognature e sottoservizi, viabilità, parcheggi e aree a verde, anche se parzialmente esistenti, dovranno essere verificate e, nel caso fossero carenti, debbono essere completate integralmente contestualmente all'intervento.
5. Nella zona C3-05 a Sottocroda, individuata nell'elaborato "Tavola 2.A - PI - parti significative del territorio comunale", l'acquisizione del credito edilizio utile all'edificazione è subordinata alla cessione dell'area F2/07 e delle aree di proprietà privata per la realizzazione della viabilità di accesso, così come indicata nell'elaborato Tavola 2.A.

## CAPO V - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D

### Art. 81. ZTO D - aree produttive, commerciali e ricettive

1. Le ZTO D sono ambiti territoriali destinati alla localizzazione di attività produttive e artigianali; tali attività non possono essere insediate in alcun'altra area del territorio comunale; sono inoltre individuate specifiche sottozone a destinazione commerciale e ricettiva.
2. Suddivisione in sottozone e destinazioni d'uso ammesse:
  - Le sottozone di tipo D1 sono destinate ad accogliere impianti per piccola industria e artigianato, laboratori, magazzini, depositi, edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività di produzione industriale; il PI distingue le sottozone D1.1 - "ambiti territoriali destinati a insediamenti produttivi di completamento" nelle quali sono inoltre ammesse aree a destinazione d'uso commerciale, nei limiti di cui al Regolamento comunale per l'insediamento delle Attività Commerciali e ai sensi dell'Art. 24 delle presenti NTO, e le sottozone D1.2 - "ambiti territoriali destinati a insediamenti produttivi di espansione" nei quali non sono invece ammesse attività commerciali.
  - Le sottozone di tipo D2 sono destinate ad accogliere superfici di vendita, come definite da detto Regolamento comunale per l'insediamento delle Attività Commerciali;

- Le sottozone di tipo D3 sono destinate ad accogliere insediamenti ricettivi e attività di servizio ad essi strettamente funzionali con ammissione di attività commerciali di ridotte dimensioni secondo quanto definito dal citato Regolamento comunale di settore; il PI distingue la sottozona D3.1 – “ambiti territoriali a carattere ricettivo”.
3. Gli impianti industriali e/o artigianali, i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive, dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano un sufficiente grado di salubrità dell'aria e, in ogni caso, dovranno assicurare la scrupolosa osservanza delle leggi sugli inquinamenti, sia idrici (D.Lgs n°152 del 11 Maggio 1999) che atmosferici (L 13/7/66, n. 615) e successive modifiche e regolamenti attuativi o direttive regionali.
  4. Qualora siano constatati inquinamenti in atto, il termine per l'eliminazione degli stessi, cui al quarto comma dell'Art.20 della L 615/66, non potrà essere superiore a giorni 90; il provvedimento che lo stabilisce dovrà essere affisso all'albo pretorio entro 5 giorni dalla sua notificazione.
  5. Nelle ZTO D non sono in ogni caso ammesse attività insalubri di 1ª classe e comunque che comportino:
    - produzione di sostanze chimiche di base o di prodotti e materiali della industria chimica che presentino problemi di tossicità ed infiammabilità;
    - fabbricazione e raffinazione prodotti petroliferi e di combustibili di qualsiasi genere;
    - industrie galvaniche in genere;
    - produzione di metalli e loro leghe (lavorazioni metallurgiche e fonderie di prima fusione);
    - macelli e lavorazioni e depositi di sottoprodotti animali (budella, pelli, sangue, setole e simili);
    - accumulo, trattamento e smaltimento di rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi.
  6. Gli alloggi del custode sono ammessi unicamente per unità produttive che superino i mq 1.000 di superficie coperta, per attività commerciali che superino i 500mq di superficie di vendita e per attività ricettive che dispongano di almeno 20 posti letto, nel numero massimo di uno per ogni attività insediata; possono raggiungere una dimensione massima di mc 500 ciascuno, devono avere accesso autonomo e un'area verde di pertinenza a giardino di almeno mq 400.
  7. Le aree riservate a parcheggio privato dovranno essere pari al 10% della superficie del lotto di intervento e comunque dimensionate in modo tale da garantire almeno un posto macchina della dimensione di mq 12,50 ogni due addetti; esse non potranno essere sistemate né lungo l'asse di penetrazione, né lungo le strade, né sul fronte principale degli edifici, ma sulla parte retrostante e opportunamente mascherate da verde arborato.

## **Art. 82. ZTO D1 - aree destinate a insediamenti produttivi**

1. In recepimento del P.A.T.I. e coerentemente con le disposizioni del PTCP il P.I. distingue le aree produttive ampliabili e le aree produttive non ampliabili da orientare, anche in tempi medio-lunghi, a riconversione e riqualificazione.
2. Il P.I., coerentemente con le possibilità di cui all'art. 12 del PTCP di Treviso approvato con DGR n. 1153 del 23/03/2010, individua come area produttiva ampliabile l'area costituita dalle zone territoriali omogenee produttive contenute all'interno dell'ATO 2.1. Tutte le restanti aree produttive sono definite non ampliabili.
3. In tutte le zone a destinazione produttiva è ammesso il completamento edilizio delle parti non ancora oggetto di piano attuativo in relazione ad esigenze di miglioramento complessivo dell'area per infrastrutture, qualità insediativa e mitigazione ambientale.

4. Nelle aree produttive ampliabili sono ammesse esclusivamente destinazioni compatibili con il carattere produttivo della zona, quali attività industriali, artigianali, logistica, magazzini, depositi e simili.
5. Tenuto conto delle condizioni locali e della vicinanza a nuclei edificati di carattere residenziale è ammessa la riconversione a destinazioni attività commerciali e di servizio compatibili con il contesto urbanistico di inserimento, previa realizzazione di viabilità di accesso e standard indipendenti rispetto alla zona produttiva. Tali attività dovranno essere allocate preferibilmente ai margini delle aree produttive esistenti. In ogni caso nelle aree produttive ampliabili non sono ammesse destinazioni residenziali con l'esclusione dell'abitazione del proprietario o del custode.
6. Nelle aree produttive non ampliabili sono consentiti interventi manutentivi dell'esistente.
7. La riconversione delle aree produttive non ampliabili ad attività commerciali, direzionali o di servizio, previa verifica della rispondenza alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 17 delle norme del PTCP, dovrà avvenire nelle forme dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004, con predisposizione di P.U.A. o, in alternativa, di scheda normativa di dettaglio.
8. La realizzazione di tali attività dovrà avvenire preferibilmente nella forma degli accordi tra soggetti pubblici e soggetti privati di cui all'art. 6 della L.r. 11/2004.
9. Nelle aree non ampliabili sono ammessi completamente e limitati ampliamenti alle attività già insediate al momento dell'entrata in vigore del presente primo P.I. ed a vietare completamente ed ampliamenti successivi all'insediamento di nuove attività, anche subentranti a quelle esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente primo P.I..
10. Nelle aree non ampliabili il completamento delle parti non ancora oggetto di pianificazione attuativa è vietato qualora non siano dotate di acquedotto, connessione al depuratore e fognatura separata tra acque bianche e nere, salvo modesti ampliamenti di attività già dotate d'impianto di depurazione autonomo.
11. Nell'attuare il completamento è escluso il prelievo idrico diretto dalla falda, salvo impossibilità tecnica a fronte della necessità di grossi quantitativi d'acqua nel ciclo produttivo.
12. Ogni progetto che modifichi usi, funzioni, attività in atto è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale nei corridoi ecologici, salvo che il responsabile del procedimento disponga la Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) in relazione alla prossimità a SIC/ZPS.
13. Per l'edificazione nelle sottozone D1.1 - di completamento e D1.2 - di espansione dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - a) Superficie copribile~~Indice di copertura massimo~~: 60% della Superficie Fondiaria di progetto;
  - b) Altezza massima dell'edificio: ml 10,00 salvo eventuali maggiori altezze necessitate, per impianti o comprovate esigenze tecniche che non potranno in ogni caso superare i ml 20,00.
  - c) Distanza minima dai fabbricati: ml 10,00 con possibilità di costruire in aderenza per i fabbricati produttivi di tipo "a schiera".
  - d) Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 8,00 con possibilità di costruire in aderenza a fabbricati produttivi contermini previa autorizzazione scritta da parte del proprietario confinante; è esclusa l'edificazione a confine con ZTO diverse dalle D1;
  - e) Distanza dalle strade: pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 10,00 di cui ml 4,00 destinati a verde arborato, comunque all'esterno delle fasce di rispetto stradali.
14. Oltre alle opere di urbanizzazione dovute di cui al precedente punto, almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato e almeno il 10% a parcheggio privato.

15. Nell'ambito della ZTO e/o dei singoli stralci di loro attuazione, dovrà in ogni caso essere rispettato lo standard minimo relativo alle zone di carattere artigianale e industriale fissato dall'art. 30 della L.r. 11/2004.
16. All'interno dei singoli lotti gli impianti tecnologici a servizio diretto dell'attività, quali cabine, silos, ecc. non sono soggette al rispetto delle limitazioni sulle distanze dai fabbricati di cui sopra restando comunque facoltà del Sindaco prescrivere il rispetto delle normali distanze e distacchi laddove ciò sia necessario per motivi igienico-sanitari e/o di sicurezza.

#### **Art. 83. ZTO D1.1 - sottozone destinate a insediamenti produttivi di completamento**

1. Nelle sottozone D1.1 il PI si attua mediante Intervento Diretto; sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto dei parametri di cui all'Art. 82 delle presenti NTO.
2. Nel caso siano insediate attività commerciali, vale quanto definito dall'Art. 24 delle presenti NTO.
3. Il rilascio ~~delle concessioni edilizie~~ dei titoli abilitativi è subordinato all'assunzione, da parte del richiedente, dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste, previa stipula di convenzione con il Comune e versamento di cauzione.
4. Ovunque possibile bisognerà operare per ridurre al minimo gli accessi diretti sulla viabilità principale.
5. Nella ZTO D1.1 - 03 la ciminiera annessa alla fornace dell'ex fabbrica di mattoni dovrà essere conservata e, ove si verificano segni di degrado statico, opportunamente restaurata.

#### **Art. 84. ZTO D1.2 - sottozone destinate a insediamenti produttivi di espansione**

1. Le sottozone D1.2 sono ambiti ineditati soggetti a SUA (P.I.P. o P.d.L. convenzionato) esteso all'intero ambito o per stralci funzionali nel rispetto dei parametri di cui all'Art. 82 delle presenti NTO.
2. L'approvazione della lottizzazione industriale è subordinata alla stipula di Convenzione con la quale vengono assunti da parte ~~del titolare della concessione~~ del avente titolo tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria da determinarsi dall'Amm.ne comunale con separato provvedimento.
3. Nello SUA dovrà essere individuata una viabilità di distribuzione realizzata con attenzione alla riduzione degli innesti sulla viabilità principale evitando, ove possibile, le strade a fondo chiuso; in caso diverso deve essere garantita ai mezzi pesanti l'agevole inversione di marcia;  
Fino all'approvazione del SUA è fatto divieto di insediamento di nuove attività nella zona di espansione.

#### **Art. 85. ZTO D2 - aree destinate a insediamenti commerciali**

1. Le sottozone D2 sono ambiti destinati alla realizzazione di medie strutture di vendita fino a 1500 mq di cui alla LR 50/2012 come disciplinati dal Regolamento comunale per l'insediamento delle Attività Commerciali.



2. Nelle sottozone D2 il PI si attua mediante Intervento Diretto; sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) ~~Superficie copribile~~Indice di copertura massimo: 60% della Superficie Fondiaria di progetto;
  - b) Altezza massima dell'edificio: ml 10,00;
  - c) Distanza minima dai fabbricati: ml 10,00 con possibilità di costruire in aderenza per i fabbricati di tipo "schiera" all'interno della Sottozona.
  - d) Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di ml 8,00 con possibilità di costruire in aderenza per i fabbricati di tipo "schiera" previa autorizzazione scritta da parte del confinante; è esclusa l'edificazione sul confine con ZTO diverse.
  - e) Distanza dalle strade: pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 10,00 di cui ml 4,00 destinati a verde arborato, comunque all'esterno delle fasce di rispetto stradali.
3. Nel caso siano insediate attività commerciali, vale quanto definito dall'Art. 24 delle presenti NTO.
4. Il rilascio ~~delle concessioni edilizie~~dei titoli abilitativi è subordinato all'assunzione, da parte del richiedente, dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste, previa stipula di convenzione con il Comune e versamento di cauzione.
5. Ovunque possibile bisognerà operare per ridurre al minimo gli accessi diretti sulla viabilità principale e ad adeguare l'accessibilità all'area.
6. Nella ZTO D3.1-04, ai fini della tutela del versante collinare, non può essere aumentata la volumetria esistente fatto salvo unicamente un incremento una-tantum non superiore a mc 150 per adeguamenti igienico-sanitari.

#### **Art. 86. ZTO D3 - aree a carattere ricettivo**

1. Le sottozone D3 sono ambiti destinati alla realizzazione di attrezzature turistico-ricettive.
2. Gli interventi nelle sottozone D3.1 sono normati dall'articolo seguente; per le sottozone D3.2 si richiama l'Art.85 della LR 61/85 in merito alla determinazione del contributo per il rilascio della PdC sulla base di un indice convenzionale di edificazione pari a 0,3 mc/mq.

#### **Art. 87. ZTO D3.1 e D3.2 - sottozone a carattere ricettivo**

1. Le sottozone D3.1 sono destinate alla realizzazione di attività ricettive di tipo alberghiero comprese le attrezzature sportive e per il tempo libero connesse; le sottozone D3.2 sono destinate alla realizzazione di campeggi.
2. Nelle sottozone D3.1 all'interno del perimetro del Parco dei Laghi della Vallata prevalgono le disposizioni contenute nel relativo Piano Ambientale con particolare riferimento alla schedatura degli ambiti di riqualificazione e a gestione speciale (AGP).
3. Per l'edificazione nelle sottozone D3.1 dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - a) Indice di densità edificabilità Territoriale: 0,6 mc/mq;
  - b) Altezza massima dell'edificio: ml 7,50 con possibilità di deroga se in allineamento con la linea di gronda fabbricati esistenti e/o contermini;
  - c) Distanza minima dai fabbricati: ml 10,00 con possibilità di costruire in aderenza all'interno della Sottozona;
  - d) Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00;

- e) Distanza dalle strade: pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 10,00 di cui ml 4,00 destinati a verde arborato, comunque all'esterno delle fasce di rispetto stradali.
4. Nel caso siano insediate attività commerciali, vale quanto definito dall'Art. 24 delle presenti NTO.
  5. Nelle sottozone D3.1 il PI si attua mediante Intervento Diretto e, limitatamente alla ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, ampliamento e nuova costruzione, con obbligo di progettazione unitaria per l'intero compendio di proprietà, con individuazione degli eventuali stralci e verifica delle dotazioni a standard e parcheggio; sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti di edifici esistenti; è ammissibile un solo accesso diretto dalla viabilità principale ove non sia possibile garantirlo attraverso viabilità secondaria esistente o di progetto.
  6. Il rilascio dei PdC è subordinato all'assunzione, da parte del richiedente, dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste, previa stipula di convenzione con il Comune e versamento di cauzione.
  7. Nella sottozona Z.T.O. D3.1 – 02 del "cadelach" qualunque intervento di trasformazione del territorio ed urbanistico-edilizio, data la criticità idraulica dell'area, deve essere preceduto da una attenta perizia idraulica che certifichi il grado di rischio idraulico presente e l'idoneità dell'intervento proposto con relativi provvedimenti previsti per la tutela dello stesso.
  8. Nella sottozona D3.2/01.a vale quanto previsto nella scheda AGP3-R del Parco dei Laghi della Vallata con le seguenti precisazioni attuative:
    - a. l'intervento è soggetto a Piano di Recupero o a PdC convenzionato, che dovrà definire in modo unitario le tipologie di tutti i manufatti e delle sistemazioni esterne da realizzarsi con l'obbiettivo della massima riduzione dell'impatto visivo e ambientale del campeggio e delle relative strutture anche temporanee;
    - b. sono consentite tutte le edificazioni connesse all'attività di campeggio compreso un alloggio per il gestore o custode, nel limite dei seguenti parametri edilizi:
      - densità indice di edificabilità edilizia fondiaria massima: 0,10 mc/mq;
      - altezza massima dei fabbricati degli edifici: 3,5 ml.
    - c. le recinzioni non potranno superare l'altezza di 2ml e dovranno essere mascherate con verde di tipo autoctono;
    - d. le superfici carrabili e pedonali non potranno essere asfaltate e tutti gli spazi non riservati al movimento (strade e marciapiedi) dovranno essere mantenuti a verde opportunamente piantumato con almeno un albero ad alto fusto ogni 50mq; le piazzole dovranno essere inerbite e i parcheggi pavimentati con grigliato inerbito.
    - e. gli impianti tecnologici dovranno essere interrati ove possibile o mascherati con verde di tipo autoctono;
    - f. sono consentiti unicamente pre-ingressi di tipo temporaneo e rimovibile con superficie non superiore a 11mq.
  9. Nella sottozona D3.2/01.b vale quanto previsto nella scheda AGP3.1-R del Piano Ambientale del Parco dei Laghi della Vallata con le seguenti precisazioni attuative:
    - a. il volume ricostruibile a seguito dell'intervento di demolizione dell'edificio fronte lago, delle superfetazioni presenti quali la cabina ENEL e il volume adiacente e lo smantellamento completo di tutta l'area viene dato in base alla seguente formula:

$$V = C_i * V_e + I_t$$

dove:

V è il volume ricostruibile dopo l'intervento di demolizione

Ve è il volume esistente

Ci è il coefficiente di incentivazione pari a:

Ci= 1,0 nel caso di intervento realizzato nei primi due anni dall'entrata in vigore della prima variante al PI;

Ci= 0,8 nel caso di intervento realizzato nel terzo anno dall'entrata in vigore della prima variante al PI;

Ci= 0,5 nel caso di intervento realizzato nel quarto o quinto anno dall'entrata in vigore della prima variante al PI;

Ci= 0,25 nel caso di intervento realizzato dopo il quinto dall'entrata in vigore della prima variante al PI;

It: incentivo all'eventuale trasferimento del volume previsto dalla scheda AGP3.1-R del Piano Ambientale calcolato a partire dal volume esistente

- b. è sempre ammessa la possibilità di presentare un accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.r. 11/2004. con aspetti di rilevante beneficio pubblico, al cui interno potranno essere ridefinite le percentuali sopra riportate.
- c. l'intervento di demolizione potrà in alternativa generare un credito edilizio da iscrivere nel registro dei crediti edilizi, ai sensi e con le modalità di cui all'Art. 29 delle presenti NTO.

## **Art. 88. Attività Produttive in zona impropria da trasferire**

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Tav. 1.2 "Carta della Zonizzazione".

Tav. 2 "Carta delle Zone Significative".

### CONTENUTI E PRESCRIZIONI

1. Il PI individua nelle tavole di progetto, con apposita simbologia, le attività produttive da trasferire in quanto realizzate in zona impropria e non compatibili con il contesto.
2. Per tali aree sono consentiti, in attesa del trasferimento, interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico-sanitario senza aumento di volume e superficie.
3. Il trasferimento dell'attività produttiva e la trasformazione dell'area interessata nel rispetto delle norme di zona è in ogni caso soggetto a convenzionamento con il Comune.

## **CAPO VI - NORME PER IL TERRITORIO AGRICOLO**

### **Art. 89. Territorio Agricolo**

1. Il territorio agricolo comprende le aree poste oltre il limite delle aree urbanizzabili e destinate prevalentemente all'attività produttiva di tipo primario; in tali aree l'edificazione è regolamentata dal Titolo V – "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e dal Provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. d) L.r. 11/2004 smi, con le precisazioni di cui ai successivi articoli delle presenti NTO.
2. Ai sensi dell'art. 44 della L.r. 11/2004 nel territorio agricolo sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, della L.r. 11/2004, sulla base di un piano aziendale ed esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda

agricola in possesso dei requisiti minimi e con le deroghe di cui al comma 2 e segg. del citato art. 44.

3. Il territorio agricolo comunale è ripartito nelle seguenti sottozone:
  - ZTO E1 – aree agricole di interesse paesaggistico e montani.
  - ZTO E2 – aree agricole a destinazione produttiva primaria;
  - Nuclei di Edificazione Diffusa – aree preferenziali per l'edificazione in zona agricola;
  - ZTO VP - aree a verde privato.-
4. Per gli edifici esistenti in zona agricola, ed in particolare per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo rustico, oltre alle presenti norme generali vale l'allegata schedatura del patrimonio edilizio nella quale sono puntualmente definiti il grado di protezione e le destinazioni d'uso ammesse.
5. All'interno della Zona Core e della Buffer Zone del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" si applicano inoltre le disposizioni di cui al TITOLO VII.

### **Art. 90. Interventi ammessi nel territorio agricolo**

1. Nel territorio agricolo rispetto a quanto previsto dagli Art.43 e 44 della LR 11/2004 valgono le seguenti specificazioni.
2. Nelle sottozone E1:
  - non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni;
  - sulle abitazioni esistenti sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti all'Art. 3, DPR 380/2001;
  - per gli annessi rustici sono consentiti, fatte salve diverse indicazioni delle schede puntuali, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti all'Art. 3, DPR 380/2001;
  - per i fabbricati esistenti valgono inoltre le prescrizioni di cui all'allegata "schedatura di analisi e di progetto del patrimonio edilizio in zona E" e "schedatura per la catalogazione degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene";
  - è vietata la realizzazione di impianti e allevamenti zootecnici a carattere industriale; sono consentiti esclusivamente allevamenti destinati alla produzione zootecnica primaria (cani, gatti, cavalli per sport e da diporto, selvaggina da pelo o da piuma, uccelli da gabbia, colombi viaggiatori, ecc.), piccoli allevamenti di bovini e ovini per i quali è altresì consentito l'alpeggio estivo;
  - per ~~le costruzioni accessorie~~ manufatti accessori si applica quanto definito all' Art. 79 Art.37bis del REC, con riferimento agli schemi di cui al Capo IV del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale; non potranno in ogni caso essere addossati fabbricati o ~~opere minori~~ manufatti accessori a edifici con grado di protezione 1 e 2; non potranno essere realizzate ~~costruzioni accessorie~~ manufatti accessori di nessun tipo nelle pertinenze di edifici soggetti al grado di protezione 7.
3. Nelle sottozone E2:
  - è ammessa la costruzione di nuove abitazioni in presenza dei requisiti di cui all'art. 44 della L.r. 11/2004 in stretta prossimità a fabbricati esistenti e comunque a una distanza massima da questi non superiore a ml 20,00.
  - sulle abitazioni esistenti sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti all'Art. 3, DPR 380/2001;
  - per gli annessi rustici sono consentiti, fatte salve diverse indicazioni delle schede puntuali, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, come definiti all'Art. 3, DPR 380/2001;
  - per i fabbricati esistenti valgono inoltre le prescrizioni di cui all'allegata "schedatura di analisi e di progetto del patrimonio edilizio in zona E" e "schedatura per la

catalogazione degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene";

- è esclusa l'edificazione di qualsiasi nuovo edificio a distanza inferiore a ml 50,00 dai perimetri delle ZTO A – Centri Storici;
  - è vietata la realizzazione di impianti e allevamenti zootecnici a carattere industriale;
  - per ~~le costruzioni accessorie~~ manufatti accessori si applica quanto definito all'Art. ~~79~~ 79bis del REC, con riferimento agli schemi di cui al Capo IV del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale ; non potranno in ogni caso essere addossati fabbricati o ~~opere minori~~ manufatti a edifici con grado di protezione 1 e 2; non potranno essere realizzate ~~costruzioni accessorie~~ manufatti accessori di nessun tipo nelle pertinenze di edifici soggetti al grado di protezione 7.
4. Nei nuclei di edificazione diffusa:  
sono ammessi gli interventi di cui al successivo articolo 91.
  5. All'interno della Core Zone e della Buffer Zone del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" si applicano inoltre le disposizioni di cui al TITOLO VII.

### **Art. 90bis . Verde Privato**

1. Il PI individua come aree a "verde privato" le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto rese inedificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 cd. "varianti verdi" ovvero le porzioni di aree riclassificate a verde a seguito della decadenza delle zone di espansione.
2. In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica o edilizia, fatta salva l'installazione di manufatti accessori di cui all'art. 79 del REC. Le aree dovranno essere mantenute a verde e non sono ammesse:
  - a. nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
  - b. nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili;
  - c. nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).
3. Le aree di cui al presente articolo non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004; sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.
4. Sulle aree a verde privato non è ammessa l'individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 nonché degli standard pertinenziali privati a parcheggio (L. 122/1989).
5. L'individuazione delle aree di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PATI.
6. Le aree di cui al presente articolo sono assimilabili alle zone E di cui al DM 1444/1968.

### **Art. 91. Nuclei di Edificazione Diffusa**

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11, del 23.4.2004, artt. 36 e 37
- PATI: art. 57 NTA

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 - Carta della Zonizzazione Territoriale;

CONTENUTI E FINALITA'

1. Il PI individua in tav. 1.2 "carta della zonizzazione territoriale" e precisa rispetto alla delimitazione operata dal P.A.T.I. i perimetri dei nuclei di edificazione diffusa intesi quali

aggregati edilizi in ambiente rurale, non in contrasto con l'uso agricolo del territorio, dei quali promuovere il recupero e/o il consolidamento dell'edificato esistente, favorendo l'assetamento dei nuclei rurali storici o consolidati, sorti spontaneamente nel tempo.

#### EDIFICABILITA'

2. Il PI considera tali nuclei quali ambiti prioritari per l'edificazione consentita in territorio agricolo dalla legislazione vigente e per l'atterraggio dei crediti edilizi con le modalità di cui all'Art. 29 delle presenti NTO.
3. L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; in mancanza o in carenza di queste, contemporaneamente all'intervento edilizio deve essere eseguito anche l'intervento di urbanizzazione necessario a realizzare tali opere; impianti idonei di smaltimento delle acque usate; parcheggi; impianto di illuminazione pubblica, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Ove non sia possibile allacciare gli aggregati di edificazione diffusa alla rete fognaria pubblica, gli interventi di nuova edificazione saranno ammissibili unicamente previa realizzazione di sistemi di smaltimento delle acque reflue basati su tecnologie eco-sostenibili, quali la fitodepurazione, il lagunaggio o diverse tecnologie certificate che garantiscano il sostanziale abbattimento degli inquinanti e dei nutrienti contenuti nei reflui.
5. In attesa della redazione di una scheda progettuale per ciascun nucleo di edificazione diffusa, sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. gli interventi di cui al DPR 380/2001, art.3, comma 1, lett. a), b) c) e d), fatto salvo per quanto previsto per gli edifici con intervento codificato (grado di protezione) o normati con scheda dal P.I.;
  - b. recupero e riordino delle volumetrie pertinenziali e accessorie non di pregio (magazzini, tettoie, garages, baracche, etc.), purchè legittime;
  - c. oltre all'ampliamento fino a 800 mc degli edifici residenziali esistenti è ammesso il cambio d'uso a destinazione residenziale degli annessi rustici e dei volumi accessori esistenti, previo loro riordino sotto il profilo edilizio, fino a un massimo di 800 mc;
  - d. nuova costruzione mediante acquisizione di credito edilizio con le modalità di cui all'Art. 29 delle NTO, nel rispetto dei parametri di cui al comma successivo.
6. All'interno dei nuclei di edificazione diffusa si applicano i seguenti parametri:
  - $I_f \max = 0,8 \text{ mc/mq}$
  - $Se-Ic \max = 20\%$ ;
  - $N_p = 2 (1 + T)$
  - $H_{\max} = \text{ml } 7,5$
  - $D_c = \text{ml } 5,00$ ;
  - $D_s = \text{ml } 10,00$  dalle strade provinciali;  $\text{ml } 5,00$  dalle strade comunali e locali, salvo allineamenti preesistenti;
  - $D_f = \text{ml } 10,00$ .

#### **Art. 92. Criteri generali per gli interventi in territorio agricolo**

1. Il recupero dei fabbricati esistenti ha carattere prioritario rispetto alle nuove costruzioni, sia ai fini residenziali che agricolo-produttivi; nuove costruzioni potranno essere concesse solo in assenza di possibilità di recupero di fabbricati esistenti previa presentazione di una relazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.
2. In territorio agricolo il PI si attua mediante Intervento Diretto, nel rispetto di quanto previsto dalle schede puntuali, ove presenti, e in modo comunque subordinato

all'osservanza delle norme del Codice Civile e della legislazione nazionale e regionale in materia di urbanistica, edilizia, ambiente, agricoltura, igiene e sanità, anche se non espressamente richiamate.

3. Le eventuali nuove strade, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare prioritariamente i tracciati esistenti; il progetto della strada dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale; ai bordi della nuova strada deve essere progettata una siepe campestre con specie locali, scelte tra quelle elencate al Capo III del Prontuario della Qualità Architettonica e Ambientale. L'eventuale recinzione ai lati delle strade deve essere realizzata con elementi naturali (siepi dense, staccionate in legno) o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva. All'interno della Core Zone del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" valgono inoltre le disposizioni di cui all'Art. 122, commi 6 e 7.
4. La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita esclusivamente nel caso di accertate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.
5. I filari alberati esistenti lungo fossi di scolo e canali irrigui devono essere salvaguardati; è vietata la tombinatura dei fossi e dei canali non connessa alla funzionalità del fondo. Lo spargimento di liquami zootecnici o di fanghi sul suolo agricolo deve avvenire nel rispetto del Piano regionale di Risanamento delle acque (P.R.R.A.), della DGR 3733/92, e del DLgs 99/92, ed è vietato nelle fasce di rispetto dei pozzi, per una fascia di ml 5,00 dagli argini dei canali principali d'irrigazione, e nei terreni con pendenza superiore al 15%.
6. I miglioramenti fondiari, che prevedono una modifica consistente e permanente dello stato dei luoghi quali modifiche e risagomature dell'altimetria del piano di campagna di oltre cm 50, interventi sulla regimazione delle acque, interventi di eliminazione di macchie erborate e filari ad alto fusto, devono essere sottoposti a SCIA previo esame della funzionalità e delle motivazioni dell'intervento proposto; in assenza di tale titolo abilitativo qualsiasi modifica del tipo sopradescritto dovrà essere ripristinata a cura e spese del proprietario del fondo.
7. All'interno della Core Zone e della Buffer Zone del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" si applicano inoltre le disposizioni di cui al TITOLO VII.

### **Art. 93. Destinazioni d'uso per le quali è ammessa la nuova edificazione**

1. Nelle zone agricole l'edificabilità è limitata alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a) abitazioni funzionali alla conduzione dei fondi rustici;
  - b) annessi rustici quali depositi, serbatoi idrici, silos, ricoveri per macchine agricole a servizio dell'azienda, impianti per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti;
  - c) ricoveri animali, stalle e allevamenti composti da non più di 80 capi da cortile, non più di 20 bovini o 10 suini adulti e distinti nelle due categorie seguenti:
    - a carattere familiare – quando il fabbisogno alimentare sia coperto per il 50% almeno, da prodotti aziendali;
    - a carattere aziendale – quando il fabbisogno alimentare sia coperto per almeno il 25% da prodotti aziendali fatto salvo quanto stabilito dal DGRV 856/2012;
  - d) allevamenti zootecnici di tipo industriale che superano le dimensioni definite nel punto c) e i relativi impianti e attrezzature ove esistano le condizioni per la loro realizzazione nel pieno rispetto delle presenti norme e della DGRV 856/2012, con esclusione della Core Zone del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene";
  - e) locali ad uso agrituristico, così come definito dalla LR 9/97;
  - f) infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza, acquedotti e simili, cabine elettriche;
  - g) altre opere e infrastrutture di interesse pubblico e/o generale.

## **Art. 94. Superfici di pertinenza dell'intervento**

1. Al fine del calcolo delle superfici di pertinenza dell'azienda agricola, per l'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme sono computabili entro il territorio agricolo:
  - a) i terreni di proprietà;
  - b) i terreni in affitto o in possesso ad altro titolo risultanti da atto scritto avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda di PdC e per i quali esista consenso del proprietario anche per la trascrizione del vincolo; nel caso di terreni in affitto il contratto di locazione dovrà essere conforme alle vigenti norme in materia, di durata almeno decennale e registrato almeno tre anni prima della richiesta di PdC.
  - c) il territorio agricolo soggetto a fasce di rispetto stradale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, soggetto a particolari vincoli di tutela e rispetto; interessato dalle cave e dalle discariche o destinato ad utilizzazioni difformi rispetto alle funzioni agricole, ad esclusione delle zone dissestate e non coltivabili e ferme restando le rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta ove prescritta.
2. La classifica delle qualità colturali delle singole particelle fondiaria richiesta per l'edificazione di case di abitazione è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dal competente Ufficio del Territorio (ex U.T.E), da presentare all'atto di richiesta di PdC; qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture dovrà essere presentata la certificazione dell'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima.

## **Art. 95. Interventi di nuova edificazione in territorio agricolo**

1. I PdC in territorio agricolo sono subordinati alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio o alla superficie coperta da costruire.
2. Gli interventi per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno:
  - a) essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente senza produrre movimenti di terra tali da alterare l'originaria orografia;
  - b) rispettare le tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi; sono ammessi soltanto materiali di tipo tradizionale quali: coppi in laterizio, intonaci civili, serramenti in legno od in metallo purché abilitati per l'impiego in centri storici;
  - c) avere, di norma, pianta a forma rettangolare;
  - d) non superare i due piani fuori terra;
  - e) avere copertura a due o quattro falde, con sporgenze di falda della misura massima di ml 0,60;
  - f) avere eventuali superfici porticate rientranti nella sagoma degli edifici o in aggetto rispetto alla sagoma stessa, per un massimo del 20% della superficie coperta, purché eseguiti con pilastratura consistente (sezione minima cm 35x35), profondità netta tra muratura esterna e filo esterno dei pilastri non inferiore a cm 160 e struttura della copertura in legno a vista;
  - h) avere, di norma, fori rettangolari con dimensioni massime in larghezza di ml 0,90 ed altezza di ml 1,40; sono ammesse forature diverse per locali sottotetto, vani accessori e annessi agricoli;
  - i) non dovranno presentare poggioli, terrazze o altri elementi a sbalzo (pensiline, tettoie, ecc.);
  - h) in ogni caso dovranno essere rispettate le tradizioni costruttive locali;



- i) per i nuovi edifici posti a quota superiore ai m 800 s.l.m. è ammesso l'uso di un manto di copertura in metallo con finitura non riflettente e di colore non saturo: rame ossidato, bruno, verde scuro, grigio-antracite. Un campione del materiale e/o della finitura prescelta dovrà essere allegato al progetto per la valutazione della CE.
3. Per gli interventi all'interno degli ambiti preferenziali posti in adiacenza alle ZTO A - "Centri Storici" dovranno essere rispettate le tipologie ed i materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale per gli annessi rustici. In nessun caso potrà essere ammessa l'edificazione in aderenza o ampliamento di edifici individuati con grado di protezione 1 o 2.
4. Gli interventi in l'ampliamento e variante previsti in aderenza a quelli esistenti dovranno essere armonizzati con questi mediante l'adozione di materiali simili e delle stesse tipologie edilizie ed essere attuati con la salvaguardia, il rispetto e la valorizzazione degli elementi puntuali e lineari significativi quali: archi, murature di cinta in pietra, aree lastricate, aie, cortili, murature a vista ecc..
5. Quando gli interventi prevedano varianti ai particolari costruttivi, queste dovranno essere preventivamente autorizzate e comunque non potranno rientrare nel disposto dell'Art.97 primo comma della LR 61/85.
6. Per i locali adibiti a residenza si applicano le norme legislative e regolamentari relative ai locali delle abitazioni civili.
7. Sono ammessi, nel corpo del fabbricato, piccoli locali per il ricovero degli animali, fienili, granai, purché accessibili dall'esterno, e comunque non dall'alloggio, e separati da questo preferibilmente con un muro dello spessore di almeno cm 25.
8. Per la formazione di siepi e filari saranno da impiegarsi essenze autoctone o naturalizzate, preferibilmente a sesto di impianto irregolare e non monospecifico.
9. Ogni intervento di nuova edificazione e di ristrutturazione va comunque preventivamente subordinato a puntuali verifiche sulla stabilità dei terreni sia in condizioni naturali, sia in relazione alle opere previste.

#### **Art. 96. Edifici ad uso residenziale in territorio agricolo**

1. I nuovi edifici residenziali, ove ammessi, devono essere funzionali alle esigenze abitative del conduttore o di altri addetti occupati in azienda; le esigenze abitative saranno valutate in relazione alle unità lavorative richieste dall'ordinamento tecnico economico e al lavoro effettivamente impiegato all'atto della richiesta.
2. Gli ampliamenti a destinazione residenziale devono essere realizzati utilizzando prioritariamente le strutture rustiche, anche non adiacenti, appartenenti al fondo; la necessità di conservare la destinazione d'uso delle strutture rustiche del fondo dovrà essere documentata da una relazione tecnico-funzionale contenuta nel Piano Aziendale approvato .
3. Nel caso in cui l'edificio da ristrutturare ecceda mc 800 è ammesso anche il recupero dei volumi eccedenti con destinazioni d'uso esclusivamente accessorie alla residenza.
4. Ai sensi dell'art. 45 della L.r. 11/2004 all'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari; le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
5. È ammessa la costruzione in aderenza qualora le pareti non siano finestrate e sia stato preso accordo tra i proprietari confinanti con apposito atto scritto, con firme autenticate dal Segretario comunale, da produrre con la richiesta di PdC, oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista sul confine una parete non finestrata.
6. Sono ammessi esercizi di vicinato, ai sensi della LR 50/2012 e dell'Art. 24 delle presenti NTO.

7. L'edificazione di nuovi edifici residenziali, quando ammessa, deve rispettare i seguenti indici generali:

- a) altezza massima dell'edificio: ml 7,00;
- b) distanza dai confini di proprietà: ml 5,00 o in aderenza, ml 5,00 da viabilità vicinale, interpoderale o comunale gravata da servitù di pubblico transito;
- c) distanza dalle strade: secondo quanto previsto dal Codice della Strada e comunque mai inferiore a ml 10,00;
- d) distanza tra fabbricati: minimo ml 10,00 o in aderenza;
- e) distanza da stalle di altra proprietà: con meno di 8 capi ml 30,00;
- f) distanza da stalle di altra proprietà: con più di 8 capi ml 50,00;
- g) distanza da allevamenti intensivi di altre aziende: ml 200 fatto salvo quanto disposto dalla DGRV 7949/89.

### **Art. 97. Prescrizioni per gli interventi sugli edifici esistenti**

1. Gli interventi sugli edifici esistenti ricadenti in territorio agricolo sono regolati con schedatura puntuale ad eccezione degli edifici individuati in cartografia come "Residenze stabili".  
Per gli edifici individuati nella tavola di PI in scala 1:5.000 la scheda puntuale riporta il numero dell'edificio preceduto dalla lettera V per la parte montana e la lettera D per la parte di fondovalle.
2. Per gli interventi sugli edifici ai quali il presente articolo o la scheda puntuale assegnano una percentuale di ampliamento volumetrico, all'atto della richiesta del PdC è richiesta la presentazione di un progetto che dimostri sostanziali interventi sull'intero edificio finalizzati all'adeguamento dello stesso ai contenuti di cui all'Art. 95 delle presenti NTO indicante le prescrizioni per i nuovi interventi in zona agricola; tale norma è finalizzata a favorire il reinserimento paesistico nel contesto rurale degli edifici aventi tipologie a questo difformi con particolare attenzione al riassetto delle coperture, degli sporti, dei fori e dei rivestimenti esterni nonché delle superfici pavimentate e delle opere di recinzione; dovrà essere inoltre indicata la sistemazione a verde dell'area di pertinenza comprendente essenze arboree autoctone ad alto fusto con funzione di mitigazione dell'impatto paesaggistico dei volumi edilizi.
3. Per gli edifici che risultano schedati come ruderi e soggetti a grado di protezione 7, è consentita la ricostruzione dell'immobile alle seguenti condizioni:
  - a) che sia recuperata totalmente la parte esistente delle murature;
  - b) che l'edificio sia costruito nel rispetto delle norme previste dal grado di protezione 7.
4. Per le "Residenze stabili" e per gli eventuali edifici esistenti non dotati di scheda puntuale vale quanto previsto dall'art. 44 della L.r. 11/2004.
5. Le destinazioni d'uso, per quanto non definito dal presente articolo, sono regolate dagli Art. 22, Art. 93 e Art. 121 delle presenti NTO.
6. Per i fabbricati ricadenti nella *Core Zone* e *Buffer Zone* del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" ed individuati in Tavola 5, valgono le disposizioni di cui all'Art. 121.

### **Art. 98. Edifici a destinazione agrituristica**

1. La conduzione di attività agrituristica è consentita ai soggetti idonei ai sensi della LR 28/2012 e successive modifiche ed integrazioni.
2. L'utilizzo ad uso agrituristico di abitazioni e di annessi rustici, da parte di soggetti autorizzati, non comporta variazione di destinazione d'uso purché tali edifici

mantengano il requisito della ruralità così come stabilita dall'Art.9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133.

3. Gli insediamenti di tipo agriturismo devono rispettare i parametri e le norme indicate per le residenze.
4. Le aree a servizio dell'attività agrituristica sono considerate pertinenza del fondo rustico e quindi non sono soggette ai vincoli previsti per i pubblici esercizi.

### **Art. 99. Disposizioni generali per le strutture agricolo-produttive**

1. Per le strutture agricolo-produttive si adottano le seguenti definizioni:
  - Rc indica il rapporto di copertura rispetto al fondo rustico di pertinenza dell'edificio come definito dall'Art.6 della LR 24/85 calcolato considerando la somma delle superfici lorde di pavimento relative a tutti i livelli compresi i soppalchi e i piani interrati;
  - Ds indica la distanza dalle strade;
  - Dz indica la distanza dell'edificato dal confine di un'altra ZTO diversa dalle E2;
  - Da indica la distanza dell'edificato dalle abitazioni;
  - Da/a indica la distanza minima fra abitazioni ed annessi rustici non destinati al ricovero degli animali comprese le concimaie;
  - Da/r indica la distanza minima fra abitazioni e edifici per il ricovero di animali comprese le concimaie e le vasche di stoccaggio liquami;
  - Dp indica la distanza da pozzi ad uso idropotabile, pubblici e privati;
  - allevamento a carattere familiare = allevamento non intensivo la cui consistenza massima è inferiore a 3 u.b.a. (unità bovino adulto);
  - allevamento a carattere non intensivo = allevamento il cui fabbisogno alimentare è soddisfatto per almeno il 25% dalle unità foraggiere producibile sul fondo rustico di pertinenza e il cui carico di bestiame è inferiore a 4 t di peso vivo per Ha di superficie agraria utilizzabile;
  - allevamento zootecnico intensivo = allevamento il cui fondo rustico di pertinenza non è in grado di soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare o il cui carico di bestiame è superiore a 4 t di peso vivo per Ha di superficie agraria utilizzabile.
2. La realizzazione di strutture agricolo-produttive deve essere considerata un miglioramento fondiario e, in quanto tale, dovrà essere:
  - a) conveniente sotto il profilo economico;
  - b) proporzionata alle esigenze;
  - c) idonea, sotto il profilo tecnico, a raggiungere gli scopi che si intendono perseguire.
3. La costruzione di nuovi fabbricati è condizionata alla dimostrazione dell'impossibilità di riuso degli edifici esistenti nell'area e dovrà rispettare le tipologie edilizie locali, i particolari costruttivi e l'uso dei materiali specifici del sito.
4. La classificazione del tipo di allevamento (familiare, non intensivo, intensivo) e la quantificazione delle u.b.a. devono essere comprovate mediante una adeguata relazione tecnica a firma di agronomo o perito agrario o agrotecnico. La relazione deve inoltre esaminare le modalità di raccolta e smaltimento delle deiezioni zootecniche. (Delibera Regione Veneto n. 856/2012).
5. Le norme tipologiche costruttive e formali del precedente Art. 95 si applicano, per quanto possibile, anche alle strutture agricolo-produttive.
6. Particolare cura deve essere dedicata all'ubicazione dei manufatti in relazione al paesaggio, all'andamento dei venti dominanti, all'igiene del suolo e degli abitanti e, ove non sia possibile il rispetto di tipologie edilizie tradizionali, si dovrà provvedere a mimetizzare il manufatto con la messa a dimora di siepi o di altre barriere vegetali di tipo autoctono.
7. Devono altresì essere accuratamente studiati i problemi relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi in relazione alla natura del terreno e all'andamento della falda freatica; è in ogni caso vietato immettere

- direttamente nei condotti a cielo aperto (fiumi, fossi, canali, scoline, bacini, ecc.) acque utilizzate per usi domestici, industriali ecc. diverse da quelle meteoriche.
8. Oltre alle disposizioni dell'Autorità Sanitaria competente si applicano le disposizioni della parte terza del decreto legislativo n. 152 del 2006 e delle leggi regionali 7.10.79, n. 81 e 16.4.85, n. 33.
  9. Tutte le stalle dovranno essere provviste di concimaia a tenuta stagna e/o vasche di raccolta delle deiezioni o altre strutture idonee al trattamento delle deiezioni, previo parere del competente ufficio dell'A.S.L., opportunamente mascherate con alberature. Le vasche per liquami, adeguatamente dimensionate rispetto all'allevamento, devono soddisfare i requisiti imposti dalla DGR 3733/92 e della Circolare 20/93.
  10. Il rilascio delle concessioni relative ad allevamenti zootecnici sia di tipo aziendale che di tipo industriale è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee all'utilizzazione agronomica delle deiezioni, o di adeguati impianti di depurazione delle deiezioni stesse; è comunque prescritta la realizzazione di impianti di separazione delle deiezioni liquide da quelle solide e di impianti per la conservazione delle stesse secondo modalità che non consentano dispersioni nel sottosuolo:
    - a) platee in cemento con muretto d'ambito per quelle solide;
    - b) vasche a tenuta nella misura di 1 mc/mq di stabulazione per quelle liquide.
  11. In alternativa alla dotazione dell'impianto di depurazione può essere convenzionato con l'Amm.ne comunale l'utilizzo di impianti pubblici di depurazione da essa gestiti; nella Convenzione saranno definite quantità e qualità dei liquami ammessi a depurazione nonché le modalità e periodicità dei conferimenti ed il conseguente dimensionamento delle vasche a tenuta.
  12. Gli allevamenti non intensivi devono in particolare essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni opportunamente dimensionate in funzione della consistenza e della tipologia di allevamento, posta ad una distanza minima di ml 30,00 dalle abitazioni e ml 20,00 dai confini e dalle strade, nonché dalle condutture di acqua potabile; è consentita una deroga delle distanze dalle abitazioni e dai confini delle concimaie nel caso che le stesse siano ampliate per adeguamento igienico - sanitario e/o per adeguamenti imposti da altre norme, previo parere favorevole del competente servizio dell'A.S.L..
  13. Per gli allevamenti zootecnici intensivi lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista, di specie arboree e arbustive scelte tra le specie autoctone con interasse non inferiore a ml 5,00 per gli alberi e ml 2,00 per gli arbusti.
  14. Gli allevamenti intensivi devono rispettare le norme del piano regionale di risanamento delle acque e in particolare devono essere adeguati alla DGR 3733/92 ssmmii; nel caso in cui non producano liquami devono essere dotati di concimaia e/o vasche di raccolta opportunamente dimensionate in funzione della consistenza e della tipologia dell'allevamento e poste ad una distanza minima di ml 200,00 dalle abitazioni e ml 25,00 dai confini e dalle strade.
  15. Il certificato di agibilità sarà rilasciato ad avvenuto collaudo dell'impianto di depurazione.
  16. Sono vietati gli allevamenti suinicoli.
  17. Nella Core Zone del Sito UESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" si applicano inoltre le disposizioni di cui all'Art. 123.

#### **Art. 100. Indici di edificabilità per le strutture agricolo-produttive**

1. Gli indici di edificabilità per le strutture agricolo-produttive sono differenziati in relazione al loro specifico uso e dovranno, in generale, rispettare le seguenti norme:

a) strutture agricolo-produttive non destinate a ricovero di animali:

$Re-Ic = 1\%$  del fondo rustico; un  $Rc = 2\%$  è ammesso solo per le aziende che si dotino di piani di sviluppo approvati dal competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura;

$H = ml\ 5,50$ , salvo il caso della realizzazione di impianti tecnologici funzionali alla conduzione del fondo - che deve essere adeguatamente motivata da relazione tecnica - o il caso di costruzione in aderenza a edifici esistenti con altezza maggiore cui la nuova può uniformarsi;

$Ds =$  come da successivo Art.47 - da DM 1.4.68, n. 1404;

$Dc = ml\ 10,00$ ;

$Dz = ml\ 5,00$ ;

$Da/a = ml\ 10,00$ ;

La distanza minima tra fabbricati dovrà essere pari a ml 10,00 per fabbricati nella stessa proprietà (oppure in aderenza) e pari a ml 20,00 tra fabbricati insistenti su proprietà diverse.

b) serre fisse:

La realizzazione di serre è disciplinata dall'Art.44, comma 6, della LR 11/2004; fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs 42/2004, si applicano le seguenti prescrizioni:

$Relc = 50\%$  con strutture murarie fuori terra in tutti i casi di altezza non superiore a cm 70;

$Re-Ic = 80\%$  senza strutture murarie fuori terra;

$H = ml\ 5,00$ ;

$Ds =$  come da DM 1.4.68, n. 1404;

$Dc = ml\ 5,00$  ;

$Dz = ml\ 5,00$ ;

$Da/a = ml\ 10,00$ .

c) allevamenti a carattere familiare

$Re-Ic = 1\%$  del fondo rustico;

$H = ml\ 4,00$ ;

$Ds =$  come da DM 1.4.68, n. 1404;

$Dc = ml\ 10,00$ ;

$Dz = ml\ 70,00$ ;

distanza da abitazioni di altre proprietà  $Da = ml\ 30,00$ ;

$Da/r = ml\ 20,00$  (ml 10,00 fra costruzioni inserite nel fondo rustico aziendale);

$Dp = ml\ 20,00$  per i pozzi privati e almeno pari alle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili pubblici individuate dal PI ai sensi del DPR 236/1988 con una distanza minima non inferiore a ml 200,00.

Gli allevamenti a carattere familiare devono essere dotati di idonea concimaia per lo stoccaggio delle deiezioni posta ad una distanza minima di ml 30,00 dalle abitazioni e ml 10,00 dai confini e dalle strade. È consentita una deroga delle distanze dalle abitazioni e dai confini delle concimaie nel caso che le stesse siano ampliate per adeguamento igienico - sanitario e/o per adeguamenti imposti da altre norme, previo parere favorevole del competente servizio dell'A.S.L..

d) allevamenti zootecnici a carattere non intensivo

$Re-Ic = 1\%$  del fondo rustico;

$H = ml\ 4,00$ ;

$Ds =$  come da DM 1.4.68, n. 1404;

$Dc = ml\ 20,00$ ;

$Dz = ml\ 50,00$ ;

$Da = ml\ 50,00$ ;

$Da/c = ml\ 50,00$ ;

$Da/r = ml\ 50,00$ , riducibili a ml 30,00 se l'abitazione è inserita nel fondo rustico aziendale;

Dp = ml 50,00 per i pozzi privati e almeno pari alle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili pubblici individuate dal PI ai sensi del D.P.R. 236/1988 con una distanza minima non inferiore a ml 200,00.

La distanza minima dalle ZTO A, B1, B2, C1, C2, D1.1, D1.2, D2, D3.1, F1, F2, F3.1, F3.2, F3.3, F4 viene così stabilita:

- allevamenti cunicoli e suinicoli di consistenza fino a 30 u.b.a. = ml 200,00;
- allevamenti cunicoli e suinicoli di consistenza superiore a 30 u.b.a. = ml 300,00;
- allevamenti di altro tipo di consistenza fino a 10 u.b.a. = ml 50,00;
- allevamenti di altro tipo di consistenza superiore a 10 u.b.a. = ml 100,00.

e) allevamenti zootecnico-intensivi

$R_{e-lc}$  = 1 % del fondo rustico;

H = ml 4,50;

Ds = come da D.M. 1.4.68 n° 1404;

distanza tra singoli allevamenti zootecnico-intensivi non inferiore a ml 100,00;

distanza dalle sorgenti utilizzate a scopo idropotabile almeno pari alle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili pubblici individuate dal PI ai sensi del DPR 236/88 con una distanza minima non inferiore a ml 500,00.

Vanno in ogni caso fatti salvi i limiti di rispetto disposti dalla Deliberazione di Giunta Regionale 756/2012;

L'eventuale casa di abitazione del conduttore o del custode dell'allevamento intensivo può essere comunque edificata ad una distanza non inferiore a ml 50,00.

f) impianti per acquacoltura

$R_{e-lc}$  = 50% del fondo rustico con un'estensione massima di 2 ha;

H = ml 3,00;

Ds = come da DM 1.4.68, n. 1404;

Dc = ml 20,00;

Dz = ml 100,00;

Da = ml 30,00.

## **Art. 101. Edifici di interesse storico ed ambientale (ex.Art.10, LR 24/85)**

1. Gli edifici di interesse storico culturale, come previsto, sono schedati e normati individualmente dallo strumento urbanistico nel repertorio del Patrimonio Edilizio delle Zone E con i gradi di protezione 1 o 2.
2. Per ogni edificio tali schede individuano la consistenza del bene, il grado di protezione, le eventuali norme puntuali e la destinazione d'uso consentita.
3. Gli interventi ammissibili sugli edifici e sui nuclei di interesse storico ed architettonico sono sempre considerati di miglioramento dei fabbricati rurali; il contributo per il rilascio del PdC è commisurato alle tabelle previste per le zone classificate centro storico ai sensi dell'Art.81 della LR 61/85.
4. Il PI individua inoltre nella cartografia di progetto gli ambiti territoriali corrispondenti agli aggregati insediativi rurali di interesse storico-culturale come di seguito denominati:
  - Valdelle – comprendente gli edifici nn. V151, V152, V153, V154, V155, V157, V158, V159, V160, V161, V162 e V163;
  - Val delle Pere – comprendente gli edifici nn. V127, V128, V129, V130 e V131.
  - Via Maestra – comprendente gli edifici nn. D95a, D96a, D109, D110, D111, D112, D113, D114 e D115.
5. Per gli ambiti Valdelle e Val delle Pere, finalizzati al recupero di sistemi insediativi di particolare interesse in zona montana, il recupero dei singoli edifici, da effettuarsi secondo le indicazioni puntuali di cui alle relative schede progettuali, dovrà comprendere un Piano di Recupero esteso all'intero ambito individuato in cartografia

in scala 1:2.000 e 1:5.000, previa definizione, attraverso un approfondito studio storico-documentale:

- dell'esatta localizzazione dei manufatti;
- della consistenza edilizia (volume, superficie coperta, altezze);
- delle caratteristiche architettoniche originarie;
- dei materiali;
- delle mura di recinzione e gli elementi di arredo sacro.

Sono fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Previa deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'Art. 26 punto 3 delle NTO è in ogni caso ammessa unicamente la ricostruzione di edifici e il ripristino degli elementi di arredo degradati la cui preesistenza sia chiaramente documentata; in assenza dell'individuazione della consistenza architettonica e degli elementi di cui sopra, da prevedere nel piano di recupero di cui al precedente punto 5, non sono ammessi interventi di recupero e riuso degli edifici crollati cui al punto 4.
7. Per l'ambito via Maestra, situato in un contesto di pregio paesaggistico interessato da un percorso di interesse storico-paesistico tutelato dal PI, la possibilità di recupero e riutilizzo dei singoli edifici (da effettuarsi secondo le indicazioni puntuali di cui alle relative schede progettuali) è subordinata alla previa realizzazione della viabilità di progetto individuata nella Tav.2.b in scala 1:2.000 del PI a partire dal suo innesto su via Celle oltre che alla risistemazione del tratto di percorso di interesse storico-paesistico tutelato – "Via Maestra" compreso entro il perimetro dell'aggregato insediativo e, a tale scopo:
  - contestualmente alla richiesta di intervento per i singoli edifici dovrà essere approvato il progetto di realizzazione di tale viabilità, comprendente l'esatto tracciato planimetrico e altimetrico della viabilità e il progetto di risistemazione;
  - gli interventi dovranno essere convenzionati con il Comune a garanzia dell'effettivo completamento di dette opere viabilistiche e di risistemazione e del loro pubblico uso.
8. L'intervento sulla viabilità di progetto riguardante l'ambito via Maestra dovrà:
  - garantire l'accessibilità carrabile degli edifici in zona agricola individuati nella cartografia in scala 1:5.000 con i nn. 95a, 96a, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115;
  - realizzare la connessione ciclabile e pedonale fra la zona F1.02 e la via "Maestra" nel punto indicato in cartografia, a est del citato edificio n. 95;
  - essere di uso pubblico con libero accesso ciclabile e pedonale;
  - avere fondo tipo McAdam o stabilizzato in ghiaia, larghezza non superiore a tre metri e non dovrà interessare la sede della via "Maestra" se non per l'intersezione trasversale indicata in cartografia in prossimità dell'edificio n. 109 e per l'accesso eventuale agli edifici n. 113 e n. 114;
  - presentare, nel tratto verso monte previsto parallelo alla via "Maestra", fra i due tracciati viari, una fascia verde alberato non inferiore ad un metro;
  - mantenere e/o ripristinate, ove crollate, le murature a secco di sostegno della via "Maestra";
  - rispettare il tracciato di progetto salvo modeste modifiche di tracciato in fase di progettazione unicamente alle seguenti condizioni:
    - che rimangano inalterate o vengano ridotte le pendenze del tratto di viabilità interpodereale congiungente la zona F ad attrezzature scolastiche a ovest e la reimmissione sulla via "Maestra" ad est dell'edificio n. 95a;
    - che ne risultino vantaggi nell'inserimento ambientale della nuova viabilità e/o nella tutela di elementi di pregio esistenti.
9. Per i fabbricati individuati nella Core Zone e Buffer Zone del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" valgono le disposizioni di cui all'Art. 121.

## **Art. 102. Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo**

1. Tutti gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono schedati e normati individualmente dallo strumento urbanistico nel repertorio del Patrimonio Edilizio delle Zone E. Per ogni edificio la schedatura individua la consistenza del bene, il grado di protezione, le eventuali norme puntuali e la destinazione d'uso consentita.
2. Le destinazioni riconosciute, in ordine decrescente di carico urbanistico generato, sono le seguenti:
  - a) residenziale;
  - b) ricovero temporaneo per persone e cose;
  - c) annesso rustico, ricovero attrezzi e garage;Gli edifici con destinazione "a)" potranno in ogni caso realizzare le destinazioni "b)" o "c)".  
Gli edifici con destinazione "b)" potranno in ogni caso realizzare le destinazioni "c)".
3. L'originaria destinazione ad annesso rustico, connessa alla conduzione del fondo, è sempre ammessa.
4. Il cambio di destinazione degli edifici non più funzionali al fondo agricolo con assegnazione delle funzioni di cui alle lettere a) e b) del precedente comma è ammesso unicamente a condizione che il proprietario goda della piena disponibilità e si impegni a mantenere integro sotto il profilo ambientale, idrogeologico e forestale, un terreno di pertinenza annesso all'edificio e interno al territorio comunale di superficie pari ad almeno:
  - mq 2.500 per gli edifici posti a quota inferiore o uguale alla isometrica dei m 450 s.l.m.;
  - mq 5.000 per gli edifici posti a quota superiore alla isometrica dei m 450 s.l.m. per il cambio con destinazione b) ricovero temporaneo per persone e cose;
  - mq 10.000 per gli edifici posti a quota superiore alla isometrica dei m 450 s.l.m. per il cambio con destinazione a) residenziale.Solamente nel caso di inderogabili condizioni di tipo orografico, infrastrutturale o accertate indisponibilità dei terreni circostanti non consentano di reperire tali superfici in diretta adiacenza all'edificio, è consentito il reperimento di una quota, pari al massimo ai due terzi di dette superfici e costituente un'unica area, non in diretta adiacenza all'edificio ma comunque entro un raggio di massimo ml 1.500 rispetto allo stesso.
5. Tale superficie dovrà essere vincolata all'edificio all'atto della richiesta di PdC mediante vincolo da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari comprendente la non alienabilità dell'edificio in modo disgiunto dal terreno di pertinenza per un periodo non inferiore a dieci anni. Con tale atto di vincolo il terreno esaurisce la propria capacità edificatoria; i dati catastali e il perimetro dei terreni così vincolati saranno riportati su registro fondiario comunale e allegata planimetria previsti dall'art. 45 della LR 11/2004 e non potranno comprendere superfici già vincolate ai sensi della stessa LR 11/2004.
6. Le possibilità di cambio di destinazione d'uso in "Residenza stabile", contenute nella "schedatura di analisi e di progetto del patrimonio edilizio in zona E", sono ammesse al di sotto della quota di m 450 s.l.m..  
La destinazione d'uso "Residenza stabile" è ammissibile a quota superiore a m 450 s.l.m. esclusivamente per gli edifici che alla data di adozione della variante n.8 fossero legittimamente utilizzati come residenza stabile e/o in caso di ripristino di destinazione residenziale originaria.
7. Tutte le indicazioni puntuali "Residenza stabile" presenti nella scheda, per gli edifici situati oltre quota m 450 s.l.m., diverse dalle fattispecie ammesse, sono da considerarsi "Ricovero temporaneo per persone e cose e per l'accoglienza visitatori".
8. Per gli edifici che dalla "schedatura di analisi e di progetto del patrimonio edilizio in zona E" risultino crollati, per i quali non sia possibile la classificazione come grado di protezione 7, non sono possibili interventi di recupero e riutilizzo.



9. In tutte le zone agricole il cambio d'uso in Residenza stabile, qualora possibile, oltre alla presenza della viabilità carrabile di accesso è inoltre subordinato:
  - alla realizzazione degli allacciamenti alle reti di approvvigionamento (idrico, elettrico ecc.) in interrato, senza alterazione della stabilità dei versanti;
  - alla realizzazione delle opere di smaltimento fognario in allacciamento o in forma autonoma, previo parere favorevole delle autorità competenti, senza alterazione della stabilità dei versanti;
  - alla realizzazione delle opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane alle vie di regolare deflusso, senza alterazione della stabilità dei versanti.
10. Le possibilità di cambio di destinazione d'uso in "Ricovero temporaneo per persone e cose e per l'accoglienza visitatori", contenute nella "schedatura di analisi e di progetto del patrimonio edilizio in zona E", sono ammesse nelle modalità previste a condizione che venga acquisito un impegno sottoscritto "atto unilaterale d'obbligo" da parte del titolare a non richiedere, qualora non esistenti, l'accesso carrabile e l'allacciamento alle reti di approvvigionamento, di provvedere eventualmente in maniera autonoma ai necessari impianti di approvvigionamento, all'eventuale depurazione e allo smaltimento delle acque, alle vie di regolare deflusso, senza alterazione della stabilità dei versanti; il rilascio del PdC e dell'agibilità dei locali è subordinata all'acquisizione di tale "atto unilaterale d'obbligo".
11. Il riuso ai fini turistico-ricettivi per l'accoglienza di visitatori, va limitata alle attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast.
12. Per i fabbricati individuati nella *Core Zone* e *Buffer Zone* del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" quali "Edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale" valgono le disposizioni di cui all'Art. 121 con le seguenti destinazioni:
  - residenza non collegata alle attività agro-produttive e silvo-pastorali;
  - soggiorno temporaneo per un turismo diffuso ed eco-compatibile del territorio del Sito UNESCO;
  - attività funzionali alla conoscenza della storia dell'arte e della cultura e dei prodotti del Sito UNESCO
13. Le modifiche alle disposizioni contenute nelle schedature degli edifici di cui al presente articolo ovvero l'individuazione di ulteriori edifici possono essere introdotte con semplice Delibera del C.C., nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo e previa redazione di relazione storico-architettonica redatta da tecnico abilitato.
14. Costituiscono elemento imprescindibile per l'individuazione di ulteriori edifici:
  - la collocazione al di fuori delle aree di dissesto idrogeologico ovvero classificate ai fini della compatibilità geologica come "aree non idonee" così come definite dall'elaborato Tavola 3 - Carta delle Fragilità del PATI ed eventualmente precisate dal PI;
  - la dichiarazione di non funzionalità al fondo sulla base di un'analisi agronomica redatta da tecnico abilitato.

## CAPO VII - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO F

### Art. 103. ZTO F - ambiti per servizi

1. Le aree per pubbliche attrezzature sono individuate dal PI, con riferimento a quanto definito dall'Art.3 del DM 2.4.1968, n. 1444, e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.
2. Gli edifici in progetto su di esse potranno avere un indicerapporto di copertura (IRc) variabile da zona a zona, ed avere altezza massima di ml. 7,50. Eventuali altezze

maggiori dovranno essere specificatamente motivate e deliberate dal CC e comunque non dovranno superare ml. 10,00.

3. Le superfici scoperte libere comprese nelle aree destinate dal PI a pubbliche attrezzature sono in ogni caso prevalentemente destinate ad area verde alberato con essenze di tipo autoctono; tali aree sono tutte destinate a parco pubblico con propria viabilità pedonale interna ed eventuali attrezzature ricreative e sportive. Contestualmente a qualsiasi intervento dovranno sempre essere realizzati i parcheggi di uso pubblico quantificabili in riferimento alle destinazioni d'uso previste o, in assenza di riferimenti normativi, in base a una documentata stima degli utenti previsti.
4. Sono ammessi esercizi di vicinato secondo quanto previsto all'Art. 24 delle presenti NTO.

#### **Art. 104. ZTO F1 - aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo**

1. Le ZTO F1 del PI individuano le attrezzature per l'istruzione: comprendenti scuole di vario tipo e grado, biblioteche ed attrezzature ricettive connesse; sono localizzate nel piano sia per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi attrezzate di pertinenza), sia per impianti plurimi raggruppati in plessi scolastici; possono essere integrate con attrezzature di interesse comune compatibili quali Centri Civici, sale convegni ecc.; **rapporto-indice** di copertura massimo del 25% del lotto.

#### **Art. 105. ZTO F2 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre**

1. Le ZTO F2 del PI individuano le attrezzature civiche, uffici amministrativi pubblici, ambulatori pubblici, uffici postali, chiese e luoghi di culto, attrezzature speciali quali i cimiteri, impianti tecnologici.
2. Le varie attività coesistono con le abitazioni o costituiscono complessi isolati uniformi e la loro edificazione deve rispettare le seguenti norme:
  - a) **rapporto-indice** di copertura massimo 50% del lotto;
  - b) **indice di edificabilità densità edilizia** fondiaria:  $D_f = 2,0$  mc./mq.;
  - c) parcheggi ad uso pubblico: 0,40 mq./mq. della S.U.
  - d) ove il rapporto volumetrico sia saturato è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra.
  - e) le aree non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni mq 30;

#### **Art. 106. ZTO F3.1 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

1. Le ZTO F3.1 individuano le attrezzature sportive e ricreative in genere: comprendono tanto gli impianti fissi per competizioni e allenamenti sportivi (palestre, piste di atletica, giochi sportivi, tennis e servizi attinenti all'impianto), quanto gli impianti ricreativi inseriti nei parchi pubblici e nelle aree verdi e nei nuclei residenziali.
2. La destinazione di queste zone è pubblica o di uso pubblico; la loro progettazione esecutiva avverrà in modo unitario e, se d'iniziativa privata o mista, dovrà essere assoggettata a convenzionamento.
3. Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: chioschi per ristoro, tettoie aperte e servizi igienici, attrezzature ricreative, piantumazioni di alberature di qualsiasi

tipo, attrezzature per percorsi pedonali e ciclabili, ecc. nel rispetto delle seguenti norme:

- a) densità indice di edificabilità edilizia-fondiaria:  $Df = 0,50$  mc./mq.
  - b) parcheggi ad uso pubblico: 0,05 mq./mq. di Sf.
4. Previa autorizzazione è permessa l'installazione di tensostrutture o strutture prefabbricate temporanee, di minimo impatto ambientale e paesaggistico, di durata stagionale.
  5. Fino all'approvazione del progetto unitario è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.

#### **Art. 107. ZTO F3.2 - aree per attrezzature turistiche sportive e per il tempo libero di basso impatto**

1. Tali ZTO sono destinate ad attrezzature turistiche, sportive, per il tempo libero e per il verde pubblico attrezzato;
2. E' ammessa una limitata quota realizzabile di superfici pavimentate impermeabili, comunque non superiore al 10% della St; ovunque possibile le pavimentazioni dovranno essere di tipo permeabile e potranno raggiungere un ulteriore 10% della St; potranno essere realizzate unicamente piccole strutture di altezza massima 3,5 ml e non potrà in ogni caso essere superata una Sc del 2% della St.
3. Dovrà essere mantenuto o ripristinato l'andamento naturale del suolo, con ammissione di limitati movimenti terra, anche con funzione di mascheramento delle infrastrutture; le attrezzature sportive, per il gioco, la sosta etc. dovranno essere scelte fra quelle con il minore impatto visivo e limitati elementi fuori terra; tali aree dovranno essere alberate e attrezzate con barriere verdi autoctone con riferimento al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
4. I parcheggi dovranno essere reperiti in prossimità della viabilità di accesso e opportunamente mascherati.
5. La ZTO F3.2 – 08 è subordinata a intervento unitario che comprenda anche l'adiacente area a parcheggio<sup>8</sup>.
6. Previa autorizzazione è permessa l'installazione di tensostrutture o strutture prefabbricate temporanee, di minimo impatto ambientale e paesaggistico, di durata stagionale

#### **Art. 108. ZTO F3.3 - aree a verde di tutela, parco lacuale, sorgenti e altre**

1. Sulle aree a verde di salvaguardia, parco, agricole a protezione paesistica, è vietata ogni alterazione dello stato ambientale; le preesistenze edilizie ad esclusiva destinazione residenziale possono essere oggetto degli interventi previsti dalla L 457/78; le preesistenze edilizie a destinazione agricola potranno essere oggetto degli interventi previsti dall' Art.4 della LR 24/85 .
2. Potranno essere realizzati unicamente percorsi pedonali e piazzole con fondo permeabile, localizzate panchine e staccionate di protezione, piccole strutture coperte per la sosta e per il ricovero barche lungo i laghi, punti di osservazione, limitate strutture per il gioco, sempre realizzate in legno e con la massima attenzione al rispetto dei luoghi sotto il profilo paesaggistico e naturalistico.
3. La vegetazione autoctona dovrà essere mantenuta, ripristinata e integrata ove necessario, con riferimento al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

---

<sup>8</sup> I codici di tali ZTO in ambito montano sono individuabili sul file del PI in formato numerico.

### **Art. 109. ZTO F4 - aree per parcheggi pubblici**

1. Le ZTO F4 individuano le aree per parcheggi pubblici.
2. Dove il PI prevede parcheggi in superficie è sempre possibile realizzare anche parcheggi in sottosuolo; per parcheggi coperti la costruzione deve osservare la distanza dal confine in ml. 5,00 (se in superficie) e l'altezza massima di ml 6,50.
3. La ZTO F4-17 è subordinata a intervento unitario che comprenda anche l'adiacente ZTO F3.2.

### **Art. 110. Progetto urbanistico delle aree per pubbliche attrezzature**

1. Per le attrezzature di cui sopra l'attuazione del PI può avvenire con progetto planivolumetrico unitario accompagnato, per interventi di iniziativa privata o mista, da una convenzione con il Comune atta a definire nei dettagli, oltre alla disposizione planimetrica e altimetrica delle masse e dei volumi quando ammessi, anche la definizione delle aree e la loro attribuzione alle varie attrezzature, la struttura viaria di servizio e le caratteristiche degli spazi verdi e di uso comune.
2. Nella convenzione (presupposto indispensabile per il rilascio del PdC o ~~la DIA~~altro titolo abilitativo) dovrà essere definita la ripartizione degli oneri di urbanizzazione.

## CAPO VIII – INDICAZIONI PUNTUALI

### Art. 111. Elementi e ambiti soggetti a disciplina puntuale individuati in cartografia

1. Il PI individua e disciplina in modo puntuale i seguenti elementi ed ambiti:

- a) le sorgenti da salvaguardare: sono individuate entro aree a verde di tutela le sorgenti prossime alle aree urbanizzate da preservare integre sotto il profilo naturalistico; in tali aree sono ammessi unicamente interventi di manutenzione del verde e degli elementi naturali, la creazione di sentieri pedonali in ghiaia e piazzole attrezzate con panchine in legno con esclusione assoluta di pavimentazioni diverse o di realizzazione di manufatti; tutti gli interventi nelle aree adiacenti, compresi quelli sulla viabilità pubblica, dovranno dimostrare l'inesistenza del rischio di qualsiasi immissione o rilascio inquinante verso tali aree di tutela.
- b) gli edifici ed elementi puntuali di valore storico-culturale: sono individuati ai sensi dell'Art.10 della LR 24/85 gli edifici d'interesse storico-culturale normati da apposito articolo delle presenti NTO nella parte riguardante il territorio agricolo, e i manufatti puntuali d'interesse storico-culturale da preservare quali: pozzi, lavatoi, edifici ecclesiastici minori, ciminiera, ecc.; per tali manufatti sono ammessi unicamente interventi di conservazione e restauro; quando tali manufatti puntuali giacciono su aree private tali interventi sono a cura e onere del proprietario e, contestualmente a interventi edilizi interessanti beni adiacenti del medesimo proprietario, dovranno obbligatoriamente essere inclusi nella richiesta del PdC o nella **DIASCIA**.
- b1) gli edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale relativi al Sito UNESCO, ricompresi all'interno della Core Zone e della Buffer Zone, presenti nella cartografia IGM 1960 e/o Volo GAI 1954-1955, per i quali valgono le indicazioni riportate nella Schedatura per la catalogazione degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".
- c) gli ambiti di tutela di immobili ed elementi puntuali di valore storico-culturale: all'intorno di edifici o elementi puntuali di particolare valore storico-culturale, o il cui contesto debba essere protetto da possibili usi o interventi impropri, sono stati individuati degli ambiti di tutela entro i quali sono ammessi unicamente interventi di manutenzione del verde e degli elementi naturali, la creazione di percorsi pedonali in ghiaia e piazzole attrezzate con panchine in legno e con esclusione assoluta di pavimentazioni diverse o di realizzazione di manufatti.
- d) le fonde-costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola: tali edifici, individuati ai sensi dell'Artt.4 e 11 della LR 24/85, sono normati da schedatura puntuale e apposito articolo delle presenti NTO nella parte riguardante il territorio agricolo.
- e) le residenze stabili in ambito agricolo: tali edifici, individuati ai sensi dell'Artt.4 e 11 della LR 24/85, sono normati da apposito articolo delle presenti NTO nella parte riguardante il territorio agricolo.
- f) gli aggregati insediativi rurali di interesse storico-culturale: tali ambiti, caratterizzati da un sistema insediativo che richiede per il recupero un intervento di recupero sull'insieme dei fabbricati esistenti, sono normati da apposito articolo delle presenti NTO nella parte riguardante il territorio agricolo.
- g) le attività produttive da trasferire: le attività produttive in zona impropria da trasferire sono individuate in cartografia di PI con apposita simbologia e sono normate con le precisazioni di cui all'ultimo articolo per le ZTO D di cui alle presenti norme.
- h) la viabilità di progetto: negli elaborati di PI è individuata la nuova viabilità pubblica di progetto e sono indicati gli adeguamenti previsti per la viabilità esistente (allargamento, rettifica etc.), sono inoltre individuate le intersezioni viarie da adeguare e gli interventi per la mitigazione della velocità.

- i) I percorsi di interesse storico e/o paesaggistico: sono percorsi pubblici da tutelare e ripristinare ove esistenti, o da realizzare ex novo con una sezione di ml 2,50, ad eccezione dei tratti storici integri aventi sezione anche minore i quali dovranno essere preservati o ripristinati; gli interventi edilizi su aree contermini dovranno comprendere la risistemazione di tali percorsi quali opere di urbanizzazione primaria, o quantomeno, preservarne l'integrità e una sezione utile libera di almeno ml 2,50; per il percorso noto con il nome di via "antica" o "Maestra" si danno le seguenti prescrizioni:
- di tale percorso devono essere preservati o ripristinati il tracciato originario, la continuità, anche rispetto alla sua prosecuzione nei comuni contermini, i tratti di muratura a secco esistenti e le circostanti alberature autoctone di pregio;
  - per il fondo stradale non già pavimentato è ammesso l'impiego di terra battuta o inerte stabilizzato di cava di colorazione grigia almeno per lo strato superficiale;
  - per la protezione verso valle sono da impiegarsi preferibilmente staccionate in legno, non tamponate e di struttura essenziale, con ancoraggi puntuali per i sostegni;
  - le recinzioni delle proprietà private potranno essere realizzate a non meno di 100cm dal bordo del percorso tutelato, con l'impiego di sostegni metallici o lignei e rete metallica a trame larghe, oppure con staccionate in legno di struttura essenziale, con esclusione di fondazioni e cordoli e tamponamenti, senza compromettere le esistenti murature a secco;
  - le eventuali siepi da realizzarsi ai lati dello stesso dovranno essere realizzate con essenze autoctone di tipo misto e poste a dimora a sesto irregolare con una distanza non inferiore a 100cm rispetto al bordo del percorso tutelato;
  - e' da ritenersi escluso l'impiego di cemento armato, calcestruzzo, materiali sintetici o simili in favore di soluzioni riconducibili alla tradizione costruttiva locale e/o alle tecniche della ingegneria naturalistica, tale esclusione è da applicarsi in particolare modo in zona agricola e/o con vincolo idrogeologico e/o paesaggistico;
  - nelle nuove intersezioni con altra viabilità, o nella risistemazione di quelle esistenti, nelle pertinenze o accessi agli edifici esistenti, massima cura dovrà essere posta al rispetto dell'integrità, della continuità della sede e della stabilità del percorso tutelato e in particolare delle murature in pietra a secco, con accorgimenti tecnici atti a rallentare il traffico in senso perpendicolare allo stesso;
  - ai lati del percorso da tutelare potranno essere piantumate essenze arboree del climax querceto-carpineto con funzione di sostegno del terreno a distanza di almeno 1ml dai muri a secco (si veda il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale);
  - ad eccezione dei tratti già carrabili alla data di adozione della presente variante, per i quali andranno comunque predisposte misure per la limitazione del traffico veicolare, è da ritenersi generalmente escluso il traffico veicolare in favore della viabilità pedonale, ciclabile.

I tracciati dei percorsi da realizzare ex novo hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche all'interno di eventuali strumenti attuativi o convenzionati o nel progetto per gli interventi edilizi diretti. In particolare, in caso di interventi diretti, potranno essere traslati entro una fascia di ml. 10 di larghezza su ambo i lati del percorso senza che ciò comporti variante al PI.

- j) isoipsa 450 e 800 m s.l.m.: negli elaborati d progetto in scala 1:5.000 sono individuate le isoipse dei 450 e 800 m s.l.m. costituenti elemento di riferimento per alcune norme delle presenti NTO.

## TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I – NORME TRANSITORIE

#### **Art. 112. Strumenti Urbanistici Attuativi e concessioni edilizie in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti NTO**

1. L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza degli SUA e delle concessioni in contrasto con le norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, lo SUA e la concessione si intendono decaduti per la parte non realizzata;
3. Sono fatti salvi per il periodo di efficacia sanzionato gli SUA e le rispettive convenzioni in essere al momento dell'entrata in vigore della presente Variante al PI;
4. All'entrata in vigore del PI il Sindaco, sentita la CE, ove istituita, notificherà ai titolari delle singole convenzioni gli ambiti nei quali si applicheranno le disposizioni del presente articolo.

#### **Art. 113. Costruzioni iniziate e non ultimate alla data di entrata in vigore delle presenti NTO**

1. Per le costruzioni iniziate a seguito di autorizzazione o CE i cui lavori sono stati sospesi per cause di forza maggiore e non più ultimate, che risultino improprie rispetto alle nuove destinazioni di PI il Sindaco, sentita la CE, ove istituita, entro 1 (uno) anno dalla data di entrata in vigore delle presenti NTO, potrà rilasciare il PdC per il completamento delle opere.

#### **Art. 114. Misure di salvaguardia**

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

## **CAPO II – NORME FINALI**

### **Art. 115. Entrata in vigore delle presenti NTO**

1. Le presenti NTO entrano in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nell'albo pretorio comunale.

### **Art. 116. Norme abrogate**

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

### **Art. 117. Poteri di deroga**

1. Il Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale, e nel rispetto della Legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e nei casi di adeguamento e ampliamento dei fabbricati esistenti, ai sensi della Legge 13/89 e della LR 7/03, per persone portatrici di handicap.

### **Art. 118. Sanzioni**

1. Per le contravvenzioni alle presenti NTO si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla LR 61/85, dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, e dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dalla Legge Comunale e Provinciale. Sono inoltre applicate le sanzioni di cui all'Art. 127.
2. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

### **Art. 119. Nuove disposizioni legislative**

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



## TITOLO VII – SITO UNESCO “LE COLLINE DEL PROSECCO DI CONEGLIANO E VALDOBBIADENE”

### Art. 120. Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 21 del 06.06.2019, “Iniziativa a sostegno della candidatura UNESCO delle colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”
- D.G.R. 1507 del 15 ottobre 2019 – Allegato A: Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tavola 5 – Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

1. L'intero territorio comunale è ricompreso nel Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene” (di seguito nominato anche semplicemente “Sito UNESCO”); le norme di cui al presente titolo disciplinano gli interventi in attuazione delle disposizioni del relativo Disciplinare Tecnico di cui alla Legge Regionale 6 giugno 2019, n. 21 e alla D.G.R. 1507 del 15 ottobre 2019, (di seguito nominato anche semplicemente “Disciplinare Tecnico”) le cui disposizioni sono in ogni caso fatte salve.
2. In coerenza con le finalità di cui all'art. 1 delle NTA del PATI della Vallata, il PI promuove la conservazione e la valorizzazione dei caratteri del paesaggio rappresentativi dei valori d'integrità e autenticità riconosciuti nel Sito UNESCO ed applica le disposizioni di cui al titolo G delle NTA del PATI medesimo.
3. Il Piano riporta, nell'elaborato Tavola 5, la *Core Zone*, la *Buffer Zone* e le *Commitment Zone* costituite dalle restanti parti del territorio comunale.

#### PRESCRIZIONI

4. I Criteri operativi di cui all'Allegato B alle Linee Guida del Disciplinare Tecnico assumono carattere prescrittivo all'interno della *Core Zone* e carattere indicativo di buona pratica, nelle restanti aree, salvo quanto puntualmente indicato nelle presenti norme. Gli stessi vengono recepiti nel *Prontuario per la Qualità Architettonica e della Mitigazione Ambientale*.
5. Le definizioni dei termini citati nei seguenti articoli trovano corrispondenza nel Glossario di cui all'Allegato D alle Linee Guida del Disciplinare Tecnico, allegato alle presenti norme.
6. Nelle aree interessate dai beni paesaggistici, definiti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 5 delle presenti norme, conformate alla pianificazione paesaggistica di livello superiore ed alla specifica disciplina di natura sovraordinata.
7. Sono in ogni caso fatte salve eventuali disposizioni più restrittive riportate nel presente testo normativo ovvero nel Regolamento Edilizio [Comunale](#) e nel Regolamento di Polizia Rurale.

## CAPO I – TRASFORMABILITA' IN ZONA AGRICOLA

### Art. 121. Edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale relativi al Sito UNESCO

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 21 del 06.06.2019, "Iniziativa a sostegno della candidatura UNESCO delle colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"
- D.G.R. 1507 del 15 ottobre 2019 – Allegato A: Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tavola 5 – Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene";
- Schede per la catalogazione degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".

#### DEFINIZIONE

1. Il PI individua, nell'elaborato *Tavola 5*, gli edifici e manufatti esistenti, ricompresi all'interno della *Core Zone* e della *Buffer Zone*, presenti nella cartografia IGM 1960 e/o Volo GAI 1954-1955, per i quali valgono le indicazioni normative e progettuali riportate nelle schede per la catalogazione degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".
2. In assenza della scheda di cui al comma 1, la reale consistenza degli edifici e manufatti esistenti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale, è verificata in sede di presentazione d'istanza di recupero o utilizzo del bene, attraverso la compilazione del modello di scheda prevista in allegato alle presenti norme. La compilazione della scheda non è dovuta per gli interventi di edilizia libera ovvero di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001.

#### PRESCRIZIONI

3. Gli interventi di recupero sugli edifici e manufatti di cui al presente articolo, sono supportati da adeguata indagine documentale relativa alle caratteristiche originarie degli stessi. È fatto obbligo di conservare i paramenti esterni originali e, qualora prospetticamente significativi, anche i rapporti chiaro-scurali esistenti, nonché ripristinare le parti compromesse con materiali, tecniche di posa e cromie tipiche dell'architettura rurale locale.
4. Costituiscono elemento imprescindibile per il recupero degli edifici e manufatti:
  - la collocazione al di fuori delle aree di dissesto idrogeologico ovvero classificate ai fini della compatibilità geologica come "aree non idonee" così come definite dall'elaborato *Tavola 3 - Carta delle Fragilità del PATI* ed eventualmente precisate dal PI;
  - per gli annessi rustici, la dichiarazione di non funzionalità al fondo sulla base di un'analisi agronomica redatta da tecnico abilitato.
5. Il riutilizzo di immobili di cui al presente articolo sarà possibile, previo Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e assoggettato ad eventuale contributo straordinario di cui dall'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., con le seguenti destinazioni e condizioni:

- *destinazioni funzionali alla conduzione agricola*, qualora siano presenti idonee condizioni di accessibilità ai mezzi agricoli.
  - *destinazioni residenziali e di servizio alla residenza*, a condizione che siano presenti, o facilmente ripristinabili, adeguati collegamenti viari e spazi minimi per le dotazioni di servizi necessari all'agibilità degli immobili;
  - *destinazioni turistiche e forme di turismo diffuso*, qualora siano presenti o realizzabili servizi essenziali alla permanenza temporanea di persone, in condizioni di sicurezza e idoneità igienico-sanitaria, ed in ogni caso siano presenti, o facilmente ripristinabili, adeguati collegamenti viari e spazi minimi per la sosta/ricovero dei veicoli di servizio.
- Gli adeguamenti necessari sulla rete dei servizi e delle infrastrutture non dovranno in ogni caso comportare la compromissione dei valori accertati, costituire pregiudizio per la stabilità dei versanti ovvero ostacolo alle attività agricole.
6. Per gli immobili riconosciuti di interesse storico-architettonico e storico-testimoniale oggetto di riutilizzo sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; non sono ammessi interventi di nuova costruzione e/o ampliamento.
  7. La ricostruzione di edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale che preveda la ricomposizione di parti ruderali, è subordinata ad un'analisi storica, in grado di dimostrare l'originaria consistenza, forma e la natura dei materiali, come desumibile dall'apposita schedatura di cui al comma 1. Tali interventi potranno riguardare anche edifici non individuati in Tavola 5 del P.I. purché siano individuabili catastalmente e ne sia dimostrata la presenza nella cartografia IGM anni 50/60 e/o Volo GAI 1954-55.

## **Art. 122. Interventi in zona agricola del Sito UNESCO**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 21 del 06.06.2019, "Iniziativa a sostegno della candidatura UNESCO delle colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"
- Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tavola 5 – Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".

### DEFINIZIONE

1. Il PI individua le aree pubbliche o a elevata frequentazione pubblica, all'interno delle *Commitment Zone*, che offrono particolari visuali significative delle componenti rilevanti del paesaggio del Sito UNESCO e dei conseguenti valori che lo stesso esprime per le popolazioni presenti nella *Core Zone* e/o nella *Buffer Zone*.
2. Sulla scorta delle visuali significative di cui al precedente comma 1, il PI individua in Tavola 5 – Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" gli ambiti interessati da tali vedute ricadenti in territorio agricolo.

### PRESCRIZIONI

3. Ogni intervento di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e/o sedime ovvero di installazione di torri e tralicci, ricadente nel territorio agricolo di cui al comma 2, è subordinato alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte. Tale studio dovrà ricomprendere specifici fotoinserimenti per la simulazione delle trasformazioni previste,

utilizzando quali punti di vista le visuali di cui al comma 1 e verificando, per ciascuna di esse, l'assenza di interferenze visive potenzialmente determinate dall'intervento, verso le componenti rilevanti del paesaggio descritto nel Sito UNESCO.

4. Nelle zone interessate da visuali significative non sono consentiti interventi che possano interferire con le stesse, frapponendo ostacoli visivi verso le componenti rilevanti del paesaggio descritto nel Sito UNESCO.
5. Per le nuove previsioni di trasformazione, ricadenti nelle restanti zone territoriali omogenee della *Commitment Zone* e della *Buffer Zone*, potenzialmente interessate da visuali significative, il Responsabile del Servizio potrà richiedere una verifica delle possibili interferenze visive dalle aree di cui al comma 1 verso la *Core Zone* e/o la *Buffer Zone*, nonché l'introduzione di opportuni interventi di mitigazione, ove non già presenti o previsti.
6. All'interno della *Core Zone*, la viabilità minore interpodereale dovrà essere conservata in termini di dimensioni, struttura, materiali, compresi eventuali fossati e alberature, poiché elemento costitutivo delle trame agricole originarie.
7. Gli interventi per la realizzazione della nuova viabilità interpodereale in *Core Zone* dovranno avvenire con le stesse caratteristiche dei percorsi d'interesse storico, conservando i caratteri originari (sterrato, lastricato, acciottolato, ecc.) o con calcestruzzo drenante cromofibrato effetto terra battuta.

### **Art. 123. Strutture agricolo-produttive del Sito UNESCO**

1. Nella realizzazione di nuove strutture agricolo-produttive e di servizio in *Core Zone* si dovrà contenere il più possibile l'impatto degli edifici produttivi in rapporto all'edificato esistente d'interesse storico-culturale o testimoniale, sia in termini di altezze fuori terra, che di forme e materiali. Il progetto dovrà essere inoltre accompagnato dall'attestazione di adeguato comportamento energetico.
2. Le strutture di servizio all'attività vinicola (silos, vasi vinari), in *Core Zone* saranno collocate all'interno degli edifici (annessi e cantine), sfruttando, se necessari, piani seminterrati o interrati. Non sono ammesse nuove infrastrutture di servizio in posizioni esterne alle cantine.
3. Qualora per ragioni tecniche di razionalità produttiva, sicurezza sul lavoro, elevato rischio idrogeologico e condizioni di maggiore impatto percettivo, non fosse possibile operare secondo le disposizioni di cui al comma 2, potrà essere valutata altra soluzione, che a fronte di più ipotesi esaminate, preveda il più coerente inserimento paesaggistico valutato con le stesse modalità previste al comma 4, per l'ampliamento delle strutture di servizio all'attività vinicola (silos, vasi vinari) esistenti.
4. Per le strutture di servizio all'attività vinicola (silos, vasi vinari) esistenti in *Core Zone*, esterne alle cantine, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, sostituzione e ampliamento, che dovrà comprendere in ogni caso un "programma di riqualificazione" con adeguate misure di mitigazione al fine di ridurre l'impatto, attraverso schermature verdi o involucri tecnici che assicurino la mimetizzazione e la mitigazione dell'impatto visivo.

### **Art. 124. Interventi sul sistema infrastrutturale nel Sito UNESCO**

1. La progettazione di grandi opere viarie, tecnologiche e infrastrutturali, dovrà tener conto della disciplina per la conservazione dei caratteri di integrità e di autenticità del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", assicurando l'invarianza (conservazione e tutela) dei valori paesaggistici, culturali e ambientali accertati.
2. Indipendentemente dalle specifiche procedure autorizzative, previste dalla legislazione vigente, l'inserimento paesaggistico di grandi opere, sarà valutato in rapporto alla

sottrazione di habitat, di qualità storico-culturale, d'identità e di rilevanza paesaggistica, che non potrà portare alla riduzione o compromissione dei valori accertati.

## CAPO II – MIGLIORAMENTI E RICOMPOSIZIONI FONDIARIE

### Art. 125. *Interventi di miglioramento e ricomposizione fondiaria in Sito UNESCO*

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 21 del 06.06.2019, "Iniziativa a sostegno della candidatura UNESCO delle colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"
- Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 – Carta della Zonizzazione
- Tavola 5 – Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene".

#### DEFINIZIONE

1. Nel territorio agricolo di cui all'Art. 89, ricompreso nella *Core Zone*, il PI, in coerenza con le norme di conservazione contenute nel Disciplinare Tecnico del sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene", individua le seguenti categorie di Interventi di *Miglioramento e Ricomposizione Fondiaria* funzionali all'attività viticola:  
**1ª categoria:** comprende sostanzialmente interventi di manutenzione come indicati al comma 5 lett. c) e comma 6, compreso l'espianto e il reimpianto di vigneti esistenti, e può prevedere due sotto categorie:  
**1a** – *interventi di espianto e reimpianto su singole unità colturali di cui è prevista la conservazione della morfologia e delle modalità/tipologia d'impianto, sono considerate normali pratiche colturali soggette ad attività libera;*  
**1b** – *interventi di espianto e reimpianto di più unità colturali o comunque che realizzino un nuovo assetto fondiario e agro-produttivo, con diverse modalità/tipologia d'impianto, movimenti di terra e nuovi drenaggi, sono considerati interventi innovativi dello stato dei luoghi, che sono tenuti a conformarsi alle disposizioni del presente disciplinare tecnico.*  
**2ª categoria:** riguarda interventi di ricomposizione fondiaria e recupero del mosaico colturale originario di terreni in condizioni di degrado per effetto dell'abbandono e si possono differenziare in rapporto all'estensione della superficie interessata, all'entità delle opere infrastrutturali necessarie, alla coerenza con l'originario assetto agro-produttivo, fino a costituire un'operazione di autentico *restauro ambientale e del paesaggio agrario storico*.  
È in generale la categoria più ricorrente e può riguardare sia singole unità colturali, che vaste aree e prevedere il recupero morfologico e idrologico, il ripristino del sistema relazionale, e il recupero dei manufatti funzionali alle attività agricole.  
**3ª categoria:** riguarda la conversione a coltura viticola, di terreni non utilizzati per colture agricole, o storicamente occupati da bosco e/o da prato. Essa rappresenta un'espansione del vigneto che richiede un adattamento del suolo, con un nuovo assetto idraulico, idrogeologico e costituisce una trasformazione permanente del paesaggio.

#### PRESCRIZIONI

2. I miglioramenti fondiari ammessi all'interno del territorio agricolo di cui all'Art. 89, ricadenti in *Core Zone*, sono quelli che riguardano la *semplice movimentazione del terreno al fine di realizzare la sola sistemazione idraulico-agraria nel fondo rustico* al proprio interno, come definito nella DGR n. 1300 del 10 settembre 2018. Restano quindi esclusi i miglioramenti che prevedano:

- il riporto di terreno da aree esterne alla *Core Zone* e alla *Buffer Zone*;
  - l'asporto di materiale inerte sottostante gli strati superficiali per una sua utilizzazione industriale, di cui alla L.R. 16 marzo 2018, n. 13 e alla DGR 1300/2018.
3. Nel territorio agricolo ricompreso nella *Core Zone*, non sono inoltre consentiti:
- a) movimenti di terra che determinino un'alterazione strutturale e permanente dei caratteri geomorfologici del territorio quali: l'eliminazione delle variazioni morfologiche di dossi e avvallamenti originari, con alterazione dei profili collinari, spianamenti, riempimento di valli e doline, riduzione dei rilievi, alterazione del sistema idrografico, del funzionamento del territorio, compresa eliminazione dei segni della storia dei luoghi;
  - b) la riduzione della fertilità del suolo già sottoposto a coltura, e l'asportazione dello strato attivo fertile finalizzata al commercio e alla vendita;
  - c) l'eliminazione degli habitat prioritari individuati in Rete Natura 2000, anche attraverso semplici operazioni colturali quali aratura, sarchiatura o estirpatura;
  - d) la conduzione a coltura di terreni nelle aree golenali, nei fondovalle prativi, e nelle aree soggette a naturale sommersione durante periodi con elevate precipitazioni, sia si tratti di nuovi seminativi, che di nuove coltivazioni permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, ecc);
  - e) l'eliminazione del Bosco di antica origine documentato nella ripresa area GAI 1954-55, e riportato nel Quadro Conoscitivo della regione c0605094\_Foreste1954, (IDT-RV2.0) riportato nell'elaborato Tavola 5 – Sito UNESCO “Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”;
  - f) il rimboschimento artificiale dei fondovalle prativi;
  - g) il governo della vegetazione spontanea con il fuoco, e l'utilizzo di diserbanti, disseccanti e prodotti di sintesi chimica, non disciplinato dal Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale o in assenza, o revoca dello stesso;
  - h) l'uso agronomico di fanghi, gessi di defecazione da fanghi, ammendanti compostati o digestati contenuti fanghi, nonché di sostanze a funzione fertilizzante non definite dal D.Lgs. 75/2010;
  - i) l'eliminazione delle “unità colturali originarie”, compresi gli impianti a ciglione inerbito e a girapoggio, coerenti con i caratteri delle sistemazioni tradizionali e d'interesse storico;
  - j) paramenti sub verticali, realizzati con gabbionate e terre rinforzate per altezze superiori a 2,00 m, nella realizzazione di ciglioni inerbiti, fatte salve le opere necessarie alla difesa di versanti da gravi fenomeni franosi;
  - k) movimenti terra con sterri e riporti superiori a 1,00 m, fatti salvi gli interventi per la ricostituzione di versanti a seguito di dissesti franosi;
  - l) la realizzazione di edifici non coerenti rispetto alle tipologie ricorrenti nelle aree collinari, in particolare per materiali e colori, e usi tradizionali. Forme diverse potranno essere valutate rispetto allo scenario paesaggistico e una progettazione di qualità.
  - m) l'impiego di pali di recupero tipo Enel o Telecom, traversine ferroviarie e simili, pali in acciaio inox o riflettenti.
4. Nelle zone agricole di cui all'Art. 89, all'interno della *Buffer Zone*, sono consentiti interventi funzionali al recupero agro produttivo con i metodi dell'agricoltura convenzionale “intensiva”, a condizione che gli stessi non comportino l'eliminazione dei principali caratteri del paesaggio agrario e dei valori paesaggistici insiti nei processi dell'agricoltura storico-tradizionale, favorendo un agroecosistema maggiormente sostenibile, orientato verso un'agricoltura “integrata” e/o “biologica”, con un minore impiego di fattori produttivi.
5. Fermo restando quanto riportato ai commi 2, 3 e 4, all'interno della *Core Zone* e della *Buffer Zone*, sono soggetti a titolo abilitativo (SCIA) i seguenti interventi di ricomposizione fondiaria e sistemazione agraria:
- a) Interventi di Trasformazione Strutturale e permanente del suolo:
    - Dissodamenti e movimenti terra per rettifiche, livellamenti;

- Regimazione delle acque, bonifiche e impianti irrigui con un nuovo assetto poderale, finalizzato alla meccanizzazione delle operazioni colturali;
  - Nuova viabilità di accesso e servizio;
  - Cambio colturale da terreno saldo a periodica lavorazione (con e senza opere): da Bosco, Pascolo e Prato stabile a coltivazione turnaria (seminativi) e a coltivazione permanente (oliveto, frutteto, vigneto ...).
- b) Interventi di Recupero della conformazione originaria e di ripristino colturale:
- Ripresa delle frane e smottamenti con adeguati movimenti terra, tuttavia contenuti all'interno del fondo, anche con realizzazione di drenaggi profondi e superficiali, miglioramento del sistema di sgrondo, raccolta e convogliamento delle acque;
  - Contenimento/Eliminazione delle formazioni forestali spontanee invasive dei coltivi Art. 5 comma 2, D.Lgs. 3 aprile 2018, n. 34;
  - Ripristino di colture su terreni in stato di abbandono, invasi da formazioni arboree e arbustive non classificabili "bosco" ai sensi del D.Lgs 3 aprile 2018 n. 34.
- c) Manutenzione Straordinaria:
- Ricostituzione e miglioramento dei drenaggi profondi esistenti;
  - Ripresa di gradoni, ciglioni erbosi, per il mantenimento strutturale dei terrazzamenti;
  - Ceduazione di filari, siepi e formazioni forestali in genere;
  - Realizzazione di terre armate o rinforzate senza alterazione dei profili originari.
6. Sono soggetti ad attività libera gli interventi di manutenzione ordinaria ovvero:
- espianto e reimpianto di coltivazioni permanenti (vigneti, frutteti, oliveti) con il mantenimento dei sestri d'impianto, e della morfologia esistente;
  - messa a dimora di specie arboree e arbustive (fruttifere e forestali) a mitigazione e completamento degli impianti produttivi;
  - aratura e fresatura con una profondità massima di 50 cm, funzionali alla semina di colture turnari e catastalmente classificate a seminativo o seminativo arborato;
  - sarchiatura di colture prative o relitti prativi - sfalcio dei prati;
  - modeste riprofilature superficiali per il mantenimento delle linee di deflusso conseguenti a erosioni o depositi;
  - manutenzione ordinaria di preesistenti reti di regimazione delle acque o reti drenanti - riattivazione di scoline, fossati ecc. ostruiti;
  - semine/idrosemine, con o senza geo-tessuti, bio-stuoie, per interventi puntuali di difesa di gradoni e terrapieni, per il mantenimento delle forme originali in condizioni di sicurezza;
  - ripresa dei muri a secco e ripristino di pavimentazioni stradali lastricate;
  - eliminazione della vegetazione infestante (rovo, convulvolo, vitalba) e spietramento superficiale;
  - sostituzione di singole viti o altre piante arboree;
  - sostituzione di singoli tutori all'interno dei vigneti o altri arboreti;
  - pareggiamento dei terrazzamenti nelle aree collinari e/o pareggiamento e sistemazione superficiale dello spazio interfilare dovuto alla costipazione del terreno durante il passaggio delle macchine agricole.
7. Nel caso di beni tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, gli interventi di cui al comma 5 sono soggetti anche ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice, o con procedura semplificata ai sensi dell'art. 11 del DPR 31/2017.
8. Le istanze di richiesta del titolo abilitativo edilizio e delle altre autorizzazioni, qualora dovute, dovranno essere accompagnate da un'adeguata documentazione come indicata al punto B.2.3 e seguenti dei Criteri operativi di cui all'Allegato B alle Linee Guida del Disciplinare Tecnico.
9. Il PI riporta in Tavola 5 le invarianti geologiche individuate dal PATI quale prima individuazione delle singolarità geologiche di cui al paragrafo 2.1 lett. g) Criteri operativi di cui all'Allegato B alle Linee Guida del Disciplinare Tecnico. Gli elaborati cartografici di progetto, come previsto entro la documentazione di cui al comma 8, dovranno rappresentare le singolarità geologiche da tutelare (doline, grotte, massi



erratici ...) e relative fasce di rispetto, provvedendo a precisare l'individuazione preliminare degli ambiti riportata in Tavola 5.

#### **Art. 126. Perequazione paesaggistica**

1. L'espansione di colture permanenti (vigneto, frutteto, oliveto) che prevedano l'occupazione di prati stabili o la riduzione di superfici forestali (neoformazioni) comporta, a titolo perequativo, il mantenimento di una superficie erbosa da sottoporre a sfalcio periodico, cui possono essere associate specie arboree fruttifere tipiche, o spazi destinati alla realizzazione di siepi e/o filari di specie tipiche locali, proporzionale alla superficie di prato o bosco eliminata, secondo le modalità prescritte ai punti 7.1, 7.2, dei Criteri Operativi di cui all'Allegato B alle Linee Guida del Disciplinare Tecnico.
2. La "perequazione paesaggistica" per la conservazione del mosaico colturale non è dovuta nel caso di reimpianto di una coltura permanente su singola unità colturale (categoria 1a) e/o di ripristino di analoga coltivazione in stato di abbandono, di cui alla categoria 2 dell'Art. 125 comma 1.
3. Per "unità colturale" di cui al comma 2 si intende l'appezzamento di terreno interessato da una coltura specifica, delimitato fisicamente da altre unità colturali, incisioni vallive e/o linee di cresta, corsi d'acqua anche minori, viabilità anche aziendale, bosco consolidato.
4. Nel caso d'interventi di cui alla categoria 2 dell'Art. 125 comma 1, con un'estensione superiore ai 3 ha, il progetto sarà accompagnato da una "analisi storica" che dimostri l'assetto fondiario, produttivo, insediativo e infrastrutturale, antecedente l'abbandono, con lo scopo di stabilire la coerenza del progetto con l'originario assetto agro-produttivo. L'analisi storica dovrà riguardare le trasformazioni ed i diversi usi agro-forestali dell'area di intervento e dell'immediato intorno, riferita agli ultimi 60 (sessanta) anni, con successione di foto aeree storiche (GAI 1954-55 e/o REVEN 83) ed ortofoto recenti dal 2003 al 2015, nonché eventuali riprese fotografiche d'epoca e certificati catastali storici.
5. Non sono soggetti a perequazione paesaggistica gli interventi finalizzati a proporre un mosaico colturale coerente con l'uso del suolo riferito agli anni '50 - '60, (volo GAI 1954-55), previa analisi storica, di cui al comma 4.

### **CAPO III – NORME FINALI**

#### **Art. 127. Sanzioni relative al Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO**

1. In caso d'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nel *Disciplinare Tecnico* del Sito UNESCO "*Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene*", approvato con deliberazione di Giunta Regionale, come recepito nel PI, si applica l'ammenda prevista all'art. 44 comma 1, lett. a) del DPR 380/2001, salvo che il fatto costituisca più grave reato per altre violazioni di legge in materia forestale e/o di tutela dei siti Rete Natura 2000 e dei beni paesaggistici D.Lgs 42/2004 e ferme le sanzioni amministrative, relativamente al titolo edilizio.
2. Per le violazioni alle prescrizioni di cui al CAPO II – MIGLIORAMENTI E RICOMPOSIZIONI FONDARIE, e all'Allegato "B" Criteri operativi del *Disciplinare Tecnico*, fatte salve le sanzioni amministrative, civili e penali previste dalle specifiche disposizioni vigenti in materia, compreso l'art. 28, comma 1 della LR n. 13/2018, nell'ambito delle competenze dell'attività di vigilanza e controllo assegnate alla Polizia Locale e ai competenti Organi di Vigilanza, si applicano inoltre le sanzioni amministrative, ai sensi dell'art. 7bis del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.
3. In caso di reiterazione delle violazioni, le stesse sono punite come previsto all'art. 8 bis della legge 689/1981 e s.m.i.
4. Le violazioni alle prescrizioni sul corretto impiego dei prodotti fitosanitari ed erbicidi sono sanzionate secondo le disposizioni previste in materia, (D.Lgs 150/2012, art. 24, L. 689/1981 e s.m.i., e DGR n. 1133 del 09/07/2017), in relazione alle disposizioni del Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale.

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

B – Criteri operativi

C – Scheda “Tipo” per la catalogazione degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale

D – Glossario

## **PRONTUARIO DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

1. Il Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale allegato al PI è parte integrante delle presenti NTO ed è costituito dai seguenti contenuti.

### **Capo I - Abaco prescrittivo degli interventi edilizi ammessi per i diversi gradi di protezione**

#### **Capo II - Schede progettuali per gli interventi su edifici nelle ZTO A**

- 2.1 - Interventi sui fori
- 2.2 - Collegamenti verticali
- 2.3 - Terrazze e piol
- 2.3 - Superfetazioni
- 2.4 - Tettoie, annessi rustici e garage

#### **Capo III - Specie arboree e arbustive consigliate - criteri di intervento**

#### **Capo IV - Abaco delle opere minori di arredo in legno**

#### **Capo V - Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"**