

# COMUNE DI REFRONTOLO

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi

Testo vigente adeguato alle modifiche introdotte fino alla Var. n. 4

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

Var. n. 4 al Piano degli Interventi - Adottata con DCC n. N. 31 DEL 06 10 2021 Approvata con DCC nr. 41 del 31/12/2021;

## NTO - Norme Tecniche Operative

### PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo  
Paolo Furlanetto

### SINDACO

Mauro Canal

### SERVIZIO URBANISTICA

Roberto Favero

### SEGRETARIO

Rosario Camilleri

settembre 2021



# INDICE

## TITOLO I

<b>NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE .....</b>	<b>3</b>
CAPO 1 - LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....	3
Art. 1. DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE .....	3
Art. 2. CONTENUTI DEL PI .....	3
Art. 3. FINALITÀ, PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DEL PI .....	4
Art. 4. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	4
Art. 5. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE .....	5
CAPO 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	7
Art. 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI .....	7
Art. 7. PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	8
Art. 8. CREDITO EDILIZIO .....	10
A. Disciplina generale .....	10
B. Modalità di assegnazione e calcolo .....	11
C. Procedura di registrazione e validità .....	12
Art. 9. COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	12
Art. 10. PIANI ATTUATIVI VIGENTI .....	12
Art. 11. CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI (P.P. - P.Z. - P.R. - P.di L. - P.I. R.U.Ea) .....	13
A. Disposizioni generali .....	13
B. Aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale .....	14
C. Aree strategiche di tutela, riqualificazione e valorizzazione .....	15
D. Aree di riconversione e riqualificazione .....	15
E. Aree idonee per interventi diretti a riordino in zona agricola .....	16
Art. 12. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E SOGGETTI PRIVATI .....	16
Art. 13. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO .....	17
CAPO 3 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	18
Art. 14. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI SULL'ESISTENTE EDIFICATO .....	18
Art. 15. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO - GRADI DI PROTEZIONE .....	18
Art. 16. GRADI DI PROTEZIONE .....	18
Art. 16 BIS. VALENZE STORICO TESTIMONIALI PRESENTI SUL TERRITORIO .....	29
A. Vincolo monumentale .....	29
B. Ville Venete .....	29
C. Pertinenze tutelate generali .....	29
D. Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete .....	29
E. Risorse culturali di interesse provinciale .....	30
F. Centri storici .....	31
G. Coni visuali .....	31

## TITOLO II

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>32</b>
CAPO 1 - NORME GENERALI E DEFINIZIONI .....	32
Art. 17. URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	32
Art. 18. URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	32

## TITOLO III

<b>COORDINAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>34</b>
CAPO 1 - LE ZONE RESIDENZIALI .....	34
Art. 19. NORME COMUNI PER LE ZONE RESIDENZIALI A-B-C1-C2 .....	34
CAPO 2 - LE ZONE "A" .....	35
Art. 20. ZONE "A" - CENTRI STORICI .....	35
CAPO 3 - LE ZONE "B" - "C1" - "C2" .....	38
Art. 21. ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B" .....	38
Art. 22. ZONE RESIDENZIALI TIPO "C1" .....	39
Art. 23. ZONE "C2" - RESIDENZIALI DI NUOVA PREVISIONE .....	39
CAPO 4 - LE ZONE "D" .....	40
Art. 24. SUDDIVISIONE DELLE ZONE "D" .....	40
Art. 25. NORME COMUNI ALLE ZONE "D1" INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI .....	41
Art. 26. ZONE D1-1 INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO .....	42
Art. 27. ZONE D1-2 INDUSTRIALI DI ESPANSIONE .....	43
Art. 28. ATTIVITÀ COMMERCIALI NELLE ZONE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI .....	43
Art. 29. NORME COMUNI ALLE ZONE "D2" COMMERCIALI .....	44
Art. 30. ZONE D2-1 COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO .....	44
Art. 31. ZONE D3 ESERCIZI PUBBLICI DI RISTORAZIONE .....	45
Art. 32. EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA .....	45
CAPO 5 - TERRITORIO AGRICOLO .....	48

Art. 33. INTERVENTI AMMESSI IN TERRITORIO AGRICOLO .....	48
Art. 34. NUOVE EDIFICAZIONI .....	50
Art. 35. EDIFICI ESISTENTI.....	54
Art. 36. COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA.....	55
Art. 37. PERTINENZE.....	56
Art. 38. LOCALI INTERRATI.....	56
Art. 39. PIANO AGRICOLO AZIENDALE.....	56
Art. 40. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA .....	56
Art. 41. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO .....	56
Art. 42. AREE AGRICOLE BOSCHIVE .....	57
Art. 43. AREE AGRICOLE VITATE .....	58
Art. 44. AREE AGRICOLE NATURALISTICO-PRODUTTIVE .....	59
Art. 45. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE E PRODUTTIVO-INSEDIATIVE.....	59
Art. 46. (omissis).....	60
Art. 47. NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA.....	60
Art. 48. EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE .....	64
CAPO 6 - LE ZONE "F" .....	65
Art. 49. ZONE "F" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE .....	65
Art. 50. ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE .....	67
Art. 51. ZONE PER ATTREZZATURE GOLFISTICHE RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE SOCIALE E PROMOZIONALE DELL'ATTIVITA' SPORTIVA .....	68
Art. 52. REALIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI. ....	69
CAPO 7 - ZONE A VINCOLO SPECIALE .....	70
Art. 53. ZONE A VERDE PRIVATO.....	70
Art. 54. ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	70
Art. 55. FASCE E ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA .....	70
Art. 56. ZONE A VINCOLO AMBIENTALE-PAESAGGISTICO.....	73
Art. 57. FASCE DI RISPETTO E TUTELA DEGLI ELETTRODOTTI.....	74
Art. 58. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE .....	75
Art. 59. ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO .....	76
CAPO 8 - FRAGILITA' E VALORI .....	77
Art. 59 BIS. PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO .....	77
Art. 59 TER. PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO.....	77
Art. 59 QUATER. CONTROLLO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO .....	78
Art. 59 QUINQUES. NORME IDRAULICHE PER L'EDIFICAZIONE .....	79
Art. 60. RETI ECOLOGICHE E TUTELA DEI VALORI NATURALISTICI .....	80
Art. 60 BIS PRESENZE ARCHEOLOGICHE NEL TERRITORIO.....	84
 <b>TITOLO IV</b>	
<b>DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE .....</b>	<b>86</b>
CAPO 1 - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI .....	86
Art. 61. INDICI DI FABBRICAZIONE .....	86
Art. 62. SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.....	86
Art. 63. DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI .....	86
Art. 64. DESTINAZIONE D'USO.....	86
 <b>TITOLO V</b>	
<b>GRAFIA E SIMBOLOGIA DELLE ZONE DI PI.....</b>	<b>87</b>
CAPO 1 - GRAFIA DI PI .....	87
Art. 65. AMBITI TAVOLE DI PROGETTO DI PI .....	87
CAPO 2 - DEFINIZIONI SPECIFICHE .....	88
Art. 66. GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI.....	88
Art. 67. CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI .....	89
Art. 68. TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE .....	89
Art. 69. PRESCRIZIONI PARTICOLARI .....	89
 <b>TITOLO VI</b>	
<b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>90</b>
CAPO 1 - ABROGAZIONI - DEROGHE .....	90
Art. 70. ABROGAZIONI DI NORME E REGOLAMENTI .....	90
Art. 71. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PRESENTE PI.....	90
Art. 72. OPERE GIÀ AUTORIZZATE .....	90
Art. 73. DEROGHE.....	90
Art. 74. ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE DEL PI .....	90
Art. 75. SANZIONI .....	90
Art. 76. MISURE DI SALVAGUARDIA .....	91
Art. 77. POTERI DI DEROGA – VARIANTI “NON SOSTANZIALI” .....	91

ALLEGATO A –GLOSSARIO DEI TERMINI URBANISTICI E EDILIZI

## TITOLO I

### NORME GENERALI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

#### CAPO 1 - LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO

##### **Art. 1. DEFINIZIONE E AMBITO DI APPLICAZIONE**

---

1. Il Piano degli Interventi (PI), in coerenza ed in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e sulla base del Quadro Conoscitivo aggiornato, suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee (ZTO) secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 (LR 11/2004)
2. La disciplina del PI si estende all'intero territorio comunale e 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.

##### **Art. 2. CONTENUTI DEL PI**

---

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:
  - a) una Relazione Programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
  - b) le presenti Norme Tecniche operative (NTO);
  - c) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
    - Tavola 1.1 "carta dei vincoli" in scala 1:5.000
    - Tavola 1.2 "carta della zonizzazione" in scala 1:5.000
    - Tavola 2 "zone significative" in scala 1:2.000
    - Tavola 4 "nuclei di edificazione diffusa" in scala 1:2000;
    - Tavola 5 "margini urbani in scala 1:5000;
    - Tavola 6 "Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" in scala 1:10000
  - d) Tav. 3 "Verifica del dimensionamento";
  - e) il registro dei crediti edilizi;
  - f) una banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c);
  - g) gli elaborati del previgente PRG espressamente richiamati nel presente testo normativo (fra i quali si richiama il regolamento edilizio);
  - h) gli elaborati del Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Refrontolo espressamente richiamati nel presente testo normativo;
  - i) Valutazione di compatibilità idraulica (VCI) e allegati richiamati;
  - j) Valutazione di incidenza ambientale (VInCA) e allegati richiamati;
  - k) Studio geologico e di micro zonazione sismica e allegati richiamati.

### **Art. 3. FINALITÀ, PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO DEL PI**

---

1. Il presente Piano degli Interventi assume gli obiettivi e le indicazioni riportate nel Documento del Sindaco, redatto ai sensi della L.r. 11/2004, art. 18, comma 1.
2. Il Piano degli Interventi segue le procedure di formazione ed efficacia stabilite dalla L.r. 11/2004, art. 18.
3. Il Piano degli Interventi ha validità pari a cinque anni. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.r. 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica la disciplina per le aree non pianificate di cui all'articolo 33 della L.r. 11/2004.

### **Art. 4. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

---

1. In base al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e al provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della L.r. 11/2004, il territorio comunale viene suddiviso in zone territoriali omogenee (ZTO), ai fini dell'applicazione dei limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi.
2. Zona omogenea A: comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.
3. Zona omogenea B: comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentino interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
4. Zona omogenea C1: comprende parti del territorio destinate allo sviluppo dell'abitato in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non deve essere inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non deve essere inferiore a 0,50 mc/mq.;
5. Zona omogenea C2: comprende parti del territorio inedificate destinate allo sviluppo dell'abitato.
6. Zona omogenea D: comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, turistiche, commerciali ed assimilate).  
In tali zone vanno comprese anche le parti del territorio già destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilate.
7. Territorio agricolo: comprende le aree agricole ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della L.r. 11/2004.
8. Zona omogenea F: comprende le parti del territorio destinate a infrastrutture, attrezzature ed impianti di interesse generale.

## Art. 5. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE

---

1. Il PI suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone:
  - 1) Zone residenziali:
    - zone di interesse storico ed ambientale A
    - zone residenziali di completamento B
    - zone residenziali di completamento C1
    - zone residenziali di espansione C2
    - lotti in edificati
    - zone di verde privato
  - 2) Zone per insediamenti produttivi:
    - zone D1 - industria, artigianato di produzione, artigianato di servizio
    - zone D2 - commercio, direzionalità, artigianato prevalentemente di servizio, attività ricettive e alberghiere
    - attività industriali, artigianali, esistenti in zona impropria.
  - 3) territorio agricolo:
    - aree agricole boschive
    - aree agricole vitate
    - aree agricole naturalistico-produttive
    - aree agricole produttive e produttivo-insediative
    - nuclei di edificazione diffusa
  - 4) Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale:
    - Fa) aree per l'istruzione, asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo
    - Fb) aree per attrezzature di interesse comune, l'assistenza, i servizi sociali e sanitari; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche;
    - Fc) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi; gli elementi di riqualificazione urbana.
    - Fd) aree per parcheggi, spazi di sosta pubblici, attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.
  - 5) Zone a vincolo speciale:
    - zone di rispetto stradale
    - zone di rispetto cimiteriale
    - zone di rispetto elettrodotti
    - zone di rispetto tecnologico
    - zone di rispetto metanodotto
    - zone di rispetto depuratore
    - zone di tutela fluviale (art. 41 L.r. 11/2004)
    - zone di rispetto paesaggistico (art. 142 D.Lgs. 42/2004)
    - zone a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923)
2. Ai sensi degli Artt. 13 e 31 della L.r. 11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso ed in recepimento del PAT il PI suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO). In particolare sono individuate le seguenti tipologie di ATO:
  - ATO 01 - Ambito Territoriale Omogeneo a prevalente destinazione residenziale;
  - ATO 02 - Ambito Territoriale Omogeneo a prevalente destinazione produttiva;

- ATO 03 - Ambito Territoriale Omogeneo a prevalente destinazione agricola

3. È consentita la possibilità di trasferire la capacità edificatoria tra zone omogenee della stessa tipologia, all'interno del medesimo Ambito Territoriale Omogeneo (ATO). Il PI può inoltre prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altre ATO fino a comportarne una variazione della capacità insediativa non superiore al 10% e comunque nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del Piano.

## CAPO 2 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### Art. 6. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PI

---

1. Il PI si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).
2. Sono piani urbanistici attuativi (PUA):
  - I piani di iniziativa pubblica:
    - a) **Piano Particolareggiato (P.P.):** i Piani Particolareggiati sono redatti a cura del Comune e definiscono, nell'ambito delle previsioni del PI, l'assetto di porzioni del territorio comunale.
    - b) **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.):** il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare va redatto ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni (Legge 21 luglio 1965, n. 904 e Legge 22 ottobre 1971, n. 865).
    - c) **Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);**
    - d) **Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.):** tali Piani interessano porzioni di territorio in cui sussistono condizioni di notevole degrado, imputabili sia allo stato del tessuto urbanistico che edilizio, anche in assenza di caratteristiche culturali, storiche ed ambientali significative.
  - I piani di iniziativa privata:
    - a) **Piano di Lottizzazione (P.di L.):** i Piani di Lottizzazione interessano le parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali o produttivi non urbanizzate o scarsamente urbanizzate, le quali richiedono la predisposizione delle opere di urbanizzazione. Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa; diviene un Piano di Lottizzazione di Ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo tra i soggetti interessati.
    - b) **Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.):** tali Piani interessano porzioni di territorio in cui sussistono condizioni di notevole degrado, imputabili sia allo stato del tessuto urbanistico che edilizio, anche in assenza di caratteristiche culturali, storiche ed ambientali significative.
3. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 32 della L.r. n.35 e dell'art. 7 della L.r. 11/2004 smi.
4. L'adozione di uno strumento urbanistico attuativo è obbligatoria qualora a fronte di una nuova edificazione, con qualsiasi destinazione d'uso, si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
5. Il PI si attua altresì attraverso il rilascio di concessioni edificatorie singole (intervento diretto).
6. All'interno delle singole zone omogenee previo parere della CCE e successiva deliberazione del Consiglio Comunale, potrà essere definito:
  - 1) il perimetro di singole aree di intervento unitario, soggette a strumento urbanistico attuativo unico, qualora accertata l'assenza delle principali opere di urbanizzazione primaria;
  - 2) il perimetro di comparti edificatori all'interno dei quali, nel rispetto dei limiti del dimensionamento del PI, sarà possibile riorganizzare la stessa in modo urbanisticamente corretto, anche con la possibilità di trasporre il volume edificabile esistente, tutto o in quota parte, attraverso l'istituto del credito edilizio di cui all'art. 8 del presente testo normativo.

7. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno precisare i perimetri definiti dal PI, prevedendo una variazione degli stessi fino a un massimo del 10% conseguente alla definizione esecutiva delle opere, delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste, nel rispetto delle direttive di cui al PAT.
8. I PUA relativi ad aree contermini al Centro Storico dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive del centro medesimo con la finalità di assicurare la continuità delle cortine edificatorie e l'omogeneità della composizione spaziale complessiva, perseguendo, inoltre, il recupero delle aree per attrezzature di servizio eventualmente carenti.
9. Nelle zone in cui esistono condizioni di notevole degrado, imputabili sia allo stato del tessuto urbanistico, sia a quello degli edifici, anche quando questi non presentino caratteristiche culturali, storiche ed ambientali significative, può essere imposta la redazione di Piani di Recupero. Le zone di degrado sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di PI.
10. I Piani di Lottizzazione sono necessari in quelle parti del territorio destinate ad insediamenti residenziali o produttivi non urbanizzate o scarsamente urbanizzate, che richiedono la predisposizione delle opere di urbanizzazione.
11. Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa; diviene un Piano di Lottizzazione di Ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo tra i soggetti interessati.
12. Il PI, sulla scorta delle indicazioni fornite dal PAT, precisa la definizione degli ambiti soggetti ad interventi di consolidamento dei margini urbani, quale linea di demarcazione tra la parte insediativa e la zona agricola. Gli interventi ammissibili in questi ambiti fanno capo a specifiche schede allegate al PI e comunque soggetti alla disciplina del presente testo normativo. Il PI sulla base delle indicazioni fornite dal PAT, precisa e disciplina gli interventi di consolidamento dei margini urbani e le azioni ammissibili in corrispondenza degli stessi, avvalendosi delle indicazioni sotto riportate:
13. Le schede urbanistiche individuano gli accessi, esistenti e di nuova previsione, alle proprietà private dalla viabilità pubblica. L'indicazione dei nuovi accessi deve intendersi di carattere direttivo alla progettazione di dettaglio, quali indicazioni preferenziali di accesso; in sede di progettazione potranno tuttavia essere previste soluzioni alternative, purché le stesse non comportino elemento di pericolosità alla viabilità pubblica e utilizzando preferibilmente gli accessi già esistenti. Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni normative di carattere sovraordinato, con particolare riferimento al D.Lgs 285/1992 "Codice della Strada".

## **Art. 7. PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

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.
2. Sono soggetti a perequazione tutti gli interventi di nuova trasformazione che comportano la redazione di piani urbanistici attuativi (PUA), comparti urbanistici o atti di programmazione negoziata, oltre agli Accordi pubblico/privato di cui all'Art.6 della L.r. 11/2004.  
In sede di attuazione degli strumenti di cui al comma 2 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 concentrata 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 al concorrere di un valore equivalente:
    - a. la realizzazione di opere pubbliche interne o esterne all'ambito;
    - b. la monetizzazione dell'importo da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche 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 dalla Giunta comunale 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; la quota di superficie o di incremento di valore da cedersi in perequazione è determinata, entro i limiti compresi tra il 15% e il 45% ai sensi dell'Art. 40 del PAT, secondo i criteri di compatibilità urbanistica e congruità economica.
  7. Per gli ambiti soggetti a perequazione ai sensi del presente articolo si applicano le seguenti percentuali perequative, riferite alla superficie dell'ambito d'intervento o all'incremento di valore economico del medesimo:
    - a. Nuove aree o ambiti previsti dal PI 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 40%;
    - b. Nuove aree o ambiti previsti dal PI 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%; per opere particolarmente onerose la Giunta Comunale potrà deliberare la non applicabilità della perequazione;
    - c. Aree o ambiti già presenti nel previgente PRG e riconfermati nel presente PI, 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 PI); 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 PI.
  8. 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).
  9. 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. 8. CREDITO EDILIZIO**

#### A. Disciplina generale

1. Il credito edilizio consiste in una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.
2. L'atterraggio del credito edilizio è consentito nei seguenti ambiti:
  - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - in aree di proprietà comunale prive di vincoli o limitazioni all'edificazione;
  - in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 1, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
  - negli ambiti di edificazione diffusa;
  - in adiacenza ad edificato esistente consolidato all'interno degli ATO a prevalente destinazione residenziale o a prevalente destinazione produttiva e in stretta adiacenza ai nuclei di edificazione diffusa.
  - negli ambiti degli accordi ai sensi dell'art. 6 L.r. 11/2004 smi.
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. L'utilizzo del credito edilizio è soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui agli articoli 31 e 32 della L.r. 11/2004 e alle presenti norme.
5. Il credito edilizio derivante dal trasferimento di manufatti in fascia di rispetto può essere allocato nelle aree di atterraggio individuate dal PI purché non in contrasto con l'ambiente e soggetti a VINCA ove richiesto.
6. Per gli edifici di valore storico-culturale di cui all'Art. 16 delle presenti norme, è ammesso il trasferimento dei volumi non compatibili con la natura del vincolo, secondo le modalità di cui al presente articolo; viene prescritta, in ogni caso, la conservazione del fabbricato oggetto della tutela.
7. Il trasferimento del credito edilizio da un ambito territoriale omogeneo ad un altro è soggetto ai seguenti criteri di coerenza di trasferibilità:
  - a) Il credito edilizio di natura residenziale può essere utilizzato esclusivamente all'interno di un ATO residenziale e gli interventi su aree o fabbricati residenziali non possono in ogni caso dare origine ad un credito edilizio di carattere produttivo.
  - b) Il credito edilizio generato in area agricola può essere utilizzato esclusivamente all'interno dei nuclei di edificazione diffusa individuati, secondo le modalità di cui all'art 47 delle presenti NTO.
  - c) Il credito edilizio di tipo produttivo può essere utilizzato esclusivamente in ambito territoriale omogeneo di tipo produttivo oppure, previa riconversione d'uso a tipologia residenziale, all'interno di un ATO residenziale, applicando i seguenti criteri di riconversione:
    - i. riuso del 50% del volume passando da destinazione d'uso produttiva alle destinazioni residenziali o compatibili;
    - ii. riuso del 50% del volume passando da destinazione d'uso produttiva a destinazione d'uso commerciale.
    - iii. per gli edifici schedati quali "attività produttive in zona impropria" il riuso dell'intero volume esistente fino a un massimo di 2000 mc.
  - d. Per gli edifici aventi destinazione non residenziale o compatibile con le destinazioni ammesse in ZTO residenziale il trasferimento è ammesso esclusivamente in zona propria.
  - e. Il credito edilizio non può essere allocato all'interno delle ZTO A.

- f. Negli ambiti di edificato diffuso presenti nelle ATO di tipo agricolo è trasferibile unicamente il credito generato nell'ATO stessa o all'interno degli ambiti di riordino in zona agricola ai sensi dell'art. 30, comma 4 del PAT .
8. Ai fini dell'ottenimento di crediti edilizi generati dalla demolizione di manufatti degradati o dismessi, oltre alla demolizione di tali manufatti è prescritto il ripristino dell'area di sedime a verde, a zona agricola, o la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.
- B. Modalità di assegnazione e calcolo
9. La Giunta comunale approva e/o aggiorna, almeno annualmente, una tabella riportante i valori economici unitari (euro/mq, euro/mc) delle zone omogenee e delle volumetrie in esse realizzabili.
10. Per la conversione dei volumi, nei casi eventualmente non specificati alla precedente lettera A, si fa riferimento ai valori di cui al comma precedente. Per casi specifici non elencati si procederà per analogia o mediante perizia di stima.
11. Possono determinare un credito edilizio gli interventi di demolizione di manufatti espressamente individuati nella cartografia del PI con le seguenti voci:
- attività produttiva da trasferire
  - attività produttiva da bloccare
  - elemento di degrado
12. Il credito edilizio può altresì essere richiesto mediante apposita istanza istruita dall'Ufficio Tecnico e approvata dalla Giunta comunale, verificando l'attinenza rispetto alle fattispecie ed agli obiettivi di cui al comma 1 del presente articolo.
13. L'entità del credito è determinata sulla base di una perizia di stima da allegarsi all'istanza la quale, se ritenuta congrua, sarà approvata dalla Giunta comunale, in essa dovranno essere valutati i seguenti aspetti, avendo a riferimento i valori riportati nelle sopra richiamate tabelle in vigore:
- entità del generatore di credito (mq o mc);
  - valore intrinseco del fabbricato e dell'area di pertinenza, sulla base delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione;
  - costi di demolizione previsti e di ripristino delle aree;
  - precedente destinazione d'uso dell'area e del generatore di credito.
14. In assenza di accordo ex art. 6, L.r. 11/2004 il credito edilizio può essere riconosciuto solo previa assegnazione dell'area di atterraggio. Al momento dell'assegnazione dell'area di atterraggio, il credito edilizio dovrà essere registrato e trascritto secondo le modalità di cui alla successiva lettera c).
15. Una volta riconosciuto il credito edilizio, dovrà essere presentata richiesta di permesso di costruire per l'intervento generativo del credito edilizio, per il quale sarà rilasciata certificazione dal comune a seguito della verifica di corretta esecuzione degli interventi previsti.
16. Nei casi in cui non sia motivatamente possibile procedere alla demolizione dei fabbricati prima dell'erogazione 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 connesso.
17. Il trasferimento del Credito edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed è associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere speso in termini edificatori nell'area di trasferimento con specifica pratica edilizia. La registrazione e trascrizione dell'atto avverrà una volta definito tramite contratto o Convenzione il/i mappale/i di atterraggio del Credito Edilizio.
18. La Giunta Comunale ha facoltà, previa valutazione tecnica del Settore Urbanistica del Comune, di individuare ulteriori fabbricati o ambiti generatori di credito edilizio rispetto a quelli già individuati dal PI, garantendo la coerenza e l'omogeneità dei criteri valutativi e la coerenza con le previsioni del PAT e del PI.

C. Procedura di registrazione e validità

19. I crediti edilizi sono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'ufficio urbanistica del Comune e sono liberamente commerciabili.
20. Il Credito ha validità temporale di anni 5 dalla data di annotazione nel registro dei crediti edilizi e in tale periodo può essere utilizzato dall'avente titolo negli ambiti di cui al precedente comma 2.

**Art. 9. COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

1. La Compensazione Urbanistica è l'istituto con il quale, previo riconoscimento di credito edilizio, ai sensi della voce precedente, viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria a fronte della cessione, senza oneri per l'Amministrazione Comunale, dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
2. La Compensazione Urbanistica conseguente alla cessione di aree o edifici per la realizzazione di opere ed interventi pubblici, viene determinata attraverso l'attribuzione di una volumetria equivalente o riferita alla tabella riportante i valori economici unitari (euro/mq, euro/mc) delle zone omogenee e delle volumetrie in esse realizzabili predisposta per l'applicazione della perequazione.
3. La Compensazione Urbanistica dovrà inoltre fare riferimento a quanto riportato in eventuali atti notarili, perizie di stima e documentazione ufficiale attestante il valore dell'area e riportante valori superiori ai valori minimi indicati nella tabella di cui sopra.
4. Il credito edilizio potrà essere cumulato alla capacità edificatoria di specifiche zone omogenee per le quali saranno esplicitamente individuati due distinti indici di edificabilità: uno proprio dell'area e uno corrispondente ad un incremento conseguibile esclusivamente mediante l'impiego di credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.
5. Le aree libere derivanti dalla demolizione del manufatto incongruo compensato da credito edilizio saranno trasferite, senza oneri, al patrimonio comunale salvo diversi accordi con i soggetti proprietari.

**Art. 10. PIANI ATTUATIVI VIGENTI**

---

1. I Piani Urbanistici Attuativi vigenti si attuano con le modalità previste dallo strumento approvato. In caso di decadenza o revoca valgono le norme di zona previste dal PI.
2. In caso di variante che non incida su perimetro, dimensionamento e criteri informativi del Piano Attuativo non è fatto obbligo di adeguarsi alle norme di zona dettate dal PI.

**Art. 11. CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI (P.P. - P.Z. - P.R. - P.di L. – P.I. R.U.eA)**

---

A. Disposizioni generali

1. Gli elaborati riguardanti i Piani Attuativi sono indicati dall'art. 19 della L.R. 11/2004 ed in particolare sono formati da:
  - 1) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
  - 2) una cartografia in scala opportuna riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento da cui risultino, fra l'altro:
    - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;

- b) le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti;
  - c) documentazione storica e storiografica qualora nell'area di intervento siano compresi edifici di valore storico;
  - d) la planimetria delle infrastrutture ed il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
  - e) la viabilità con la relativa toponomastica;
  - f) le aree vincolate ai sensi degli artt. 10, 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004 e quelle che abbiano valore di bene ambientale ed architettonico, anche se non vincolate;
  - g) i vincoli sull'area;
  - h) estratto del P.I. vigente con evidenziato l'ambito d'intervento;
  - i) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà.
- 3) un'esauriente documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- 4) una cartografia di progetto in scala opportuna riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
- a) le indicazioni del Piano degli Interventi vigente, relativamente alle singole aree interessate al progetto;
  - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
  - c) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete; la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra;
 

infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, comprese le piazzole occorrenti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
  - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazza, mercati, parchi, nonché le aree di sosta per i veicoli;
  - e) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
  - f) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - g) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
  - h) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
  - i) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- 5) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- 6) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- 7) il capitolato e il preventivo sommario di spesa;
- 8) le norme di attuazione del Piano, con particolare riguardo a:
- a) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
  - b) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;
- 9) una relazione illustrativa contenente, fra l'altro, la previsione di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del Piano. Nel caso dei programmi integrati, la relazione precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- 10) il prontuario per la mitigazione ambientale;

- 11) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
  2. Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata e Piano di Lottizzazione oltre ai precedenti elaborati cartografici, devono essere compresi l'elenco catastale delle proprietà e la convenzione tra il Comune ed i privati interessati.
  3. Nel caso di Programmi Integrati sono previsti gli elaborati di cui all'art. 4 della L.R. 23/99.
- B. Aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale**
4. Il PI individua le aree destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale; questi ambiti sono soggetti alla definizione di scheda unitaria d'intervento, attuabile previa predisposizione di P.U.A., anche per stralci purché la loro completa realizzazione sia assicurata da adeguate garanzie finanziarie. Tale scheda dovrà garantire il trasferimento in zona idonea dei volumi incompatibili, compensare equamente le operazioni di riqualificazione e regolare i criteri perequativi dell'intervento, con il fine esclusivo di migliorare l'assetto ambientale dell'ambito, paesaggistico e infrastrutturale dell'area interessata, aggregando e riducendo significativamente i volumi impropri esistenti.
  5. Il riuso dei volumi esistenti o la previsione di limitate nuove volumetrie sono ammessi solo se strettamente finalizzati alla concreta attuabilità dell'operazione di riqualificazione complessiva.
- C. Aree strategiche di tutela, riqualificazione e valorizzazione**
6. Il Piano degli Interventi individua in tav. 1.2 – "carta della zonizzazione territoriale" tre ambiti che rivestono un'importanza strategica per la tutela, riqualificazione e valorizzazione delle aree urbane:
    - a) il primo, in recepimento delle indicazioni del PAT, ricomprende le zone a servizi del municipio, della piazza adiacente e dell'area scolastica, oltre al complesso di Villa Battaglia – Spada;
    - b) gli altri due ambiti sono interclusi e/o adiacenti al consolidato urbano, all'interno delle linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal PAT, per essi sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le Zone Omogenee di tipo "C".
  7. L'ambito a prevalente destinazione a servizi, di cui al precedente punto 1.a, è attuabile previa redazione di PUA convenzionato, realizzabile anche per stralci, eventualmente attivato con le procedure dell'art. 6 della L.r. 11/2004 o attraverso programmi complessi. Potranno essere inoltre attivati accordi con le procedure della L.r. 11/2004 art. 7 ove si tratti di rapporti tra Enti, per gli interventi di rilevante interesse pubblico compatibili con le previsioni del PAT.
  8. I due ambiti a destinazione residenziale, di cui al precedente punto 1.b, sono identificati come ambiti preferenziali di edificazione all'interno delle linee preferenziali di sviluppo insediativo previste dal PAT e sono attuabili su istanza dei privati mediante Accordo Pubblico/Privato ex art. 6 della L.r. 11/2004 e PUA convenzionato, realizzabile anche per stralci. Tali ambiti strategici per la valorizzazione delle aree urbane hanno priorità di intervento rispetto alle altre aree inedificate potenzialmente trasformabili previste dal PAT, essi potranno essere attuati sino ad esaurimento della capacità edificatoria prevista dal dimensionamento del PAT, pari a 18.400 mc, e comunque entro il limite di edificabilità massimo pari a 0,55 mc/mq di superficie territoriale.
  9. Per gli ambiti di cui al punto precedente valgono le seguenti disposizioni:
    - a) le aree da conferirsi al Comune per standard primari sono quelle previste dall'art. 31 e 32 della L.R. 11/2004 e successive modifiche, con un minimo di 12,5 mq/ab. di aree per opere di urbanizzazione primaria. La cessione di tali aliquote al Comune unitamente a quelle relative alle secondarie, le quali possono essere monetizzate ai sensi dell'art. 32 L.R. 11/2004 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle opere relative viene

disciplinata con la convenzione allegata al PUA, gli interventi manutentivi della viabilità sono a carico dei privati.

- b) Per l'edificazione dovranno essere rispettati i parametri di cui ai punti 5, 6, 7, 8 dell'articolo 22, comma 2°, delle presenti NTO salvo ulteriori precisazioni da indicare nella normativa delle lottizzazioni e nel caso di Piani Attuativi contermini ai centri storici dovrà essere rispettato quanto detto al comma 8°, dell'art. 6 delle presenti norme.
- c) In particolare dovranno essere rispettati i seguenti indici:
- indice di edificabilità territoriale massimo: 0,55 mc/mq.
  - Altezza degli edifici: ml. 7,50
  - Numero massimo dei piani: 2
  - Indice di copertura: 30%
  - Tipologia edilizia: edifici di tipo isolato, in linea od a schiera o secondo le indicazioni del P.I. contenute nelle tavole alla scala 1:2000.
- d) L'utilizzazione edificatoria delle aree di nuova previsione è soggetta all'istituto della perequazione nei casi indicati all'Art. 7 delle presenti norme.

#### D. Aree di riconversione e riqualificazione

10. In recepimento delle indicazioni del PAT, il Piano degli Interventi individua all'interno della propria zonizzazione funzionale le aree di riconversione e riqualificazione e gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive e grandi contenitori generalmente ricompresi all'interno dell'edificato consolidato a prevalente destinazione residenziale o in altri contesti impropri o non compatibili.
11. In queste aree, è reso obbligatorio l'istituto del PUA convenzionato e collegato alla stipula di accordi previsti dall'art. 6 della L.r. 11/04, o tramite l'attivazione di programmi complessi.
12. Il PUA dovrà essere informato ai criteri di riqualificazione e riuso dell'esistente con destinazioni compatibili con il contesto territoriale, con la distanza dai centri abitati e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. È in generale ammessa la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di nuove strutture caratterizzate da destinazioni diverse e compatibili con il contesto, oppure ammesso il cambio d'uso degli immobili esistenti qualora presentino qualità architettoniche meritevoli di essere conservate.
13. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sino alla redazione del PUA, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

#### E. Aree idonee per interventi diretti a riordino in zona agricola

14. Il Piano degli Interventi individua in tav. 1.2 – "carta della zonizzazione territoriale" le Aree idonee per interventi diretti a riordino in zona agricola, disponendo che nelle aree interessate da tali previsioni sia ammessa la trasformabilità condizionata alla redazione di un PUA, attivato con le procedure di cui all'art. 6 L.r. 11/2004, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) art. 3 comma 1 del DPR n. 380/2001 non comprensivi del cambio di destinazione d'uso.
15. Il PUA dovrà stabilire le destinazioni compatibili degli interventi, comunque informati agli obiettivi di riqualificazione ambientale, insediativa e territoriale, e ammettendo motivatamente le destinazioni d'uso in relazione al contesto, ai valori paesaggistici, alla dotazione di standard ed all'accessibilità.
16. In corrispondenza delle aree di cui al presente articolo è ammessa la riduzione delle volumetrie esistenti e il loro parziale riuso con destinazioni compatibili; tale riuso potrà avvenire in loco previa redazione di un PUA o mediante trasferimento della volumetria a mezzo dell'istituto del credito edilizio.
17. Nel caso in cui si tratti di aree già servite da viabilità e sottoservizi o l'intervento preveda la demolizione di fabbricati esistenti con contestuale acquisizione di credito edilizio, previo Accordo Pubblico/Privato art. 6 della L.r. 11/2004 è ammessa l'attuazione dell'ambito con intervento edilizio diretto (IED) soggetto a progettazione unitaria.

## **Art. 12. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E SOGGETTI PRIVATI**

---

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 di rilevante interesse pubblico 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 preliminare, dal PAT 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 PI potranno essere accolti dal Consiglio Comunale solamente ove non in contrasto o in variante rispetto alle previsioni del PAT.
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, sono sempre ammessi gli Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento previsti dall' art. 11 L. 241/1990.

## **Art. 13. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

---

1. Le zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di Piano degli Interventi, potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e dei vincoli fissati dal PI e dalle presenti NTO previo pagamento di tutti i contributi di cui alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

2. Il PI definisce per le singole ZTO le unità minime di intervento (UMI) all'interno delle quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stesura di un progetto interessante l'intero ambito dell'unità minima d'intervento (secondo le modalità di cui al successivo art. 20).

## **CAPO 3 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

### **Art. 14. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI SULL'ESISTENTE EDIFICATO**

---

*stralciato con Variante n.3 di adeguamento al REC (DCC n.22 del 09.09.2021)*

### **Art. 15. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO - GRADI DI PROTEZIONE**

---

1. I tipi di intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 sono stati disaggregati per l'intero territorio comunale in cinque gradi di protezione secondo i due seguenti modelli di intervento:
  - a) un modello restaurativo:  
volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1, 2, 3, 4);
  - b) un modello innovativo:  
inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del centro storico (gradi 5A, 5B, 5C).
2. Gli interventi così come di seguito definiti si applicano agli impegni edilizi ed alle relative pertinenze che si intendono identificate contestualmente al fabbricato stesso (aia, cortile, corte, rustici annessi, pozzi, portali, muro di recinzione, alberature, siepi ancorché non individuati come elementi puntuali lineari significativi).
3. Le aree di pertinenza, così come sopra individuate, dei fabbricati tutelati con gradi di protezione 1 - 2 - 3 - 4 non sono suscettibili di alcuna nuova edificazione.
4. Sono possibili esclusivamente gli interventi di ampliamento ammissibili in relazione ai singoli gradi di protezione ovvero la nuova edificazione esclusivamente sulle aree individuate dal PI.
5. I cinque gradi di protezione con indicazione dei caratteri dell'edificio protetto e del relativo tipo di intervento consentito sono specificati negli articoli seguenti.

### **Art. 16. GRADI DI PROTEZIONE**

---

#### **16.1 - Grado di protezione "1" (uno)**

##### 16.1.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di notevole valore storico, architettonico ed artistico monumentale, da conservare integralmente in ogni loro parte interna ed esterna.

##### 16.1.2) Tipo di intervento - Restauro e risanamento conservativo:

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una compatibile con quella originaria nel rispetto delle norme di zona. Ogni tipo di modifica deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico e ciò per quanto concerne sia l'impostazione generale delle varie operazioni, nonché le modalità e la metodologia d'intervento, sia l'adozione di soluzioni di dettaglio o le scelte materiche. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative,

sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione integrale dell'impianto tipologico-distributivo complessivo con l'eliminazione di sopraelevazioni, superfetazioni e di qualsiasi elemento aggiunto, in genere, che alteri i caratteri architettonici originari;
- b) mantenimento, ripristino e/o restauro dei moduli costruttivi e strutturali originari (muri di spina e perimetrali, murature ed elementi portanti verticali), degli ambienti interni caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, del sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali comuni: androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, incorporate, aperte e simili.
- c) eliminazione dell'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità, proveniente sia dall'alto che dal basso;
- d) mantenimento di archi e volte, con l'adozione di tecniche di rinforzo che non ne alterino la fisionomia complessiva;
- e) mantenimento dei pavimenti in pietra, in "cogolà", in accollato di mattoni, in terrazzo alla veneziana; il loro restauro dovrà essere eseguito usando tecniche costruttive e materiali d'epoca;
- f) mantenimento, con restauro e pulizia, delle parti decorative e funzionali eseguite in pietra, comprese le scale ed i camini d'epoca e delle decorazioni pittoriche a fresco;
- g) conservazione delle coperture a falde, inclinate, con manto di coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura devono essere reimpiegati gli elementi preesistenti e di recupero per la formazione dello strato superficiale;
- h) conservazione e ripristino degli spazi liberi di pertinenza (corti, broli, giardini, parchi, ecc.) secondo i disegni originari;
- i) mantenimento e ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario;
- l) le scelte materiche, formali e cromatiche relative ad elementi aggiunti, decorativi o funzionali sono sottoposte a preventivo assenso della Commissione Edilizia e comunque in tutti i casi che la Commissione Edilizia ne ravvisi l'opportunità.

16.1.3) Sono inoltre consentiti:

- a) per rispettare uno stato di fatto, è ammesso il mantenimento di altezze utili pari a ml. 2,40 per vani abitabili e di rapporti tra superficie finestrata e superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia. Nel caso in cui non sia raggiungibile l'altezza minima di ml. 2,40, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- b) la realizzazione di bagni, servizi igienici e cucinini, anche se ciechi, purché dotati di ventilazione forzata;
- c) la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore), qualora non alterino l'assetto distributivo originario;
- d) l'installazione di nuove reti tecnologiche, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti; condotte esterne saranno ammesse per il rispetto di normative di sicurezza, norme sismiche, o per non compromettere elementi d'interesse storico-artistico;
- e) l'impiego di elementi metallici e in cemento armato per il rinforzo di solai in legno;
- f) la sostituzione di solai lignei deteriorati con altri solai lignei solo a fronte di imprescindibili esigenze di carattere tecnico;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti ai sensi della L.R. 12/99 purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario.

16.1.4) Sono vietati:

- a) nell'eventuale rifacimento degli intonaci, gli intonaci a cemento, gli intonaci fratazzati, gli intonaci a spruzzo del tipo plastico o similari;
- b) le serrande avvolgibili, i serramenti in lega leggera, in ferro finestra, in profiltubo, in plastica e simili;
- c) le coperture in materiali diversi dai coppi in laterizio;
- d) l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili;
- e) le grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame;
- f) la costruzione o il mantenimento di balconi ed elementi in sporgenza in genere non d'epoca, e la demolizione di quelli esistenti e d'epoca;
- g) la costruzione di pensiline, anche in materiale leggero.

## 16.2 - Grado di protezione "2" (due)

### 16.2.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di valore storico ed artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico ambientale dell'edificio senza tuttavia investire la totalità dell'organismo.

### 16.2.2) Tipo di intervento - Restauro e Risanamento conservativo.

L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la conservazione integrale dell'impianto tipologico distributivo complessivo con l'eliminazione di sopraelevazioni, superfetazioni e qualsiasi elemento aggiunto, in genere, che alteri i caratteri architettonici originari;
- b) conservazione, ripristino e/o restauro dell'impianto originario verticale (muri di spina e perimetrali, elementi portanti verticali e murature) e orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno); degli ambienti interni caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, nonché dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio (androni coperti o a cielo libero, scale a giorno, incorporate, aperte e simili).  
Le porzioni originali dovranno essere sempre distinte da quelle di più recente o attuale intervento a mezzo di opportune marcature quali: lesenature, scanalature, sfalsamenti di livello o simili;
- c) l'eliminazione dell'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità, proveniente sia dall'alto che dal basso;
- d) il mantenimento di archi e volte, con l'adozione di tecniche di rinforzo che non ne alterino la fisionomia complessiva;
- e) il mantenimento dei pavimenti in pietra, in "cogolà", in accoltellato di mattoni, in terrazzo alla veneziana; il loro restauro dovrà essere eseguito usando tecniche costruttive e materiali d'epoca;
- f) il mantenimento, con restauro e pulizia delle parti decorative e funzionali eseguite in pietra, comprese le scale ed i camini d'epoca e delle decorazioni pittoriche a fresco;
- g) la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura devono essere reimpiegati gli elementi preesistenti e di recupero per la formazione dello strato superficiale;

- h) conservazione e ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati quali: fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto, brolo, giardino, parco;
- i) il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario;
- l) le scelte materiche, formali e cromatiche relative ad elementi aggiunti, decorativi o funzionali sono sottoposte a preventivo assenso della Commissione Edilizia e comunque in tutti i casi che la Commissione Edilizia ne ravvisi l'opportunità.

16.2.3) Sono inoltre consentiti:

- a) per rispettare uno stato di fatto, è ammesso il mantenimento di altezze utili pari a ml. 2,40 per vani abitabili e di rapporti tra superficie finestrata e superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia. Nel caso in cui non sia raggiungibile l'altezza minima di ml. 2,40, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- b) la realizzazione di bagni, servizi igienici e cucinini, anche se ciechi, purché dotati di ventilazione forzata;
- c) la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore), qualora non alterino l'assetto distributivo originario;
- d) l'installazione di nuove reti tecnologiche, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti; condotte esterne saranno ammesse per il rispetto di normative di sicurezza, norme sismiche, o per non compromettere elementi d'interesse storico-artistico;
- e) l'apertura di nuovi fori su facciate secondarie dell'edificio, nel rispetto assoluto dell'assetto distributivo e degli elementi originali strutturali e decorativi;
- f) l'impiego di elementi metallici e in cemento armato per il rinforzo di solai in legno;
- g) la sostituzione di solai lignei deteriorati con altri solai lignei solo a fronte di imprescindibili esigenze di carattere tecnico;
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti ai sensi della L.R. 12/99 purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario.

16.2.4) Sono vietati:

- a) nell'eventuale rifacimento degli intonaci, gli intonaci a cemento, gli intonaci fratazzati, gli intonaci a spruzzo del tipo plastico o similari;
- b) le serrande avvolgibili, i serramenti in lega leggera, in ferro finestra, in profiltubo, in plastica e simili;
- c) le coperture in materiali diversi dai coppi in laterizio;
- d) l'apertura di nuovi fori di vetrina per attività commerciali e simili;
- e) le grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame;
- f) la costruzione o il mantenimento di balconi ed elementi in sporgenza in genere non d'epoca, e la demolizione di quelli esistenti e d'epoca;
- g) la costruzione di pensiline, anche in materiale leggero.

### 16.3 - Grado di protezione "3" (tre)

16.3.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici che rivestono un valore storico artistico in particolare per il loro rapporto con il contesto ambientale esistente, dei quali è prevista:

- la conservazione di tutti gli elementi strutturali esterni appartenenti all'impianto d'epoca e di quelli interni qualora rivestano valore architettonico. Per essi si dovranno rispettare integralmente le disposizioni specifiche che seguono.

Essi sono assoggettati a conservazione integrale di quelle porzioni strutturali esterne ed interne che possono essere individuate, come appartenenti all'impianto originario pur avendo l'edificio subito modificazioni anche profonde sia interne che esterne. Tali porzioni dovranno essere mantenute, restaurate o ripristinate con assoluto rispetto dell'integrità degli elementi originali e senza introduzione di elementi falsi o deturpanti.

#### 16.3.2) Tipo di intervento - Ristrutturazione edilizia "leggera"

È prescritto il restauro di tutti gli elementi esterni ed interni morfologicamente rilevanti. Tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente, ma senza variazione di volume e/o di superficie lorda. Per gli edifici in zona agricola, soggetti a tale grado di protezione sono comunque ammessi gli ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L. 24/85 di cui all'art. 46, punto 2, lettera a) che non modifichino le caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente.

È pertanto consentita la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto della tipologia edilizia preesistente.

La nuova organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni, che possano prevedere il ricavo di più unità abitative, sono subordinate al rispetto degli elementi interni ed esterni soggetti alla conservazione.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) eliminazione di sopraelevazioni, superfetazioni e di qualsiasi elemento aggiunto, in genere, che alteri i caratteri architettonici originari, limitatamente a quelle porzioni dell'edificio, o degli edifici, per le quali è riconoscibile l'appartenenza agli andamenti originari;
- b) mantenimento, ripristino e/o restauro dei moduli costruttivi e strutturali originari (muri di spina e perimetrali, murature ed elementi portanti verticali) e del sistema dei collegamenti orizzontali e/o verticali significativi (androni e scale). Il mantenimento va limitato alla porzione d'epoca mentre la porzione di completamento dovrà essere realizzata con impiego di materiali coerenti.  
Le porzioni originali dovranno essere sempre distinte da quelle di più recente o attuale intervento a mezzo di opportune marcature quali: lesenature, scanalature, sfalsamenti di livello o simili;
- c) eliminazione dell'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità, proveniente sia dall'alto che dal basso;
- d) il mantenimento o, se necessario, la ricostruzione di archi e volte, con l'adozione di tecniche che non ne alterino la fisionomia complessiva;
- e) il mantenimento dei pavimenti in pietra, in "cogolà", in accoltellato di mattoni, in terrazzo alla veneziana; il loro restauro dovrà essere eseguito usando tecniche costruttive e materiali d'epoca;
- f) il mantenimento, con restauro e pulizia, delle parti decorative e funzionali eseguite in pietra, comprese le scale ed i camini d'epoca e delle decorazioni pittoriche a fresco;
- g) la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura devono essere reimpiegati gli elementi preesistenti e di recupero per la formazione dello strato superficiale;
- h) il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario;

- i) le scelte materiche, formali e cromatiche relative ad elementi aggiunti, decorativi o funzionali sono sottoposte a preventivo assenso della Commissione Edilizia e comunque in tutti i casi che la Commissione Edilizia ne ravvisi l'opportunità.

16.3.3) Sono inoltre consentiti:

- a) per rispettare uno stato di fatto, è ammesso il mantenimento di altezze utili pari a ml. 2,40 per vani abitabili e di rapporti tra superficie finestrata e superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia. Nel caso in cui non sia raggiungibile l'altezza minima di ml. 2,40, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- b) la realizzazione di bagni, servizi igienici e cucinini, anche se ciechi, purché dotati di ventilazione forzata;
- c) la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore);
- d) l'installazione di nuove reti tecnologiche, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti; condotte esterne saranno ammesse per il rispetto di normative di sicurezza, norme sismiche o per non compromettere elementi d'interesse storico-artistico;
- e) l'apertura di nuovi fori nel rispetto assoluto dell'assetto distributivo e degli elementi originali strutturali e decorativi;
- f) l'impiego di elementi metallici e in cemento armato per il rinforzo di solai in legno;
- g) la sostituzione di solai lignei deteriorati con altri materiali, anche con modeste traslazioni di quota di imposta, che lascino tuttavia invariati i rapporti prospettici ed il n° dei piani comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti ai sensi della L.R. 12/99 purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario.

16.3.4) Sono vietati:

- a) nell'eventuale rifacimento degli intonaci, gli intonaci a cemento, gli intonaci fratazzati, gli intonaci a spruzzo del tipo plastico o similari;
- b) le serrande avvolgibili, i serramenti in lega leggera, in ferro finestra, in profiltubo, in plastica e simili;
- c) le coperture in materiali diversi dai coppi in laterizio;
- d) le grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame;
- e) la costruzione o il mantenimento di balconi ed elementi in sporgenza in genere non d'epoca, e la demolizione di quelli esistenti e d'epoca;
- f) la costruzione di pensiline, anche in materiale leggero.

## 16.4 - Grado di protezione "4" (quattro)

16.4.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici del tipo indicato 16.3.1 precedente e di cui si prevede la conservazione di tutti o parte degli elementi esterni.

16.4.2) Tipo di intervento - Ristrutturazione edilizia "pesante":

prescritto il restauro delle strutture morfologicamente rilevanti (portici, dimensioni, posizione e ritmo delle aperture, caratteri architettonici e decorativi di valore); è consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi. Tali interventi richiedono un

insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in parte diverso dal preesistente.

Sono consentiti aumenti volumetrici del 20% del volume esistente per unità edilizia come definita al successivo art. 21, punto 2, secondo comma, per un massimo di 150 mc. nelle zone A-B-C1 quale indispensabile adeguamento igienico-sanitario funzionale, mentre per le zone agricole, nel rispetto della normativa della zona in cui ricadono.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) eliminazione di sopraelevazioni, superfetazioni e di qualsiasi elemento aggiunto, in genere, che alteri i caratteri architettonici originari, limitatamente a quelle porzioni dell'edificio, o degli edifici, per le quali è riconoscibile l'appartenenza agli andamenti originari;
- b) mantenimento, ripristino e/o restauro dei moduli costruttivi e strutturali originari (muri di spina e perimetrali, murature ed elementi portanti verticali). Il mantenimento va limitato alla porzione d'epoca mentre la porzione di completamento dovrà essere realizzata con impiego di materiali coerenti.  
Le porzioni originali dovranno essere sempre distinte da quelle di più recente o attuale intervento a mezzo di opportune marcature quali: lesenature, scanalature, sfalsamenti di livello o simili;
- c) eliminazione dell'umidità sviluppata sia per diffusione che per capillarità, proveniente sia dall'alto che dal basso;
- d) mantenimento o, se necessario, la ricostruzione di archi e volte, con l'adozione di tecniche che non ne alterino la fisionomia complessiva;
- e) mantenimento dei pavimenti in pietra, in "cogolà", in accollato di mattoni, in terrazzo alla veneziana; il loro restauro dovrà essere eseguito usando tecniche costruttive e materiali d'epoca;
- f) mantenimento, con restauro e pulizia, delle parti decorative e funzionali eseguite in pietra, comprese le scale ed i camini d'epoca e delle decorazioni a fresco;
- g) la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura devono essere reimpiegati gli elementi preesistenti e di recupero per la formazione dello strato superficiale;
- h) il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario;
- i) le scelte materiche, formali e cromatiche relative ad elementi aggiunti, decorativi o funzionali sono sottoposte a preventivo assenso della Commissione Edilizia e comunque in tutti i casi che la Commissione Edilizia ne ravvisi l'opportunità.

16.4.3) Sono inoltre consentiti:

- a) per rispettare uno stato di fatto, è ammesso il mantenimento di altezze utili pari a ml. 2,40 per vani abitabili e di rapporti tra superficie finestrata e superficie di pavimento inferiori a quelle minime fissate dal Regolamento Edilizio e dalle disposizioni ministeriali in materia. Nel caso in cui non sia raggiungibile l'altezza minima di ml. 2,40, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- b) la realizzazione di bagni, servizi igienici e cucinini, anche se ciechi, purché dotati di ventilazione forzata;
- c) la messa in opera di ascensori oleodinamici (privi di torretta superiore);
- d) l'installazione di nuove reti tecnologiche, purché esse risultino totalmente incorporate nelle murature e negli orizzontamenti; condotte esterne saranno ammesse per il rispetto di normative di sicurezza, norme sismiche, o per non compromettere elementi d'interesse storico-artistico;

- e) l'apertura di nuovi fori che consentano di riferire la continuità della tradizione e non pregiudichino il valore testimoniale del manufatto nel contesto ambientale;
- f) l'impiego di elementi metallici e in cemento armato per il rinforzo di solai in legno;
- g) la sostituzione di solai lignei deteriorati con altri materiali, anche con modeste traslazioni di quota di imposta, che lascino tuttavia invariati i rapporti prospettici.
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti ai sensi della L.R. 12/99 purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario.

16.4.4) Sono vietati:

nell'eventuale rifacimento degli intonaci, gli intonaci a cemento, gli intonaci fratazzati, gli intonaci a spruzzo del tipo plastico o similari;

- b) le serrande avvolgibili, i serramenti in lega leggera, in ferro finestra, in profiltubo, in plastica e simili;
- c) le coperture in materiali diversi dai coppi in laterizio;
- d) le grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame;
- e) la costruzione o il mantenimento di balconi ed elementi in sporgenza in genere non d'epoca, e la demolizione di quelli esistenti e d'epoca;
- f) la costruzione di pensiline, anche in materiale leggero.

## **16.5 - Grado di protezione "5A" (cinque A)**

16.5.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni fisiche. La demolizione è necessaria per il recupero delle relative aree o per motivi di ordine storico-ambientale o igienico-sanitario.

16.5.2) Tipo di intervento - Demolizione senza ricostruzione:

Il volume demolito non è recuperabile, la demolizione è in ogni caso condizione inderogabile per il rilascio di permessi di costruire relativi all'area di pertinenza.

## **16.6 - Grado di protezione "5B" (cinque B)**

16.6.1) Caratteri dell'edificio:

Edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale, che non costituiscono motivo di disagio urbano, oppure edifici in condizioni di degrado o di dissesto statico tali da non motivarne il recupero.

16.6.2) Tipo di intervento - Demolizione con ricostruzione:

Il volume demolito è sempre recuperabile e ricostruibile qualora l'intervento di ricostruzione avvenga all'interno delle sagome limite indicate nelle planimetrie di progetto del P.I. in scala 1:2000; in ogni caso è consentito un aumento di volume fino a 150 mc. per adeguamento igienico sanitario e funzionale nelle Zone A-B e C1 mentre per le zone agricole nel rispetto della normativa della zona in cui ricadono. Qualora non siano indicate tali sagome limite la demolizione e ricostruzione deve avvenire su sedime. L'altezza massima dovrà uniformarsi armonicamente alle altezze degli edifici adiacenti, o prossimi, appartenenti all'architettura minore e partecipi della formazione dell'ambiente.

L'area coperta dall'intervento di sostituzione, potrà subire un aumento massimo del 10% rispetto alla preesistenza, ove la riduzione d'altezza implichi una compensazione volumetrica; tale differenza di volume, evidentemente, può risultare non totalmente compensata dall'aumento volumetrico relativo all'aumento di superficie. Ove possibile, sarà sempre da perseguire la riduzione dell'area coperta a favore della formazione di zone verdi o di aree di parcheggio.

Ove l'intervento di sostituzione riguardi edifici situati all'interno delle cortine edificate, dovranno sempre essere favorite le soluzioni dalle quali possono derivare

miglioramenti per le aree e i collegamenti interni, così da incentivare la riqualificazione delle porzioni costituenti l'intradosso delle varie aggregazioni edilizie. Gli interventi di sostituzione, in quanto consentiti, dovranno essere informati a soluzioni architettoniche atte a favorire la formazione di condizioni di continuità ambientale, rispetto al contesto dell'architettura minore al cui interno l'intervento si colloca.

Le scelte dei materiali dovranno essere finalizzate nel verso della continuità costruttiva, materica e cromatica rispetto alle note prevalenti proprie dell'architettura minore.

E' altresì consentita la formazione di un credito edilizio e il suo trasferimento con le modalità di cui all'Art. 8 delle presenti NTO.

## **16.7 - Grado di protezione "5C" (cinque C)**

### **16.7.1) Caratteri dell'edificio:**

Edifici o parti di edificio che per la loro recente costruzione e/o consistenza volumetrica non sono proponibili alla demolizione e non hanno nessun carattere intrinseco ed ambientale.

### **16.7.2) Tipo di intervento - Ristrutturazione globale:**

1) per il caso in cui il contrasto sia determinato da coloriture deturpanti, da opere di finiture, di completamento, accessorie, decorative e simili, sarà agevolato l'intervento volto a ricondurre lo stato di fatto a situazioni di equilibrio e di armonico rapporto con l'ambiente ciò attraverso il ridisegno delle facciate, la sostituzione dei materiali estranei alla tradizione locale, il rifacimento della copertura, l'eliminazione di superfetazioni, ecc.;

2) per il caso in cui il contrasto sia determinato da ragioni di impianto tipologico, da impostazione spaziale o architettonica di fondo, così come dallo stato di conservazione o da motivi di decoro urbano, sarà favorito l'intervento di sostituzione informato ai seguenti principi di orientamento:

a) è consentito il recupero della consistenza volumetrica propria della preesistenza oggetto dell'intervento di sostituzione, sempreché la altezza sia mantenuta entro il limite rappresentato dall'altezza massima degli edifici assoggettati ai Gradi di protezione 2 e 3, situati in posizione più prossima rispetto all'intervento che si considera. L'area coperta dell'intervento di sostituzione potrà subire un aumento massimo del 10% rispetto alla preesistenza ove la riduzione d'altezza implichi la compensazione volumetrica che evidentemente può anche non risultare totale; è altresì consentito l'aumento del volume esistente fino ad un massimo di mc. 150 nelle Zone A-B e C1 mentre per le zone agricole nel rispetto della zona in cui ricadono;

- b) dove possibile sarà sempre da perseguire la riduzione dell'area coperta a favore della formazione di zone verdi o di aree di parcheggio;
- c) ove l'intervento di sostituzione riguardi edifici situati all'interno delle cortine edificate dovranno sempre essere favorite le soluzioni dalle quali possano derivare miglioramenti per le aree e i collegamenti interni, così da incentivare la riqualificazione delle porzioni costituenti l'intradosso delle varie aggregazioni edilizie;
- d) gli interventi di sostituzione, in quanto consentiti, dovranno essere informati a soluzioni architettoniche appropriate, così da non risultare "in stile" ma da riuscire, per altro, armonicamente inserite nel contesto dell'ambiente edificato senza rinuncia ai caratteri della testimonianza del tempo presente;
- e) le scelte dei materiali, dovranno essere finalizzate nel verso della continuità costruttiva, materica, cromatica, rispetto alle note prevalenti che concorrono alla definizione dei lineamenti fisionomici dell'ambiente.

Per quanto riguarda le modalità specifiche di disciplinamento degli interventi ammesse, dovranno essere seguite le disposizioni che regolano il Grado di protezione 4 con particolare riferimento ai punti 16.4.2 lettere e), g) ed i) ed alla voce 16 .4. 4.

#### 6. Le modalità di applicazione dei gradi di protezione sono:

1. Il grado di protezione uno è il grado superiore a tutti gli altri, il grado cinque A è inferiore a tutti.  
Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiori, escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori.  
I gradi di protezione inferiori ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiori con la sola esclusione del grado 5A per il quale è obbligatoria la demolizione.
2. Le ricostruzioni successive a demolizioni e le nuove costruzioni dovranno avere altezze non maggiori di quelle degli edifici significativi contigui con grado di protezione 1, 2, 3, e distacchi dai fabbricati come l'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
3. Può essere consentita, per evidenziate e dimostrate esigenze tecniche, la costruzione in aderenza e in appoggio.
4. Sono ammesse modeste modifiche e ampliamenti contenuti entro i limiti volumetrici e planimetrici definiti dai rispettivi gradi di protezione.
5. Gli ampliamenti del sedime vengono definiti nelle planimetrie allegate alla scala 1:2000 se non stabiliti da quanto detto per i gradi 4, 5B e 5C.
6. Gli ampliamenti ammessi dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio ed in armonia con la sua morfologia, e i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.
7. Le sopraelevazioni, anche se ammesse, non potranno superare l'altezza degli edifici contigui, le falde dei tetti dovranno conservare la pendenza e l'andamento di quelle originarie.
8. In relazione ai caratteri delle aree scoperte il PI individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute e sistemate a verde privato, a parcheggio o a servizio.
9. Gli elementi puntuali e lineari, sono individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia nella quale è indicato il riferimento ai gradi di protezione di cui sopra.
10. È prescritto in genere l'uso di materiali tradizionali (paramenti in laterizio o pietra, intonaci civili, serramenti in legno, tetti di coppi laterizi, ecc.).
11. Per i gradi di protezione uno e due la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, infissi, ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale.
12. Oltre al verbale di inizio lavori, comune a tutti i lavori conseguenti a permesso di costruire con intervento edilizio, si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici di cui ai gradi di protezione 1, 2,

3, dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione dell'immobile esistente, al fine, sia di accertare l'eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.

13. Modifiche di adeguamento:

- a) ai gradi di protezione (con esclusione dei gradi 1, 2 e 5A) nel limite di un grado in più o in meno;
- b) alle unità minime d'intervento;
- c) agli ambiti dei piani attuativi;

non costituiscono variante al PI e diventano esecutivi con il voto di legittimità del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953, n. 62.

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

Lo stesso dicasi per le nuove costruzioni che dovranno ispirarsi alla tipologia originaria.

7. Gli elementi lineari significativi nonché gli elementi puntuali significativi sono di seguito descritti:

#### **16.8 - Elementi lineari significativi**

Le tavole di PI individuano gli elementi lineari significativi: si intendono con questa dizione quegli elementi presenti sul territorio non identificabili con sedime aventi destinazione residenziali o produttive.

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

#### **16.9 - Elementi puntuali significativi**

Le tavole del PI individuano gli elementi puntuali significativi: sono elementi puntuali:

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

### **Art. 16 BIS – VALENZE STORICO TESTIMONIALI PRESENTI SUL TERRITORIO**

---

#### **A. Vincolo monumentale (ex D. Lgs. 42/2004 smi, art. 10)**

1. I beni immobili individuati e tutelati con provvedimento di vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.10, sono riportati nell'elaborato "tav. 1.1 – carta dei vincoli" del PI. L'esatta individuazione dei beni vincolati è definita nel provvedimento di vincolo. Gli interventi presso tali beni sono assoggettati al preventivo parere da parte della competente Soprintendenza.
2. Fatte salve e sovraordinate le indicazioni e prescrizioni stabilite dalla competente Soprintendenza, gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo monumentale dovranno

garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, anche in riferimento ai rapporti tra volumi edificati e spazi aperti, conservando altresì gli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

#### B. Ville Venete

3. Il PI individua in tav. 1.2 – "carta della zonizzazione territoriale", le Ville Venete censite dall'IRVV di seguito elencate:
  - Villa Marzer, Battaglia, Spada
  - Villa Capretta, Uberti, Orlandi, Colles - Lorenzon
  - Villa Ticozzi, Aliprandi, Meneghetti, Pasinetti, Ciardi, Macari
4. Per le Ville Venete dovranno essere rispettati i gradi di tutela definiti dal presente PI, oltre a rispettare eventuali prescrizioni stabilite e concertate con l'IRVV.

#### C. Pertinenze tutelate

5. Il Piano degli Interventi individua in tav. 1.2 - "carta della zonizzazione territoriale" le "pertinenze tutelate", per le quali valgono le seguenti prescrizioni:
  - salvaguardare la visibilità complessiva ed i limiti dei contesti con schermature arboree;
  - mantenere gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazioni tra edifici e contesto paesaggistico;
  - favorire l'eliminazione degli eventuali elementi detrattori anche mediante il ricorso al credito edilizio.

#### D. Contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete

6. Il Piano individua in tav. 1.2 – "carta della zonizzazione territoriale" i contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete, determinati dalla presenza di edifici di grande valore architettonico, dei percorsi e delle aree di pertinenza, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.
7. Per tali contesti valgono le seguenti prescrizioni:
  - salvaguardare la visibilità complessiva ed i limiti dei contesti con schermature arboree;
  - mantenere gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazioni tra edifici e contesto paesaggistico;
  - favorire l'eliminazione degli eventuali elementi detrattori anche mediante il ricorso al credito edilizio.
8. All'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete 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; sono da escludersi opere di modifica dei tracciati stradali esistenti e interventi di nuova edificazione che non siano individuati nelle tavole del PI.
9. Nella tavola di PI - Intero Territorio Comunale è individuato il contesto figurativo del Molinetto della Croda. Entro tale contesto figurativo va garantito il massimo rispetto paesaggistico del sito evitando installazioni di manufatti anche precari. Potrà essere ammessa nelle zone a servizi (P16 e Fb9) individuate nelle tavole di progetto del PI, modeste infrastrutture tecnologiche di interesse pubblico e la possibilità di installare idonee strutture temporanee per manifestazioni o fiere a durata limitata. Entro tale contesto figurativo è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo, oltre che per il decoro dell'intero ambito.

Dbis. Edifici d'interesse storico testimoniale rappresentativi del Sito UNESCO "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene"

9bis. All'interno delle aree dell'ambito UNESCO individuato in Tav.6 del PI (core zone e buffer zone), il riutilizzo di immobili d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale, oggetto di recupero e riqualificazione, anche in condizioni ruderali, può essere ammesso, fatta salva l'eventuale normativa vigente più restrittiva e mediante la procedura urbanistica prevista, con le seguenti destinazioni ai sensi degli artt. 2.10 e 2.11 del Disciplinare Tecnico del Sito Unesco "Le Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" (Allegato B alle presenti NTO):

- **destinazioni funzionali alla conduzione agricola**, qualora siano presenti idonee condizioni di accessibilità ai mezzi agricoli;
- **destinazioni residenziali e di servizio alla residenza** a condizione 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 interventi per il recupero di tali edifici devono essere rapportati ai valori accertati, con l'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.

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

Per gli edifici non individuati in Tav.6 del PI, 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/utilizzo del bene, attraverso la compilazione della scheda prevista nell'Allegato C delle Linee guida, per tutti gli edifici presenti nella cartografia IGM anni 50/60 e/o Volo GAI 1954-55. (art. 2.9 del Disciplinare Tecnico)

9ter. Come previsto dall'art. 2.11 del Disciplinare Tecnico del Sito Unesco e limitatamente alle aree dell'ambito UNESCO individuato in Tav.6 del PI (core zone e buffer zone), la ricostruzione di edifici e manufatti d'interesse storico-architettonico e storico-testimoniale che preveda la ricomposizione di parti ruderali, è subordinata a un'analisi storica, in grado di dimostrare l'originaria consistenza, forma e la natura dei materiali, come desumibile dall'apposita schedatura di cui all'Allegato C delle Linee guida del Disciplinare stesso.

E. Risorse culturali di interesse provinciale

10. In recepimento dei contenuti del PTCP di Treviso approvato con DGR n. 1137 del 23/03/2010, il "Molinetto della Croda" è considerato risorsa culturale di interesse provinciale.

11. Per le risorse culturali d'interesse provinciale, sono ammessi esclusivamente interventi che assicurino:

- l'inserimento di nuovi usi e funzioni nel rispetto dei caratteri distintivi del bene;
- l'esclusione di restauri mimetici con demolizione e ricostruzione degli interni;
- indirizzi progettuali rispettosi dei caratteri tipologici storici e dei loro segni caratterizzanti;
- l'ammissibilità di nuove consistenze edilizie di tipologie diverse dall'esistente solo in caso di dimostrata irrecuperabilità di impianti tipologici storici non vincolati e previo parere di una commissione provinciale di esperti.

12. Le risorse culturali d'interesse provinciale sono soggette ad una progettazione articolata in quattro momenti:

- riabilitazione qualitativa complessiva dell'ambito considerato unitariamente;
- riabilitazione dei singoli oggetti architettonici compresi nell'ambito;
- disciplina degli usi, funzioni ed attività ammissibili e verifica di compatibilità delle trasformazioni formali e funzionali;
- disciplina delle procedure e dei programmi d'intervento ammissibili.

13. Nel caso in cui per le risorse culturali d'interesse provinciale siano ammessi interventi non esclusivamente conservativi, il PI dovrà prevedere che la progettazione:

- degli interventi d'iniziativa pubblica sia preferibilmente assoggettata a procedura concorsuale mirata alla selezione di proposte che costituiscano orientamento prescrittivo per le fasi successive;
- degli interventi d'iniziativa privata sia assoggettata alla valutazione della Commissione Edilizia anche integrata, o se mancante di una Commissione ad hoc nominata dal Comune o, in alternativa, a procedura concorsuale;
- garantisca gli interventi precedenti nelle fasi: preliminare, definitiva ed esecutiva.

#### F. Centri storici

14. Il PI individua negli elaborati cartografici il perimetro dei Centri Storici ai sensi della L.r. 80/1980 e dal PAT ai sensi dell'art. 40 della L.r. 2004, con l'obiettivo di promuovere la tutela dei loro tessuti urbani da attuarsi mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, degli spazi urbani e la valorizzazione dell'insieme.

15. Per i manufatti presenti e individuati con grado di protezione dovrà di norma essere garantita la conservazione degli involucri esterni .

#### G. Coni visuali

16. Il PI nella tav. 1.2 "carta della zonizzazione territoriale" individua i coni visuali volti a preservare la percezione del paesaggio libero da edificazioni. I coni visuali determinano:

- a). un punto di applicazione dato dal vertice del cono
- b). un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono

17. All'interno degli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione, di ml. 100, dovrà essere garantita la salvaguardia totale delle prospettive visuali significative allo scopo individuate, impedendo l'erezione di nuovi volumi, l'ampliamento delle costruzioni già presenti, l'inserimento di manufatti o la messa a dimora di piante che ostruiscano la percezione visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo.

18. Nel caso in cui l'area tutelata dal cono visuale sia in pendenza o a quota inferiore al punto di vista, la fascia edificabile potrà essere ridotta a condizione che la quota massima degli ostacoli visivi non sia superiore al piano del cono visuale stesso.

19. La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno del rispetto di inedificabilità dei coni visuali, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.r. n. 11/2004 smi.

20. In cartografia di PI, ai sensi dell'art. 2.8 del Disciplinare Tecnico (Allegato B alle NTO) del comma 5 dell'art. 47 delle NTA del PAT, sono individuate all'interno delle "commitment zone" le aree a elevata frequentazione pubblica che offrono particolari visuali significative delle componenti rilevanti del paesaggio descritto nel Sito UNESCO "Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" e dei conseguenti valori che lo stesso esprime per le popolazioni presenti nella Core Zone e Buffer Zone. In tali ambiti non sono ammesse, entro una fascia di m 200, nuove strutture edilizie verticali, attrezzature/strutture tecniche, tralicci, antenne che compromettono la percezione visiva delle Core Zone e Buffer Zone del Sito UNESCO.

## TITOLO II

### OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### **CAPO 1 - NORME GENERALI E DEFINIZIONI**

##### **Art. 17. URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

---

1. Ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 380/2001 e dell'atto di indirizzo regionale di cui alla lett. h), art. 50 della L.r. 11/2004 si definiscono opere di urbanizzazione primaria:
  - le strade residenziali ed i marciapiedi;
  - gli spazi di sosta e parcheggio;
  - le fognature ed impianti di depurazione;
  - la rete idrica;
  - le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
  - l'illuminazione pubblica;
  - gli spazi di verde attrezzato;
  - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
  - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
2. Ai sensi del citato atto di indirizzo sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature assimilabili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche:
  - raccordi e svincoli stradali;
  - barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico;
  - formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - piazzole di sosta per gli autobus;
  - piste ciclabili e relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
  - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
  - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

##### **Art. 18. URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

---

1. Ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 380/2001 e dell'atto di indirizzo regionale di cui alla lett. h), art. 50 della L.r. 11/2004 si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:
  - asili nido e scuole materne;
  - scuole d'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
  - aree verdi di quartiere.

- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

## TITOLO III

### COORDINAMENTO URBANISTICO

#### **CAPO 1 - LE ZONE RESIDENZIALI**

##### **Art. 19. NORME COMUNI PER LE ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE A - B - C1 - C2**

---

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi primari con essa connessi (rete commerciale al minuto ed artigianato di servizio urbano).
2. Da tali zone sono esclusi insediamenti di:
  - a) depositi e magazzini all'ingrosso;
  - b) insediamenti industriali di qualsiasi tipo;
  - c) macelli, stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
  - d) ospedali e case di cura.
3. Nelle zone residenziali, fatto salvo quanto ulteriormente detto all'art. 21, sono ammesse esclusivamente costruzioni con le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) abitazioni ed annessi alla residenza;
  - b) negozi, botteghe, centri commerciali di quartiere;
  - c) uffici pubblici e privati, studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
  - d) magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni ed interrati della superficie massima di mq. 400 in cui sia esclusa ogni attività di manipolazione dei prodotti, salvo l'assemblaggio;
  - e) botteghe artigianali, nonché artigianato di servizio, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici ed a condizione che:
    - il volume occupato dall'attività sia inferiore o uguale a 1000 mc. E la superficie utile di calpestio minore o uguale a 250 mq, con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq su mq.;
    - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
    - le attività non rientrano nell'elenco di cui al D.M. Sanità 05.09.2014 e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti;
- siano segnalati al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo. Sono quindi ammesse nelle zone residenziali attività artigianali di servizio non nocive e non moleste o negli edifici residenziali, o in fabbricati propri, ma in questo caso, debbono essere realizzati con caratteristiche costruttive civili e non industriali (es. prefabbricati industriali), secondo le norme di zona, in modo tale da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona stessa.
  - e) autorimesse pubbliche o private;g) alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
  - h) istituti di assicurazione e banche;
  - i) cinema, teatri ed altre strutture per lo svago.
4. Sono ammessi in ogni caso i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, sempre nel rispetto degli standard urbanistici, come previsto dall'Art. 31 della L.r. 11/2004.

## CAPO 2 - LE ZONE "A"

### Art. 20. ZONE "A" - CENTRI STORICI

---

1. DESTINAZIONI: In queste zone sono ammesse solo le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni ed annessi alla residenza;
- b) limitatamente ai piani terreni: negozi, botteghe artigianali ed artigianato di servizio, escluse attività quali autoriparazioni carrozzerie ed elettrauti;
- c) limitatamente ai piani terra e primo: uffici pubblici e privati, studi professionali o commerciali, ambulatori medici;
- d) alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar;
- e) banche limitatamente ai piani terreni;
- f) attività socio-culturali e ricreative.

Sono ammesse destinazioni di carattere terziario sino al 30% della superficie lorda calpestabile esistente per ogni unità edilizia.

2. INTERVENTI AMMESSI:

1. In queste zone, l'attuazione del Piano avviene di norma per intervento diretto (permesso di costruire singolo e SCIA), eccetto i casi codificati in cui l'attuazione del PI avviene:
  - per permesso di costruire riferito ad una unità minima di intervento (U.M.I.);
  - per Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata;secondo le indicazioni delle tavole di progetto in scala 1:2000, che costituiscono parte integrante della cartografia del PI.
2. Il permesso di costruire singolo, dove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una U.M.I. ossia un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera e/o cortina, almeno una unità edilizia autonoma, dotata cioè di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.).
3. In questo caso il progetto dovrà riguardare anche almeno una unità edilizia autonoma contigua a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.
4. Nel rispetto di tutte le presenti norme, il permesso di costruire singolo potrà consentire anche demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.
5. I volumi precari condonati in centro storico ai sensi delle specifiche leggi in materia dovranno essere accorpati all'unità edilizia principale.
6. Per l'utilizzo dell'ampliamento concesso per i gradi di protezione 4-5B e 5C dovrà prioritariamente essere recuperato il volume di eventuali pertinenze condonate.
7. Il permesso di costruire singolo si applica anche nelle nuove costruzioni nel caso in cui, l'indicazione della capacità edificatoria, inclusa all'interno delle sagome limite, non sia compresa in ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo.
8. Sono definiti in grafia delle tavole di PI in scala 1:2000 gli ambiti dei Piani Attuativi e le unità minime di intervento (U.M.I.): esse, salvo diversa indicazione cartografica, sono da ritenersi coincidenti con la unità edilizia e devono in ogni caso essere estese ad edifici ed

ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi. Devono in ogni caso essere estese all'intero edificio a tutta sagoma ed a tutta altezza.

9. È obbligatorio per le unità minime di intervento (U.M.I.) la presentazione di un progetto unitario esteso unicamente all'U.M.I.
10. È consentita comunque l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato relativo all'U.M.I.
11. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano, a seconda dei casi, le disposizioni degli artt. 19-21 della L.r. 11/2004. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I. purché nella loro interezza.
12. Nella zona "A/2" di Refrontolo, per l'edificio denominato "Villa Spada" è prescritta l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici prima del rilascio di titolo autorizzativo o di permesso di costruire secondo quanto previsto per legge.
13. Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alla U.M.I. e degli strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001, secondo quanto previsto all'art. 14 della Legge 179/92 e cioè che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d), del primo comma, dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni.
14. La tavola 2 "carta delle zone significative" del PI riporta i gradi di protezione degli edifici cui corrispondono, in relazione ai caratteri specifici, i modelli d'intervento indicati nel precedente articolo 16.
15. In ogni caso, tutti gli interventi possono aver luogo solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere rispettate anche dagli strumenti attuativi:
  - a) riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
  - b) gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale con colore incorporato od a calce; le murature esterne originariamente intonacate potranno essere tinteggiate purché esclusivamente con colori tipici della zona quali: bianco, avorio, giallo, ocre, rosa chiaro o rosato, arancio e loro variazioni cromatiche intermedie;
  - c) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe con trattamento impermeabile trasparente;
  - d) divieto assoluto di persiane (avvolgibili) esterne e di serramenti metallici od in materiale plastico; serramenti metallici o in P.V.C. potranno essere concessi per motivate ragioni tecniche esclusivamente su fori di dimensioni eccezionali;
  - e) mantenimento dell'andamento, delle pendenze, degli aggetti e dei materiali di copertura, la mantellata dovrà essere comunque esclusivamente in coppi;
  - f) divieto di superfetazioni;
  - g) eventuali locali accessori (magazzini, autorimesse, ecc.) ove non potessero essere ricavati all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati nel sottosuolo ed opportunamente ricoperti di terreno di riporto;
  - h) dovrà far parte integrante degli elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
  - i) le coperture dovranno essere obbligatoriamente a due falde o a padiglione, in questo caso solo per fabbricati a tre piani, con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato; pendenze (comprese tra il 30% ed il 45%) ed aggetti devono essere di tipo tradizionale; sono consentiti aggetti di copertura sulle facciate a timpano per un massimo di 15 cm. mentre gli stessi sono consentiti lungo gli altri lati. Le cornici di gronda dovranno, in ogni caso, sporgere al massimo di cm. 60.

16. I nuovi edifici dovranno essere costruiti all'interno delle sagome limite appositamente indicate nelle tavole di progetto del PI in scala 1:2000, uniformandosi ai caratteri dell'architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente. Sono ammesse modeste modifiche alle sagome limite o traslazioni di esse all'interno dei mappali di proprietà per un migliore inserimento di esse nel lotto o in relazione alla morfologia del lotto stesso mantenendo però l'orientamento e la forma prevalente di tali sagome.

17. Saranno applicati i seguenti indici e prescrizioni:

Caratteri dell'edificazione: dovranno essere conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri della architettura tradizionale.

Altezze: non superiori a quelle degli edifici circostanti di valore storico-artistico, con grado di protezione 1), 2), 3).

Superfici coperte: non superiori a quelle indicate all'interno delle sagome limite nelle tavole di progetto di PI in scala 1:2000.

Distanze: le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:

- 1) dalle strade: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI in scala 1:2000. Negli altri casi pari a ml. 5,00 fatto salvo l'eventuale rispetto degli allineamenti esistenti, comunque nel rispetto del Codice della Strada.
- 2) dagli edifici: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI in scala 1:2000. Negli altri casi pari a ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti e ml. 5,00 da pareti cieche; è ammessa la costruzione in aderenza. Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- 3) dai confini: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI in scala 1:2000. Negli altri casi pari a ml. 5,00. È ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a ml. 5,00 previo accordo tra i confinanti sottoscritto ed autenticato dal progettista.

## CAPO 3 - LE ZONE "B" - "C1" - "C2"

### Art. 21. ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B"

---

1. Nelle zone residenziali di completamento la edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio di Permesso di costruire od a seguito di SCIA. nei tempi e nei modi previsti dalla attuale normativa e legislazione.
2. Per le zone residenziali di completamento valgono le seguenti norme:
  - 1) Interventi ammessi: (tra di loro non assimilabili)
    - a) applicazioni degli indici territoriali si zona o sottozona individuati nei tabulati allegati;
    - a) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate assegnate ai lotti ineditati tipo A, B, C, D, E, ed F ((così come definito dall'art. 66 punti 3-4-5-6-7-8) indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;
    - b) secondo le indicazioni planimetriche delle tavole di progetto (sagome limite nuovi edifici) ed al relativo dimensionamento nei tabulati della normativa.
  - 2) Caratteri dell'edificazione: essi saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe.
  - 3) Coperture: le pendenze vanno comprese tra il 30% ed il 40%; non sono consentiti aggetti di copertura sulle facciate a timpano mentre sono consentiti lungo gli altri lati. Le cornici di gronda dovranno, in ogni caso, sporgere al massimo di cm. 60.
  - 4) Altezze: indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita dai tabulati, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non dovranno mai superare i 9,50 metri lineari; sono ammesse altezze fino a ml. 12,50 nel caso di interventi su U.M.I. o con strumento urbanistico attuativo;
    - 5) Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze, oltre ché dalle distanze da confini e strade e dagli allineamenti di PI Non potranno comunque superare il 35% della superficie fondiaria;
    - 6) Distanza minima dai confini: è ammessa la costruzione in aderenza o a distanza inferiore ai ml. 5,00 previo accordo tra le parti sottoscritto dal professionista.  
In alternativa le distanze devono essere minimo ml. 5,00;
    - 7) Distanza minima dalle strade: fatte salve le fasce di rispetto definite dal Codice della Strada, le distanze dalle strade devono essere non inferiori a ml. 5,00; sono ammesse distanze inferiori per salvaguardare eventuali allineamenti esistenti o prescritti dal PI.
    - 8) Distanza minima dagli edifici:
      - tra pareti finestrate antistanti ml. 10,00;
      - da edifici a confine: in aderenza per almeno un terzo della parete di confine;
      - da pareti cieche: in aderenza oppure a ml. 5,00 senza finestre.
    9. Distanza minima dai corsi d'acqua pubblici: ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità.

## **Art. 22. ZONE RESIDENZIALI TIPO "C1"**

---

1. Nelle zone residenziali di tipo "C1" l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio di Permesso di costruire od a seguito di SCIA nei tempi e nei modi previsti dall'attuale normativa e legislazione.

2. Per queste zone valgono le seguenti norme:

1) Interventi ammessi: (fra di loro non assimilabili)

- a) applicazione degli indici territoriali di zona o sottozona, qualora individuati nei tabulati allegati;
- b) secondo le indicazioni planimetriche delle tavole di progetto (sagome limite nuovi edifici) e al relativo dimensionamento nei tabulati di normativa;
- c) nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inediti tipo , B, C, D, E ed F così come definiti dal successivo art. 66 punti 3-4-5-6-7, indipendentemente da dimensioni dell'area di proprietà.

2) Caratteri dell'edificazione: saranno conseguenti alle preesistenze limitrofe.

3) Altezze: indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita dai tabulati, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non superare ml. 7,50.

4) Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico oltre che dalle distanze da confini e strade e dagli allineamenti di PI.

La superficie coperta massima non dovrà in ogni caso superare il 30% del lotto.

5) Distanza minima dai confini: è ammessa la costruzione in aderenza o a distanza inferiore ai ml. 5,00 previo accordo tra le parti sottoscritto dal professionista. In alternativa le distanze devono essere minimo ml. 5,00.

6) Distanza minima dalle strade: fatte salve le fasce di rispetto definite dal Codice della Strada, le distanze dalle strade devono essere non inferiori a ml. 5,00; sono ammesse distanze inferiori per salvaguardare eventuali allineamenti esistenti o prescritti dal PI.

7) Distanza minima dagli edifici:

- tra pareti finestrate antistanti: ml. 10,00;
- da edifici a confine: in aderenza per almeno un terzo della parete di confine;
- da pareti cieche: in aderenza oppure a ml. 5,00 senza finestre.

8) Distanza minima dai corsi d'acqua pubblici: ml. 10,00 salvo deroga delle competenti Autorità.

3. Nelle zone C1 è possibile incrementare il volume degli edifici esistenti sino al 30% del volume esistente e comunque per una quantità aggiuntiva non superiore a 300 mc rispetto ad ogni edificio previa acquisizione di credito edilizio.

## **Art. 23. ZONE "C2" - RESIDENZIALI DI NUOVA PREVISIONE**

---

1. Il PI non prevede, in attuazione delle previsioni del PAT, le zone omogenee di tipo "C2" ma degli ambiti di "valorizzazione delle aree urbane" di cui all'art. 11, lettera c) delle presenti NTO.

2. A seguito dell'attuazione, previo Accordo Pubblico/Privato degli stessi, le aree interessate dagli interventi assumeranno destinazione d'uso di tipo "C2" con i contenuti e le previsioni volumetriche e di destinazioni d'uso precisate negli accordi e nei correlati S.U.A e atti di convenzionamento, entro i limiti di cui al citato art. 11.

## CAPO 4 - LE ZONE "D"

### Art. 24. SUDDIVISIONE DELLE ZONE "D"

---

1. Il PI suddivide le zone "D" nelle sottozone D1, D2, D3 secondo le indicazioni della grafia e simbologia regionali unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici, con le seguenti destinazioni ammesse:
  - Zone D1 - Industria, artigianato produttivo e di servizio.
  - Zone D2 - Commercio - direzionalità - artigianato di servizio.
  - Zone D3 - Esercizi pubblici di ristorazione.
2. In applicazione delle disposizioni del PTCP di Treviso, approvato con DGR n. 1153 del 23/03/2010, è disposta la disciplina per le zone produttive definite "ampliabili", rappresentate in tav. 1.2 - "carta della zonizzazione" con la voce di legenda "zone produttive ampliabili", e per le zone produttive definite "non ampliabili", rappresentate in tav. 1.2 - "carta della zonizzazione" con la voce di legenda "zone produttive non ampliabili".
3. Il PI, coerentemente con le possibilità di cui all'art. 12 del PTCP di Treviso approvato con DGR n. 1153 del 23/03/2010, individua come ampliabile l'area produttiva all'interno dell'ATO 2.1. Tutte le restanti aree produttive sono definite non ampliabili.
4. 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.
5. In tutte le aree produttive sono fatte salve, per l'arco di validità delle rispettive convenzioni, le previsioni dei PUA vigenti.
6. Nelle zone produttive definite ampliabili sono ammesse esclusivamente funzioni con esse compatibili, quali attività industriali, artigianali, logistica, magazzini, depositi e simili.
7. Le zone produttive non ampliabili dovranno essere riconvertite ai sensi degli artt. 13 e 17 delle norme del PTCP di Treviso approvato con DGR n. 1153 del 23/03/2010.
8. Nelle zone non ampliabili il completamento delle parti non ancora oggetto di pianificazione attuativa è vietato qualora le stesse 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.
9. 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.
10. Per gli insediamenti esistenti in contrasto con la destinazione assegnata dal PI saranno consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/01, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di SUAP.
11. Le aree in ampliamento delle aree produttive esistenti dovranno essere prioritariamente destinate alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti in zona impropria.
12. Eventuali nuovi stabilimenti a rischio d'incidente rilevante dovranno essere localizzati all'esterno delle aree di incompatibilità assoluta (Tav. 2.3 del PTCP approvato con DGR n. 1137 del 23/03/2010); in ogni caso questi dovranno risultare compatibili con gli usi del territorio circostante e della normativa sovraordinata in materia. Per gli stabilimenti a rischio d'incidente rilevante è prescritta la redazione dell'elaborato tecnico "Rischio d'incidente rilevante (RIR)" in riferimento ai criteri ed alle conclusioni di cui all'allegato "L" del PTCP approvato con DGR n. 1137 del 23/03/2010.
13. All'interno delle aree produttive ampliabili sarà possibile individuare delle suddivisioni da destinarsi ad attività commerciali e di servizio, purché dotate di viabilità di accesso e di standard indipendenti, solo in presenza di uno studio sul sistema della viabilità e di impatto sul traffico, secondo la normativa vigente in materia. Tali attività dovranno essere allocate preferibilmente ai margini delle aree produttive esistenti. La destinazione commerciale e/o

servizio, ancorché ottenuta attraverso il cambio d'uso, è comunque subordinata all'istituto della perequazione.

14. Al fine di confermare la vocazione dell'area, riservandone la trasformazione ad uso produttivo, all'interno dell'ATO 2.2, esternamente alle zone di tipo D1 od alle aree a servizi sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001. Non è ammessa la nuova edificazione, l'incremento di volume, né la realizzazione di strutture agricole-produttive. È consentita la realizzazione di opere pubbliche.
15. Qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate attività commerciali o produttive, il soggetto interessato deve reperire aree a servizi aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto previsto all'art. 7 delle presenti NTO e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 31 della L.r. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni. Qualora tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione.
16. È ammessa l'apertura di nuove sale da gioco e sale scommesse (VLT) solamente All'interno delle zone "D" ubicate lungo via Crevada (S.P. n.38). Per l'apertura di tali attività dovranno essere rispettati e garantiti i seguenti requisiti:
  - condizione di sorvegliabilità richiesta per esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - dotazione di standard edilizi e urbanistici previsti per le destinazioni commerciali ai sensi delle presenti NTO.

#### **Art. 25. NORME COMUNI ALLE ZONE "D1" INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI**

---

1. Le zone con destinazione ad attività produttive a maggior precisazione di quanto detto nel precedente articolo, consentono l'impianto e l'esercizio di attività di trasformazione, manipolazione, deposito e commercializzazione di prodotti che, come tali, sono vietati in altre zone. Sono altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, bar ed attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività nonché i locali per la permanenza notturna del personale di sorveglianza.
2. È ammesso, inoltre, l'insediamento di attività di artigianato di servizio quali autorimesse, elettrauti, ecc.
3. Qualsiasi attività industriale ed artigianale deve assicurare la scrupolosa osservanza delle leggi sugli inquinamenti, sia idrici (D.Lgs.vo 152/2006) che atmosferici (Legge n. 615 del 13/07/1966) nonché acustici (L. n. 447/95 e D.P.C.M. 1/3/91) con successive modifiche e loro regolamenti. Qualora siano constatati inquinamenti in atto, il termine di cui al comma 4, dell'art. 20, della Legge n. 615/1966, non potrà essere superiore a giorni 90; il provvedimento che lo stabilisce dovrà essere affisso all'Albo pretorio entro 5 giorni dalla sua notificazione. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentato l'eventuale progetto di trattamento e di smaltimento dei rifiuti che non siano assimilabili agli urbani ai sensi del D.P.R. 10/09/1982 n. 915, nonché il progetto per l'abbattimento delle emissioni in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n. 203.
4. Nell'ambito del Progetto unitario dell'area o dei singoli stralci di attuazione dello stesso, dovrà in ogni caso essere rispettato lo standard minimo relativo alle zone produttive fissato dall'art. 31 della L.r. 11/2004 e successive modifiche.
5. Il Comune può consentire la riduzione delle opere di urbanizzazione dal 20% sino al 4% nel caso di P.U.A. e dal 10% sino al 2% nel caso di I.E.D. previa stipula di una convenzione in cui sia prevista la monetizzazione della quota di riduzione delle superfici.  
In particolare nelle zone così classificate è assolutamente vietata la destinazione residenziale, salvo che per l'abitazione del personale di custodia e per un massimo di mc. 500 per unità produttiva; a tale prescrizione non sono vincolati gli edifici residenziali esistenti in zona "D" alla adozione del presente PI. E' inoltre ammesso per questi edifici residenziali esistenti un aumento

volumetrico di 150 mc., applicabile una sola volta, da realizzarsi per necessità igienico-sanitarie e funzionali.

6. In particolare per l'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti parametri edificatori, salvo particolari prescrizioni di zona:

- a) Altezza massima: ml. 9,50 salvo eventuali maggiori altezze necessarie solo per elementi tecnologici a servizio diretto della produzione.
- b) Distanze dai fabbricati: pari all'altezza del punto più alto del fabbricato con un minimo di ml. 10,00.
- c) Distanza dai confini: pari a ml. 5,00, è ammessa la costruzione in aderenza salvo autorizzazione da ottenere a seguito di presentazione di progetto unitario.
- d) Distanza dal ciglio delle strade: (salvo particolari prescrizioni di zona) pari ad almeno:
  - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
  - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.;
  - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;e comunque nel rispetto del Codice della Strada, tale spazio dovrà essere possibilmente utilizzato a verde arborato.
- e) Distanza da agglomerati residenziali: come indicato in cartografia con l'indicazione di verde privato; tale spazio dovrà essere utilizzato a verde arborato per assicurare un'adeguata schermatura perimetrale atta a mitigare l'impatto visivo e sonoro sull'ambiente circostante.
- f) Aree riservate a parcheggio privato: dovranno essere pari al 5% della superficie del lotto di intervento e comunque dimensionate in modo tale da garantire almeno un'area a parcheggio della dimensione di mq. 12,50 ogni 1,5 addetti compresi i titolari dell'azienda.
- g) Aree destinate a verde: dovranno essere pari almeno al 5% della superficie del lotto di intervento, ivi compresa la fascia di verde di cui ai precedenti punti d) ed e) del presente articolo.
- h) Tutte le aree a verde: dovranno essere alberate e non potranno essere utilizzate come deposito all'aperto.
- i) Almeno il 10% dell'area relativa al lotto di intervento: dovrà essere sistemata con materiali e tecniche che rendono le superfici permeabili all'acqua piovana.

## **Art. 26. ZONE D1-1 INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO**

---

1. In tali aree l'attuazione delle previsioni di PI può avvenire attraverso il rilascio di concessioni singole.
2. L'utilizzazione di tali aree potrà avvenire solamente nel rispetto delle prescrizioni del precedente art. 25, con le seguenti precisazioni:
  - a) l'indice di copertura non potrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
  - b) dovrà essere prevalentemente previsto l'accesso ai lotti a mezzo di strade di penetrazione facenti capo all'asse viario principale della zona industriale.

I nuovi accessi e gli esistenti dovranno essere adeguati alle norme del Codice della Strada. La distanza dalla strada provinciale dovrà essere di ml. 20,00 come stabilito ai sensi del Codice della Strada;
  - c) l'eventuale alloggio deve costituire parte integrante del corpo adibito all'attività;
  - d) nel caso di ampliamento dell'esistente gli interventi devono riprendere ed integrarsi alle specifiche preesistenze migliorando comunque l'inserimento ambientale degli edifici stessi, con un adeguato impiego di essenze arboree ed arbustive locali, al fine di schermare e mascherare gli impianti stessi;
  - e) scarico delle acque: è prescritto l'allacciamento alla rete fognaria ove esistente, secondo il regolamento e previa autorizzazione dell'Ente gestore.



3. I cambi di destinazione d'uso sono subordinati ad un contestuale adeguamento delle infrastrutture viarie e degli accessi sulla viabilità principale, in ragione dell'incremento di traffico indotto.

#### **Art. 29. NORME COMUNI ALLE ZONE "D2" COMMERCIALI**

---

1. Queste zone sono riservate alla installazione di attività connesse al settore terziario quali: attività commerciali anche legate alla grande distribuzione, uffici, laboratori per studi e ricerche, centri direzionali, strutture ricettive, (alberghi, pensioni, motel, ristoranti, ecc.) mostre, punti vendita nonché artigianato di servizio.
2. È consentita la residenza, inglobata fisicamente nel complesso, per il solo personale di sorveglianza.
3. Sono vietate le costruzioni destinate al deposito di materie pericolose, nocive o maleodoranti.
4. I tipi edilizi e le altre disposizioni sono le seguenti:
  - a) tipologia edilizia: di tipo isolato o in linea;
  - b) distanza minima dai confini: H/2 con un minimo di ml. 5,00
  - c) distanza minima dalla strada:
    - ml. 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
    - ml. 7,50, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.;
    - ml. 10,00, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;e comunque nel rispetto del Codice della Strada.
  - d) distanza minima tra edifici: ml. 10,00
5. Dovrà essere rispettato il minimo di dotazione di parcheggi previsto dalla Legge n. 765 del 6/08/1967 come modificata dalla Legge 122/89 di mq. 1,00 ogni 10 mc. di costruzione, oltre ad una dotazione di parcheggio di mq. 100 ogni 100 mq. di superficie di vendita a norma della L.r. 50/2012.
6. Nel caso di ampliamento dell'esistente gli interventi devono riprendere ed integrarsi alle specifiche preesistenze migliorando comunque l'inserimento ambientale degli edifici stessi, con un adeguato impiego di essenze arboree ed arbustive locali, al fine di schermare e mascherare gli impianti stessi.
7. E' vietato il deposito permanente di materiali all'aperto e di strutture precarie in genere.
8. Per lo scarico delle acque: è prescritto l'allacciamento alla rete fognaria se esistente.

#### **Art. 30. ZONE D2-1 COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO**

---

1. La utilizzazione edificatoria di queste zone potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni del precedente art. 29 con le seguenti precisazioni:
  - a) percentuale di area coperta: 30% fondiario;
  - b) altezza massima degli edifici: ml. 7,50
  - c) distanza minima dalla strada:
    - ml. 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
    - ml. 7,50, per strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.;
    - ml. 10,00, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00;e comunque nel rispetto del Codice della Strada
2. Per la Zona D2-1/1 è prescritto l'utilizzo dell'area contrassegnata dal simbolo P\* come zona a parcheggio privato per l'attività esistente. Tale parcheggio deve essere realizzato con materiali naturali e permeabili, evitando in particolare il manto in asfalto, con la messa a dimora di alberature costituite da essenze locali.

### **Art. 31. ZONE D3 ESERCIZI PUBBLICI DI RISTORAZIONE**

---

1. Sono quelle zone sparse nel territorio comunale su cui insistono dei fabbricati adibiti ad esercizi pubblici di ristorazione individuati con apposita grafia nelle tavole di Piano quali: ristorante, trattoria tipica, bar ecc..
2. In tale zone è ammesso il riutilizzo della volumetria esistente, l'eventuale ampliamento volumetrico comporta la redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) e della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.
3. L'ampliamento può essere richiesto unicamente per i seguenti motivi:
  - miglioramento della situazione igienico-sanitaria dei locali;
  - razionalizzazione dell'attività produttiva anche con l'avvio di attività alberghiera ad integrazione dell'attività ristorativa;
  - miglioramento estetico e funzionale del fabbricato anche in rapporto con il paesaggio circostante;
  - accorpamento di volumi in un progetto armonico ed unitario;
  - inserimento di attrezzature ricreative volte al miglioramento delle qualità ricettive dell'impianto.
4. Devono essere comunque garantiti gli standards per parcheggi ad uso pubblico nella misura di 15 mc ogni 100 mc di cubatura destinata alla ristorazione e di parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc di cubatura destinata alla ristorazione.

### **Art. 32. EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA**

---

1. Gli edifici esistenti destinati alla produzione non ricadenti in zone produttive e gli edifici esistenti che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona, vengono individuati con apposito simbolo nelle tavole di progetto del PI.
2. Tutte le attività produttive localizzate in zona impropria, non individuate puntualmente, sono da considerarsi attività da "bloccare".
3. Su tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:
  - 1) per gli edifici esistenti che ospitano attività da bloccare:
    1. Sono ammessi accorpamenti dei volumi legittimi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti nel rispetto delle distanze della zona specifica.
    2. Le altezze non potranno superare quelle preesistenti salvo variazioni contenute (+ 1,00 ml.) esclusivamente per l'adeguamento a norme igienico-sanitarie e di sicurezza.
    3. Sono altresì ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato.
    4. Debbono essere previsti, in sede di progetto gli adeguamenti igienico-sanitari e tipologici in sintonia con le presenti norme di attuazione e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.
    5. Sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela dell'ambiente e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.
  - 1) Per gli edifici esistenti che ospitano attività da trasferire:
    1. Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici se non finalizzati al trasferimento dell'attività. Saranno comunque consentiti gli interventi di adeguamento alle normative tecniche igienico-sanitarie e di sicurezza e la manutenzione ordinaria.

4. Le modalità di intervento sono le seguenti:

1. Per "ditte esistenti" corrispondenti alle attività da bloccare e trasferire, si intendono quelle insediate alla data di adozione del presente PI.
2. E' vietato, a seguito di trasferimento delle ditte suddette il subentro di altre ditte che svolgano attività non compatibili con le norme di zona. Il trasferimento va segnalato al Comune.
3. E' vietata la prosecuzione dell'attività da bloccare o trasferire anche nel caso di semplice trasferimento dalla ditta individuale di quote sociali a meno che questo non avvenga tra parenti fino al terzo grado. In ogni caso tale variazione va segnalata al Comune.
4. Nei casi di cui al punto 1) e 2) comma 3°, del presente articolo 32, devono essere segnalati al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.
5. Qualora si proceda al trasferimento delle attività svolte negli edifici di cui al comma 3°, punti 1), e 2) ad eccezione degli impianti ubicati in territorio agricolo, qualsiasi intervento di trasferimento è subordinato all'esistenza di un piano urbanistico attuativo redatto ed approvato ai sensi della L.r. 11/2004 e successive modifiche nel caso si demolisca e si recuperi l'intera volumetria esistente, mentre si interverrà con permesso di costruire singolo se la volumetria realizzata rispetterà un indice di edificabilità fondiaria pari a 1,0 mc/mq.; qualunque intervento diretto sarà comunque autorizzato soltanto dopo l'adozione di un Progetto unitario dell'area sempre nel rispetto degli standard vigenti a norma dell'articolo 31 della L.r. 11/2004.
6. Per le aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ivi compresi il trasferimento delle attività produttive in aree idonee a destinazione industriale o artigianale, nel territorio dello stesso Comune o di altri Comuni, oltretutto il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, il complesso delle operazioni dovrà essere soggetto a convenzione; tale convenzione dovrà prevedere tempi e modalità di trasferimento di tutte le attività produttive esistenti.
7. Le norme e le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle relative alla zona omogenea nella quale ricadono i fabbricati in oggetto.
8. Comunque, nel caso si assoggetti l'intervento di ristrutturazione a piano attuativo l'indice di copertura non potrà superare il 50% della superficie del lotto anche in deroga alle norme specifiche di zona.
9. Particolare attenzione sarà posta nel garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici da ristrutturare.
10. Sono equiparate alle attività da trasferire e/o bloccare gli "Allevamenti intensivi da trasferire e/o bloccare" siti in zona residenziale indicati in cartografia con apposita simbologia.

5. Le modalità per il recupero degli edifici di cui al presente art. 32 siti in territorio agricolo sono le seguenti:

1. Il trasferimento delle attività classificate da bloccare o da trasferire, ubicate in fabbricati situati nelle zone agricole o negli ambiti di riordino in zona agricola del PAT, potrà avvenire tramite credito edilizio ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme, fissando i volumi recuperabili, con un massimo di mc. 2000, che non dovranno comunque superare la volumetria legittima esistente, le destinazioni d'uso ammissibili le altezze e la sistemazione dell'area a verde di pertinenza.
2. Il numero massimo delle unità immobiliari realizzabili dovrà essere pari a 3 oltre all'esistente e con privilegio della destinazione residenziale.
3. In caso di sottoscrizione di Accordo Art. 6, nei quali la parte privata si impegni a demolire i fabbricati produttivi esistenti, sono consentiti i seguenti interventi:

a) demolizione del volume esistente con ripristino/bonifica del sedime e la contestuale riedificazione in loco con cambio d'uso, nei limiti di cui ai precedenti commi 1 e 2, con intervento edilizio diretto e progettazione unitaria.

b) demolizione del volume esistente con ripristino/bonifica del sedime ed edificazione differita del credito edilizio così ottenuto; tale volume potrà essere speso sia in loco che in altra area idonea prevista dal PI; l'edificazione è realizzabile con intervento edilizio diretto e progettazione unitaria.

Negli ambiti di riordino in zona agricola qualora si avveri la previsione di cui alla precedente lettera b) e il credito edilizio assegnato venga speso in area diversa, la zona di origine sarà inedificabile e classificata come di tipo a verde privato; tale trasferimento di credito in altra zona potrà anche essere parziale comportando proporzionalmente la parziale in edificabilità dell'area; in quest'ultimo caso il progetto di edificazione nella zona "B" di origine del credito edilizio dovrà riportare la porzione di area inedificabile che assumerà la destinazione a verde privato.

4. Sono ammesse eventuali modeste modifiche al sedime di recupero in sede di progetto esecutivo, nel rispetto delle normative e delle tipologie edilizie tipiche della zona agricola.
5. Per le aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ivi compresi il trasferimento delle attività produttive in aree idonee a destinazione industriale o artigianale, nel territorio dello stesso Comune o di altri Comuni, oltrechè il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, il complesso delle operazioni dovrà essere soggetto a convenzione; tale convenzione dovrà prevedere tempi e modalità di trasferimento di tutte le attività produttive esistenti.
6. Particolare attenzione sarà posta nel garantire un corretto inserimento ambientale degli edifici da ristrutturare.

## CAPO 5 TERRITORIO AGRICOLO

### Art. 33. INTERVENTI AMMESSI IN TERRITORIO AGRICOLO

---

1. Le aree appartenenti al territorio agricole, anche dette aree agricole, corrispondenti alle previgenti zone "E" definite dal D. M. 1444/1968, consentono l'impianto e l'esercizio di tutte le attività connesse con l'agricoltura e relazionate alla conduzione del fondo, con l'esclusione di ogni nuovo insediamento o attività di tipo diverso salvo per quanto disposto riguardo al cambio di destinazione d'uso di cui al punto 'h' del successivo comma 3.
2. L'utilizzazione edificatoria di tali zone è definita dalla L.r. n. 11/2004 e verificata nel rispetto dei limiti fissati dalla L.R. n. 35/2002, integrata dalle presenti norme.
3. Tali interventi sono:
  - a) abitazione degli agricoltori (imprenditore agricolo a titolo principale che conducano l'azienda in forma singola o associata, nonché ai loro familiari fino al 1° grado purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda, nonché locali ad uso agrituristico, così come definito dalla L.r. 9/1997). La nuova edificazione di abitazioni avviene ai sensi dell'art. 44 L.r. 11/2004 smi;
  - b) attrezzature a servizio diretto della produzione (depositi, ricoveri ed officine per macchine, allevamenti, impianti di prima lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda), nonché locali per la vendita di prodotti connessi con l'attività agricola, florovivaistica ed orticola;
  - c) attrezzature per lo stallaggio, l'allevamento, il magazzinaggio, le concimaie, i silos, le serre;
  - d) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali e forestali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
  - e) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili, antenne telefoniche od altro scopo che necessiti di impianti similari;
  - f) serre fisse e serre mobili;
  - g) è comunque escluso l'impianto di nuove attività produttive nocive di prima e seconda classe di cui al D.M. 19/11/1981 in tutte le zone;
4. Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di progetto ed individuati nella tavola di analisi 10.8.2. del previgente PRG, qui richiamata.

Essi riguardano particolarmente:

  - le opere di protezione e di sostegno
  - le recinzioni o delimitazioni in materiali tradizionali
  - le strade, carrarecce, percorsi, sentieri
  - le rogge, fossi, canali di irrigazioni e di scolo
  - le zone con effetto limite
  - le alberature distribuite sia in struttura lineare che puntiforme
  - i pozzi, le fonti di risorgive, i capitelli, i sacelli votivi.

Gli elementi sopracitati devono essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati, le alberature eventualmente abbattute dovranno essere ricostituite utilizzando specie locali.
5. E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, lavori di terrazzamento o di demolizione, alterazioni di corsi d'acqua, abbattimento di macchie e filari alberati, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo nel qual caso dovrà essere presentata specifica istanza di Permesso di Costruire.
6. Le sistemazioni agrarie in collina potranno essere assentite con le seguenti modalità:
  - le sistemazioni agrarie nell'ATO collinare 3.1, per superfici inferiori a 5000 mq., possono comportare lievissime alterazioni del profilo del terreno (fino a 50 cm.), previa

comunicazione scritta corredata da planimetria dell'intervento e dall'estratto del PI vigente con evidenziato l'ambito d'intervento da far pervenire almeno 20 giorni prima;

- le sistemazioni agrarie di collina che comportino movimenti di terra (superiori a 50 cm.), anche se il movimento terra può interessare una superficie inferiore ai 5.000 mq., devono essere supportate dalla seguente documentazione:
    - a) piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto;
    - a1) sezioni/profili comparativi, in scala idonea, con evidenziati lo sterro ed il riporto del terreno oggetto di sistemazione;
    - a2) planimetria in scala adeguata indicante:
      - i percorsi esistenti o di nuova previsione, fatto salvo l'utilizzo di tipologie e fondo naturale secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica;
      - il sistema di smaltimento delle acque superficiali con particolare attenzione al punto di deflusso verso il bacino imbrifero;
    - b) relazione agronomica con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di impianto arboreo e delle sue caratteristiche (forma di allevamento, sesto d'impianto, tipologia tutori) ed indicazioni della ricomposizione ambientale post-miglioramento fondiario in armonia con l'ambito di appartenenza;
    - c) relazione geologica con documentata la capacità di sgrondo del terreno e degli eventuali drenaggi necessari ad evitare lo scorrimento profondo e superficiale delle acque che risulti dannoso per la stabilità del pendio.
7. Nell'impianto degli arboreti (vigneti, frutteti, specie da opera e da legno, ecc), in caso di movimenti di terra con sterri e riporti deve essere mantenuto in superficie lo strato attivo del terreno agrario, con le seguenti prescrizioni:
- con pendenze inferiori al 20% sono possibili tutte le sistemazioni (ritocchino, di traverso, girapoggio, ecc.) ad eccezione di gradoni e ciglioni;
  - con pendenza tra il 20% ed il 40%, sono possibili sistemazioni di traverso, a girapoggio;
  - con pendenze oltre il 40% sono possibili solo sistemazioni a ciglioni raccordati o terrazze raccordate con 1 o 2 filari per banchina che deve avere larghezza massima di ml. 2,00 e valutata a seconda della pendenza e della profondità del terreno agrario;
  - nel caso di sistemazioni a ritocchino la lunghezza dei filari non deve essere superiore a 100-150 metri, oltre tale dimensione il filare deve essere interrotto prevedendo l'inserimento di una capezzagna con rete idraulica captante che permetta il deflusso delle acque meteoriche a valle mediante adeguate reti scolanti (fognature, condotte, canalette, drenaggi); a valle le acque devono essere raccolte nei corsi d'acqua naturali o bacini naturali e/o artificiali.
8. Al fine di un inserimento armonico nell'ambito paesaggistico devono essere previsti elementi arborei (filari, gruppi di alberi, siepi, alberi isolati) di specie autoctone o storicamente inserite nell'ambiente (pruni, ciliegi, alberi da frutto e da fiore, olivi, gelsi, salici, specie forestali) che spezzino la "monotonia" di sistemazioni oltre i due ettari di superficie; tali elementi possono essere inseriti all'interno dell'arboreto o raccordarsi con le coltivazioni circostanti; in particolare:
- l'interfilare deve essere inerbito entro sei mesi dall'impianto dell'arboreto;
  - le scarpate devono essere inerbite al momento della loro sistemazione;
  - la copertura vegetale deve essere adatta al sostegno del terreno (specie a partenza rapida, a forte accrescimento, semina con sistemi di imbrigliamento, idrosemia) e al contenimento dell'erosione superficiale;
  - i tutori devono essere preferibilmente in legno utilizzando possibilmente essenze locali come il castagno o la robinia o in calcestruzzo colorato (ossidato).

8bis. In tutte le zone agricole, in conformità con l'art.3.14 e punto B2 del Disciplinare Tecnico (Allegato B alle presenti NTO), le categorie di intervento funzionali all'attività agricola e relativo titolo abilitativo sono le seguenti:

- a) Interventi di *Trasformazione Strutturale e permanente del suolo* elencati al punto B2.1 lettera a), compreso l'impianto di nuovo vigneto/frutteto da coltivazione turnaria (es.

seminativo): Permesso di Costruire;

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

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

Gli interventi di Gestione e Miglioramento Fondiario di cui al punto B2.2 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico sono soggetti ad attività libera, ad eccezione degli interventi di espianto e reimpianto, per le cui attività è necessaria una SCIA anche in assenza di opere e/o movimenti terra. La documentazione tecnica da presentare per il rilascio del titolo abilitativo dovrà rispettare le disposizioni di cui al punto B2.3 delle Linee Guida.

9. Gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono soggetti alla disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5, come modificato dalla DGR 856/2012.

10. I nuovi interventi edilizi residenziali dovranno rispettare le distanze di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi fissate dalla DGR n. 856/2012.

### **Art. 33-bis. PRESCRIZIONI PER LE AREE AGRICOLE TUTELEATE DELL'AMBITO UNESCO (CORE ZONE)**

---

1. Il presente articolo detta ulteriore disciplina specifica di tutela per le zone agricole ricadenti all'interno della *Core Zone* dell'ambito UNESCO, individuata nella Tav. 6 del PI, in coerenza con quanto disposto dal Disciplinare Tecnico (Allegato B alle presenti NTO).

2. In ottemperanza di quanto previsto dall'art. 3.17 del Disciplinare Tecnico dell'ambito UNESCO nelle aree di cui al precedente comma 1 non sono consentiti:

- a) *movimenti di terra che determinino un'alterazione strutturale e permanente dei caratteri geomorfologici del territorio quali: l'eliminazione delle variazioni morfologiche di dossi e avvallamenti originari, con alterazione dei profili collinari, spianamenti, riempimento di valli e doline, riduzione dei rilievi, alterazione del sistema idrografico, del funzionamento del territorio, compresa eliminazione dei segni della storia dei luoghi;*
- b) *la riduzione della fertilità del suolo già sottoposto a coltura, e l'asportazione dello strato attivo fertile finalizzata al commercio e alla vendita;*
- c) *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 a titolo ricognitivo nella tavola 6 del PI;*
- f) *il rimboschimento artificiale dei fondovalle prativi;*
- g) *il governo della vegetazione spontanea con il fuoco, e l'utilizzo di diserbanti, dissecanti e prodotti di sintesi chimica, non disciplinato dal Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale o in assenza, o revoca dello stesso;*
- h) *l'uso agronomico di fanghi, gessi di defecazione da fanghi, ammendanti compostati o digestati contenenti fanghi, nonché di sostanze a funzione fertilizzante non definite dal D.Lgs. 75/2010;*
- i) *l'eliminazione delle "unità colturali originarie", compresi gli impianti a ciglione inerbito e a girapoggio, coerenti con i caratteri delle sistemazioni tradizionali e d'interesse storico;*
- j) *paramenti sub verticali, realizzati con gabbionate e terre rinforzate per altezze superiori a 2,00 m, nella realizzazione di ciglioni inerbiti, fatte salve le opere necessarie alla difesa di versanti da gravi fenomeni franosi;*
- k) *movimenti terra con sterri e riporti superiori a 0,50 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.*

Con riferimento alle disposizioni di adeguamento al Disciplinare Tecnico del Sito Unesco "Le Colline del Prosecco di Conegliano – Valdobbiadene" sono fatte salve le eventuali prescrizioni più restrittive previste dagli art.55 comma 3 (Zone di tutela dei corsi d'acqua) art. 56 comma 5 (zone a vincolo ambientale-paesaggistico) e art. 60 (Reti ecologiche e tutela dei valori naturalistici) delle NTO del PI.

3. Le sistemazioni dovranno perseguire il miglioramento della gestione e regimazione delle acque e dell'estabilità complessiva dei pendii, anche in termini di dilavamento ed erosione, evitando impermeabilizzazioni nella realizzazione della viabilità di servizio (punto B1.1.2 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico – Allegato B alle presenti NTO). I contenuti dei relativi progetti dovranno essere conformi alle disposizioni del punto B1.1.2 delle Linee Guida.

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

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

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

4. Nelle aree di cui al precedente comma 1 la forma e le dimensioni dell' "unità colturale", intesa come appezzamento di terreno interessato da una coltura specifica, delimitato fisicamente da altre unità colturali, incisioni vallive e/o linee di cresta, corsi d'acqua anche minori, viabilità anche aziendale, bosco consolidato, sono definite al punto B1.3 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico (Allegato B alle presenti NTO).

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

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

Valgono inoltre le prescrizioni compensative in materia di mosaico colturale (parti e boschi) di cui al punto B1.7.1 e B1.7.2 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico (Allegato B alle presenti NTO).

5. Le nuove unità colturali saranno dotate di fasce di rispetto inerbite con funzione d'interruzione tra colture analoghe e di tutela e incremento della biodiversità. Tali fasce erbose dovranno avere le dimensioni minime, limitatamente ai nuovi impianti, indicate al punto B1.5.1 delle

Linee Guida del Disciplinare Tecnico, di seguito riportate:

D strade = ml 6,00 da strade e/o piste ciclabili o altri percorsi in genere, pubblici o di uso pubblico, misurata dal bordo esterno del tracciato;

D confini proprietà = ml 6,00. Tale distanza si applica anche dagli orti familiari, dalle siepi ripariali, filari, alberate, formazioni arboree, forestali e macchie boschive;

D unità colturali = ml 5,00.

D corsi d'acqua = ml 30,00. Valgono le disposizioni di cui al successivo art. 60 comma

27; D fabbricati residenziali = ml 10,00 dalla parete più vicina;

D zone non agricole = ml 10,00. Tale distanza si applica anche da zone di elevata sensibilità ambientale.

I filari dei vigneti o di altre coltivazioni arboree, di nuovo impianto dovranno essere posti a una distanza misurata dal filare o dal picchetto del tirante di testa filare non inferiore a quanto definito al punto B1.5.2 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico.

6. Per le strutture agricolo-produttive e in particolar modo per le strutture di servizio all'attività agricola (es. silos e vasi vinari) si applicano le seguenti disposizioni prescrittive contenute all'art. 2 commi 2.14, 2.15, 2.16 e 2.17 del Disciplinare Tecnico del Sito Unesco (Allegato B alle presenti NTO):

*2.14 Nella realizzazione di nuove strutture agricolo-produttive, di servizio e agroindustriali (qualora previste dallo strumento urbanistico) si dovrà contenere il più possibile l'impatto degli edifici produttivi in rapporto all'edificato esistente d'interesse storico-culturale o testimoniale, sia in termini di altezze fuori terra, che di forme e materiali. Il progetto dovrà essere inoltre accompagnato dall'attestazione di adeguato comportamento energetico.*

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

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

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

7. Nelle zone agricole di cui al precedente comma 1 si applicano le disposizioni in materia di sostegni vivi e tutori contenute al punto B1.6 delle Linee Guida del Disciplinare Tecnico (Allegato B alle presenti NTO).

8. 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. Gli interventi per la realizzazione della nuova viabilità interpodereale dovranno avvenire con le stesse caratteristiche dei percorsi d'interesse storico, conservando i

caratteri originari (sterrato, lastricato, acciottolato, ecc.) o con calcestruzzo drenante cromofibrato effetto terra battuta, garantendo in ogni caso un efficace sgrondo e regimazione delle acque. (artt. 2.12 e 2.13 del Disciplinare Tecnico - Allegato B alle presenti NTO).

9. Per quanto concerne le disposizioni prescrittive contenute nei precedenti commi 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono fatte salve, in ogni caso, le eventuali prescrizioni più restrittive previste dei restanti articoli delle NTO, dall'Appendice normativa per la disciplina dell'ambito collinare e dal Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale. Per altre specifiche prescrizioni ed adempimenti si rinvia alla normativa generale vigente ed in particolare al Regolamento Intercomunale di Polizia Rurale.
10. In caso di mancato rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo derivanti dall'adeguamento al Disciplinare Tecnico del Sito UNESCO si applicano le sanzioni previste all'art. 51 delle NTA del PAT e all'art. 6 delle Norme del Disciplinare Tecnico.

### **Art. 34. NUOVE EDIFICAZIONI**

---

1. In queste zone l'edificazione è condizionata dalla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto della domanda di permesso di costruire (strada di accesso, acquedotto o pozzo, fognatura o impianto specifico di depurazione, rete elettrica).
2. In tutte le sottozone agricole, la nuova edificazione (ancorché ammessa), e il riaccorpamento di edifici esistenti dovranno essere possibilmente collocati in aree già interessate da interventi edilizi preesistenti anche di altre proprietà come più dettagliatamente specificato nelle norme relative alle sottozone stesse.
3. Dovranno comunque essere rispettate le caratteristiche tipologiche essenziali come di seguito precisate ed i seguenti indici per quanto non in contrasto con gli indici specifici delle sottozone.

#### **A) Fabbricati residenziali**

- a) Tipologia edilizia: edifici di tipo isolato od a schiera costituenti nuclei di due o tre unità con forma prevalentemente parallelepipeda anche con sviluppo ad elle o a ti.
- b) Aggregazioni: è consentita l'aggregazione di due o tre edifici purché allineati lungo un asse principale posto conformemente a quello degli edifici "storici" della zona in cui si realizza l'intervento.
- c) Coperture: obbligatoriamente a due falde o padiglione con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato; pendenze (comprese tra il 30% ed il 45%) ed aggetti devono essere di tipo tradizionale; sono consentiti aggetti di copertura sulle facciate a timpano per un massimo di 15 cm. mentre sono consentiti lungo gli altri lati.  
Le cornici di gronda dovranno, in ogni caso, sporgere al massimo di cm. 60.  
Il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi di laterizio o similari per forma e colore, le grondaie in lamiera di rame o zincata preverniciata a sezione semicircolare ed i pluviali con sezione circolare.
- d) Materiali di finitura: materiale lapideo a faccia vista, intonaco con colore incorporato, a calce a fresco od a marmorino purché esclusivamente di colore tipico della zona quali rosso mattone, rosato chiaro, avorio chiaro, bianco, giallo ecc.
- e) Forature: devono essere dimensionate in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali e soprattutto composte al fine di rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza.  
I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno compresi gli oscuri del tipo a libro o ad anta con colori tipici della zona. Sono vietate le persiane (avvolgibili) esterne e le controfinestre.
- f) Porticati: nella nuova edificazione dovranno essere preferibilmente compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o con esso inglobati.

- g) Terrazze e scale esterne: è vietata sia la realizzazione di terrazze aggettanti che di scale esterne nonché di alcun altro genere di elementi a sbalzo (pensiline, tettoie, ecc.); deve comunque essere rispettata la tipologia tradizionale della zona .
- h) Recinzioni: Nel caso di nuove recinzioni da realizzarsi per necessità produttive agricole o per allevamenti (fondo chiuso a norma del R.D. 5/06/1939, n. 1016) esse potranno essere assentite solo se tali necessità saranno opportunamente documentate e certificate. Esse dovranno essere rimosse qualora l'attività che le ha generate venga cessata. A tutela dei costi di rimozione di tali recinzioni dovrà essere sottoscritta apposita fidejussione cautelativa.
- i) Variazioni: sono ammesse limitate variazioni ad alcuni dei parametri relativi alle caratteristiche morfologiche e di decoro in presenza di ampliamenti che avvengano in continuità di edifici che già presentino una loro precisa morfologia e complessità decorativa, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento, e comunque nel rispetto ed in sintonia con la tradizione costruttiva locale.
- l) Altezza massima: (ml. 7,50).
- m) Numero dei piani: non inferiore a due piani fuori terra.
- n) Distanza dalle strade: non inferiore a ml. 20,00, fatto salvo quanto stabilito dal Codice della Strada. La distanza dalla viabilità vicinale, o comunque gravata di servitù di pubblico transito sarà di ml. 8,00.
- o) Distanza dai confini: non inferiore a ml. 5,00.
- p) Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti oppure in aderenza. E' ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a ml. 5,00 previo accordo tra i confinanti sottoscritto e autenticato dal progettista.
- q) Distanza dai corsi d'acqua pubblici: non inferiore a ml. 10,00.

## **B) Fabbricati a servizio della produzione**

Devono per lo più far corpo unico con la parte residenziale ed essere realizzati con le medesime prescrizioni tipologiche di essa. Comunque le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno integrarsi alle caratteristiche delle tipologie rurali della tradizione locale.

a) Ampliamenti dell'esistente: per tali interventi vanno predisposte progettazioni che devono riprendere ed integrarsi alle specifiche preesistenze; nel caso di ampliamenti di edifici soggetti a grado di protezione, ed in generale per tutti gli edifici dei quali si riconoscono i caratteri di rispetto delle tipologie tradizionali, ancorché non vincolati, gli interventi dovranno riproporre i modelli tipologici tradizionali.

b) Nuove costruzioni: per tali interventi vanno predisposte progettazioni che riprendano e/o reinterpretino i modelli tradizionali. In questi casi vanno privilegiate soluzioni progettuali che definiscano manufatti con gli specifici rapporti volumetrici dell'edilizia tradizionale.

Andranno favorite tipologie basate su semplici pilastrature e coperture inclinate a falde; le sezioni dei pilastri dovranno riferirsi a quelle dell'edilizia tradizionale.

Il perimetro esterno dei manufatti (tra pilastro e pilastro) potrà essere tamponato con laterizio, pietra, legno od altri materiali ammissibili nelle zone agricole.

In quest'ultimo caso vanno riproposti i rapporti pieno/vuoto dell'edilizia tradizionale.

Le aperture dovranno essere prioritariamente rapportate alle specificità climatiche, riprendendo i modelli tradizionali (piccole aperture a nord e grandi a sud).

L'altezza ed il numero dei piani andranno previsti, oltre che nel rispetto dello strumento urbanistico vigente e delle necessità produttive, anche sulla base di quanto sopra detto sulle caratteristiche volumetriche dell'edilizia di antica origine.

Sono ammissibili porticati a tutta altezza.

Andranno comunque previsti studi relativi all'impatto sul territorio del manufatto, al fine di realizzare una corretta integrazione ambientale.

In ogni caso valgono le seguenti prescrizioni:

- le murature dovranno essere rifinite con intonaci tradizionali; laddove si prevede il mantenimento a vista dovranno essere realizzate in laterizio, pietra o con materiali tipici dell'architettura rurale;
- le coperture dovranno essere in coppi di laterizio o similari per forma e colore;
- la pendenza delle falde deve essere compresa tra il 30% ed il 45%; gli sporti di gronda non superiori a 60 cm. sui lati maggiori del fabbricato e 15 cm. su quelli minori;
- le grondaie ed i pluviali dovranno essere di forma circolare; i serramenti in legno o materiale metallico di colore nero o testa di moro;
- non sono consentite coperture piane;
- non sono consentite finiture delle murature in calcestruzzo a faccia vista.

1) Strutture agricolo-produttive (Art. 50, comma 1, lettera d), n. 3, L.r. 11/2004):

- altezza massima: ml. 7,50 - Altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione;
- distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante sottoscritto ed autenticato dal progettista;
- distanza tra i fabbricati: in aderenza o a ml. 10,00
- distanza dai corsi d'acqua pubblici: m1. 10,00
- distanza dalle strade: come il punto n), del precedente punto A) fabbricati residenziali.

2) Strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento:

a) Stalle fino a 10 capi bovini, porcilaie fino a 5 capi:

- distanza dai confini di proprietà: distanza minima ml. 25,00
- distanza dagli edifici residenziali di terzi: ml. 30,00
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà: ml. 20,00
- distanza dalle strade: come il punto n), del precedente punto A) fabbricati residenziali
- la distanza dagli edifici residenziali di proprietà può essere ridotta a ml. 6,00 purché lo spazio tra residenza e allevamento sia collegato da un fabbricato adibito ad annesso rustico.

b) Per gli allevamenti con un numero di animali superiore al precedente caso a) valgono le seguenti distanze:

- distanza dai confini di proprietà: ml. 75,00
- distanza dagli edifici residenziali di terzi: ml. 80,00
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà: ml. 20,00
- distanza dalle strade: secondo il Codice della Strada e non inferiore a ml. 20,00
- distanza dalle Z.T.O. "A-B-C-F e Nuclei di edificazione diffusa": ml. 100,00 per i bovini
- distanza dalle Z.T.O. "A – B- C- F e Nuclei di edificazione diffusa": ml. 250,00 per i suini e conigli

3) Allevamenti zootecnici "intensivi"

(Nuovi insediamenti) - (Art. 44, comma 9, L.r. 11/2004)

Data l'alta sensibilità del territorio comunale si esclude la nuova realizzazione di insediamenti produttivi ed allevamenti intensivi ai sensi della DGR n. 856/2012.

4) Concimaie

Le concimaie dovranno essere poste a distanza non inferiore a ml. 30,00 dalle abitazioni e collocate sottovento rispetto ad esse.

Devono distare da pozzi, acquedotti, fontane, corsi d'acqua almeno 30,00 metri lineari e comunque tenendo conto di quanto sancito dal D.P.R. 236/88 e sue modifiche ed integrazioni. Esse possono essere collegate direttamente agli allevamenti produttivi.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade e dai confini esse sono normate in relazione alla tipologia dell'allevamento richiamato al precedente punto 2) cui la concimaia è collegata.

- 5) Serre: fatte salve le specifiche prescrizioni contenute negli articoli che regolamentano le sottozone, la costruzione di serre è normata come segue:
- a) Serre fisse non poggianti su murature di fondazione emergenti dal terreno, ma con strutture trasportabili e smontabili:
    - I soggetti richiedenti devono possedere i requisiti di cui alla L.r. n. 19 del 12/04/1999.
    - Sono equiparate ad "annesso rustico".
    - Le distanze dal confine dovranno essere pari a ml. 5,00.
    - La superficie copribile - a meno di particolari prescrizioni nelle singole sottozone agricole non può superare il 70% della superficie del fondo.
    - Le costruzioni delle serre fisse così come sopra definite, sono condizionate al rilascio di permesso di costruire.
  - b) Serre fisse con strutture murarie fuori terra:
    - Valgono le norme delle serre di cui sopra.
    - Il limite massimo di superficie non può superare il 50% del fondo.
    - Le costruzioni delle serre fisse - così come sopra definite - sono condizionate al rilascio di permesso di costruire.
  - c) Serre mobili:
    - Sono serre destinate alla protezione stagionale ed alla forzatura delle culture esclusivamente in determinati periodi dell'anno.
    - Non sono previsti limiti di copertura né vi è obbligo di permesso di costruire, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lgs. n° 42/2004.

6) **REALIZZAZIONE DI RICOVERI PER ANIMALI E PER ATTREZZATURE NECESSARIE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.**

È ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, per un massimo complessivo pari a 50 mc per ogni unità abitativa, nelle seguenti modalità:

- a) ricoveri per piccoli animali (ad es. cucce cani e per altri animali di piccola taglia) sono ammesse all'interno delle aree di pertinenza di edifici residenziali o rurali, ad una distanza non inferiore ad 1,5 ml. dai confini di proprietà, fatte salve disposizioni più restrittive contenute nel Codice Civile e nelle norme igienico-sanitarie;
- b) ricoveri per animali da bassa corte (ad es. ricoveri per polli, anatre, tacchini, faraone, oche, ecc.) sono ammesse all'interno delle aree di pertinenza di edifici residenziali o rurali, con altezza massima pari a metri 3,00, ad una distanza dai confini di proprietà in misura non inferiore a ml. 5,00 ed ad una distanza da fabbricati di altra proprietà in misura non inferiore a ml. 20,00, fatte salve disposizioni più restrittive contenute nel Codice Civile e nelle norme igienicosanitarie;

c) ricoveri per animali d'affezione di uso familiare (ad es. ricoveri per cavalli, asini, ovini, ecc.) sono ammessi in tutte le aree agricole ad eccezione delle zone soggette a vincolo monumentale, cimiteriale, idraulico e forestale, con altezza massima pari a metri 3,00, ad una distanza dai confini di proprietà in misura non inferiore a ml. 5,00 ed ad una distanza da fabbricati di altra proprietà in misura non inferiore a ml. 20,00, fatte salve disposizioni più restrittive contenute nel Codice Civile e nelle norme igienico-sanitarie;

d) ricovero attrezzi per il fondo (ad es. ricoveri per utensili, sementi, concimi, ecc.) sono ammessi all'interno delle aree di pertinenza di edifici residenziali o rurali ad eccezione delle zone soggette a vincolo monumentale, cimiteriale, idraulico e forestale, con altezza massima pari a metri 3,00, ad una distanza dai confini di proprietà in misura non inferiore a ml. 5,00, fatte salve disposizioni più restrittive contenute nel Codice Civile e nelle norme igienico-sanitarie;

### **Art. 35. EDIFICI ESISTENTI**

---

1. Per tutti gli edifici esistenti, salvo quanto prescritto per ogni sottozona, è consentito il restauro e la ristrutturazione; è inoltre consentito l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc nei limiti indicati dall'Articolo 44 della L.r. 11/2004. Per essi dovranno essere rispettate le prescrizioni dettate precedentemente per gli edifici residenziali (art. 34, comma 3°, punto A) e per i fabbricati a servizio della produzione (art. 34, comma 3°, punto B).
2. Per gli edifici che rivestono particolare carattere ambientale e tipologico o architettonico oltre a quanto detto precedentemente, valgono gli interventi ammessi dai gradi di protezione assegnati a tali edifici.
3. Non sono comunque possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico ambientale o paesaggistico ex art. 10, della L.r. 24/85, ora art. 43, L.r. 11/2004 ancorché non individuati nella grafia di PI anche se oggetto di precedenti convenzioni di cambio di destinazioni d'uso.
4. (Soppresso)
5. Per gli edifici esistenti in stato di rovina è consentita la ricostruzione in loco, su sedime o in area adiacente con uno spostamento max di 10,00 ml., salvo distanze maggiori nel caso di preesistenze legittime, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale sentita la C.E. e senza sopravanzare rispetto ad un eventuale fronte stradale, con il volume e le destinazioni originarie documentabili e con tecniche costruttive tradizionali adeguate alla sismicità della zona. Ogni volta che sono documentabili, andranno ripristinate le forme d'origine. A tal fine in sede di richiesta del relativo permesso di costruire dovranno essere prodotte:
  - relazione descrittiva dello stato delle strutture;
  - relazione geologica.
6. Per gli edifici esistenti di recente costruzione e privi del grado di protezione, qualora costituiscano elemento di disturbo nel contesto paesaggistico, è consentita la demolizione e ricostruzione con le modalità di cui al comma precedente, in ogni caso si dovranno possibilmente evitare ricostruzioni in prossimità della linea di colmo del sistema collinare che ne deteriorino il profilo.

### **Art. 36. COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA**

---

1. Le schede tecnico normative le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme, sono complete di valutazione agronomica ed urbanistica. Esse individuano le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. Nella Tav. 1.2 carta della zonizzazione territoriale sono inoltre individuati i manufatti rurali da salvaguardare e valorizzare, censiti e

- risultati abbandonati o dismessi (vedi apposita nota nella scheda "B" relativa). Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 33, comma 3°, lettera h). Negli edifici così individuati sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.
2. Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato a seguito di relazione agronomica.
  3. Il cambio di destinazione d'uso, soggetto al combinato disposto degli artt. 43, 44 e 45 della L.r. 11/2004 e dell'art. 3 del DPR 380/2001, è consentito nelle sottozone agricole diverse dai nuclei di edificazione diffusa per gli edifici individuati nelle tavole del PI come "Costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola" o come "Manufatti rurali abbandonati e/o dismessi non più funzionali alla conduzione del fondo".
  4. Il cambio di destinazione d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali degli edifici stessi salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale ed il rispetto delle tradizioni locali.
  5. L'utilizzo degli edifici a seguito del cambio di destinazione d'uso deve essere conforme alle norme funzionali alle quali gli stessi vengono destinati. Tutti gli edifici devono essere muniti delle opere igienico-sanitarie di adduzione e/o smaltimento delle acque conformi alle disposizioni di legge. Gli eventuali interventi di allacciamento alle reti di pubblici servizi saranno a cura e spese dei richiedenti.
  6. Per tali fabbricati sono ammessi i seguenti interventi edilizi salvo quanto specificato eventualmente nelle suddette schede:
    - a) Per i fabbricati la cui destinazione d'uso prescelta è residenziale: è possibile recuperare l'intero volume dell'edificio sino a raggiungere la volumetria esistente opportunamente documentata in sede di progetto esecutivo. E' prescritta una volumetria minima di mc. 300 per ogni nucleo familiare insediabile salvo per edifici con volume inferiore che possono essere recuperati totalmente. In ogni caso, superfetazioni e volumi precari o pertinenze con caratteristiche di provvisorietà non riguardanti l'impianto originario degli edifici in oggetto anche se di entità considerevole, dovranno essere demoliti e non potranno essere conteggiati nel computo della volumetria esistente per il recupero residenziale precedentemente consentito. Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia autonoma che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza. Sugli edifici non più funzionali in cui vengono ricavati alloggi deve essere imposto un vincolo di non alienazione da trascrivere sui pubblici registri a cura del proprietario del fondo agricolo.
    - b) Per i fabbricati la cui destinazione d'uso prescelta non è residenziale: è ammesso il recupero dell'intera superficie coperta, senza possibilità di ampliamento della stessa ma avendo cura a che l'intervento di ristrutturazione sia compatibile con le strutture edilizie esistenti e comunque si integri il più possibile nell'ambiente circostante.
  7. Per la "costruzione esistente non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola" n. 28 individuata dal PRG previgente è ammesso il recupero in loco di una volumetria pari a 360 mc a destinazione residenziale.
  8. L'individuazione di nuove costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola finalizzata al cambio d'uso è assoggettata alla specifica procedura di Variante "non sostanziale" di cui al successivo art. 77 delle NTO previa presentazione di una relazione agronomica che attesti la non funzionalità al fondo.

## **Art. 37. PERTINENZE**

---

1. Le pertinenze si intendono identificate ai fini urbanistici contestualmente all'edificato. Pertanto

le aree a corte, a cortile, ad aia e gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

2. Nel caso di fabbricati tutelati con grado di protezione 1-2-3-4 in tale area sono ammissibili solo gli interventi edilizi ammessi dagli stessi gradi di protezione. Inoltre in tale area sono escluse le nuove edificazioni a distanza inferiore di 20,00 ml. dai suddetti edifici, mentre sono ammessi gli ampliamenti in relazione ai gradi di protezione stessi.
3. Distanze diverse sono ammissibili in presenza di Progetto Unitario esteso su tutti i mappali di proprietà comprendenti la residenza rurale ed i relativi annessi rustici.

#### **Art. 38. LOCALI INTERRATI**

---

1. In queste zone è ammessa la costruzione di locali interrati.
2. Eventuali rampe carrabili di accesso ai locali interrati o locali interrati posti al di fuori della costruzione principale devono essere opportunamente mascherati.

#### **Art. 39. PIANO AGRICOLO AZIENDALE**

---

1. Il piano agricolo aziendale, ove previsto, dovrà essere conforme a quanto detto all'art. 44 della L.r. 11/2004 smi.

#### **Art. 40. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA**

---

1. In tutte le zone agricole l'eventuale applicazione dell'articolo 44 "Edificabilità" della L.r. 11/2004 ancorché ammessa è espressamente condizionata dal preliminare riutilizzo degli edifici residenziali esistenti eventualmente da recuperare anche se identificati come "non più funzionali" sempre che questi ultimi assicurino 150 mc. per ogni abitante da insediare e siano dotati di adeguata viabilità di accesso. Ciò in particolar modo se si tratta degli edifici individuati quali "manufatti rurali" attraverso l'applicazione dei gradi di protezione assegnati a tali edifici.

#### **Art. 41. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

---

1. Il territorio agricolo è distinto in quattro tipologie di aree così definite:

aree agricole boschive:

Aree caratterizzate da zone boschive ad elevata copertura.

aree agricole vitate:

Aree caratterizzate da prevalente coltivazioni a vite.

aree agricole naturalistico-produttive:

Aree caratterizzate dalla presenza di aziende agricole produttive associate a tratti boscosi.

aree agricole produttive e produttivo-insediative

Aree caratterizzate dalla prevalenza di aziende agricole di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva e aree che, caratterizzate da elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

#### Nuclei di edificazione diffusa

Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

### **Art. 42. AREE AGRICOLE BOSCHIVE**

---

1. In queste zone sono ammessi gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, dell'art. 3 comma 1, del D.P.R. 380/2001:

- a. Manutenzione ordinaria;
- b. Manutenzione straordinaria;
- c. Restauro e risanamento conservativo;
- d. Ristrutturazione edilizia.

2. Sono altresì ammessi:

1) Oltre a quanto detto all'art. 35 e nei termini fissati da esso, la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti privi del grado di protezione per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. A tal fine in sede di richiesta della relativa istanza edificatoria dovranno essere prodotte:

- Relazione descrittiva dello stato delle strutture edilizie esistenti;
- Relazione geologica.

2) Gli ampliamenti, fino a mc. 800 compreso il volume residenziale esistente, ammessi ai sensi dell'Art. 44, comma 5, della L.r. 11/2004 possono essere realizzati nei seguenti casi secondo le seguenti modalità in sintonia con le tipologie edilizie in zona agricola:

a) Esiste un annesso rustico in aderenza alla residenza: L'ampliamento deve usufruire delle strutture edilizie e delle volumetrie dell'annesso fino al raggiungimento delle volumetrie di progetto, che non potranno comunque superare gli 800 mc. compreso il volume residenziale esistente.

b) Esiste un annesso rustico non aderente alla residenza, ma facente parte di un unico aggregato abitativo: L'ampliamento potrà essere realizzato in aderenza alle preesistenze residenziali. Prima del rilascio del certificato di abitabilità dovranno essere demolite le volumetrie dell'annesso rustico usufruite per l'ampliamento residenziale. Tali demolizioni dovranno essere individuate nei grafici di progetto e dovranno comunque essere tali da non pregiudicare la staticità della parte restante. Le demolizioni non si applicano ai fabbricati di particolare pregio ambientale o a fabbricati in buone condizioni statiche.

c) Non esiste alcun annesso rustico: L'ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza alla preesistenza abitativa fino al limite massimo di mc. 800, compreso il volume residenziale esistente.

Nei casi 'a' e 'b' sono ammessi ampliamenti che non utilizzino la parte rustica a condizione che il richiedente alleggi alla istanza edificatoria una dichiarazione I.R.A. redatta nella forma di legge, attestante che l'annesso rustico è necessario alla conduzione del fondo.

3) Sono altresì ammessi aumenti del precedente limite massimo fino a 1200 mc. per usi agrituristici ai sensi della Legge Reg. n. 9/97, con le stesse modalità di cui sopra.

3. Per i fabbricati a servizio della produzione:

1. La nuova edificazione è ammessa ai soli imprenditori agricoli previa redazione di un Piano Aziendale, ai sensi dell'Art. 44 della L.r. 11/2004.
2. La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali è ammessa nei seguenti limiti massimi di copertura:
  - fondo rustico minimo: pari a 10.000 mq.;
  - superficie lorda di pavimento: 1% della superficie del fondo agricolo coltivato e pari allo 0,5% per la superficie boscata.

4. Per gli edifici ricadenti in zone di rispetto e di vincolo:

1. Per gli edifici esistenti che ricadono:

- nelle zone di protezione delle strade così come definite dal Codice della Strada;
  - nelle zone a vincolo di inedificabilità così come risultanti dalla cartografia del PI sono ammessi gli interventi di seguito riportati:
    - a) gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 3, comma 1 del DPR n. 380/2001;
    - b) gli interventi di ampliamento ai fini di copertura delle scale esterne, e della dotazione di servizi igienici entro il limite massimo del 20% del volume esistente e comunque non superiore al 150 mc.;
    - c) gli ampliamenti della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 compreso il volume residenziale esistente, nei limiti e con le modalità di cui all'Art. 44, comma 5, della L.r. 11/2004;
    - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente entro il limite massimo del 20% del volume esistente e comunque non superiore a 150 mc.
2. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

---

**Art. 43. AREE AGRICOLE VITATE**

1. In questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'articolo precedente con le seguenti precisazioni:

1. fabbricati a servizio della produzione: in questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 44, comma 4, lettera c) e comma 8 della L.r. 11/2004 (strutture agricolo-produttive e strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento).
2. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla presentazione degli elaborati richiamati all'articolo precedente ed alle norme dettate per gli annessi rustici e gli allevamenti aziendali di seguito riportati:
  - fondo rustico minimo: pari a mq. 5.000;
  - superficie lorda di pavimento: 2% della superficie del fondo agricolo coltivato e pari all'1% per la superficie boscata;
  - caratteri dell'edificazione: essa dovrà avvenire in aderenza ad edifici preesistenti o nel raggio di ml. 100 da preesistenze anche di altra proprietà (esclusi gli allevamenti aziendali soggetti alle norme di cui all'art. 34, comma 3°, lettera B) punto 2)

2. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade o inedificabili valgono le prescrizioni di cui all'articolo precedente.

#### **Art. 44. AREE AGRICOLE NATURALISTICO-PRODUTTIVE**

---

1. In questa zona sono ammessi oltre agli interventi ammessi nelle "Aree agricole boschive" e con le modalità previste in esse, anche interventi di nuova edificazione ai sensi dell'art. 44 della L.r. 11/2004 nonché ai sensi dell'art. 33, comma 3°, lettera a) delle presenti NTO.
2. La nuova edificazione dovrà essere di norma realizzata in collegamento a preesistenze anche di altra proprietà o nel raggio di ml. 80 al fine di costituire un unico aggregato abitativo.  
In sede progettuale dovranno essere ampiamente documentate le scelte relative ai collegamenti funzionali con tali preesistenze, anche in relazione al rispetto delle pertinenze di "manufatti rurali" come normati agli artt. 37 e 48 delle presenti norme.
3. Per i fabbricati a servizio della produzione: in questa zona sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 44, comma 4, lettera c) e comma 8 della L.r. 11/2004 (strutture agricolo-produttive e strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento).  
Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla presentazione degli elaborati richiamati per le "Aree agricole boschive" ed alle norme dettate per gli annessi rustici e gli allevamenti aziendali di seguito riportati:
  - fondo rustico minimo: pari a mq. 5.000;
  - superficie lorda di pavimento: 2% della superficie del fondo agricolo coltivato e pari all'1% per la superficie boscata;
  - caratteri dell'edificazione: esso dovrà avvenire in aderenza ad edifici preesistenti o nel raggio di ml. 100 da preesistenze anche di altra proprietà (esclusi gli allevamenti aziendali soggetti alle norme di cui all'art. 34, comma 3°, lettera B), punto 2).
4. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade o inedificabili valgono le prescrizioni indicate nelle "Aree agricole boschive". Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

#### **Art. 45. AREE AGRICOLE PRODUTTIVE E PRODUTTIVO-INSEDIATIVE**

---

1. In questa zona sono ammessi gli interventi previsti all'Articolo precedente, con le seguenti precisazioni:
  - la nuova edificazione sia residenziale che per gli annessi rustici dovrà essere possibilmente, ma non necessariamente, realizzata in collegamento a preesistenze anche di altra proprietà;
  - vanno comunque tutelate le pertinenze di edifici ex art. 10, L.r. 24/85, ora art. 43 della L.r. 11/2004, come definite dagli artt. 37 e 48 delle presenti norme.

#### **Art. 46. (omissis)**

---

(omissis)

#### **Art. 47. NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA**

---

1. Il Piano degli Interventi individua in tav. 1.2 "carta della zonizzazione territoriale" e precisa rispetto alla delimitazione operata dal PAT 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. La finalità è di favorire l'assestamento dei nuclei rurali storici o consolidati, sorti spontaneamente nel tempo, ed incentivare i processi di riordino dell'edificato nel territorio agricolo. I nuclei di edificazione diffusa sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in territorio agricolo dalla legislazione vigente.
2. I nuclei di edificazione diffusa costituiscono ambiti per l'atterraggio dei crediti edilizi ai sensi dell'Art. 8 delle presenti norme.
3. Nei nuclei di edificazione diffusa sono consentite le destinazioni d'uso previste al precedente art. 19, comma 3°, punti a), b), c), e), f), g), purché compatibili con la residenza.
4. Interventi ammessi:
  - 1) Aumento volumetrico degli edifici residenziali esistenti fino ad un massimo di mc. 800 compreso il volume residenziale esistente nei termini dell'art. 44, della L.r. 11/2004. Sono altresì ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:
    - a) aumento volumetrico del 20% del volume esistente per unità edilizia per un massimo di 150 mc quale indispensabile adeguamento igienico-sanitario funzionale;
    - b) il recupero una-tantum dei volumi legittimi degli elementi precari e di servizio attraverso accorpamenti del volume demolito e recuperi funzionali;
    - c) la demolizione e ricostruzione nell'ambito del lotto del volume legittimo esistente nel rispetto delle norme di zona e degli eventuali gradi di protezione previa redazione ed in esecuzione di un Progetto Unitario dell'area disponibile che ne preveda l'assetto definitivo; detta esecuzione potrà riferirsi e comprendere stralci del Progetto Unitario per interventi omogenei;
    - d) le operazioni di cui ai punti a) e b) non sono cumulabili;
  - 2) nuova costruzione secondo la quantità predeterminata assegnata ai lotti ineditati di tipo "A", "B", "C", "D", "E" indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;
  - 3) nuova costruzione secondo la quantità predeterminata pari a 600 mc assegnata ai lotti ineditati di tipo "G" previa procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e dell'Art. 34 del PAT;
  - 4) nuova costruzione all'esterno dei lotti ineditati, nei limiti del dimensionamento previsto dal PAT, con un indice fondiario (If) di 0,4 mc/mq, incrementabile fino a un massimo di 0,6 mc/mq mediante uno o più dei seguenti interventi:
    - realizzazione di un fabbricato in classe A (DM 26/06/2009) o casa passiva certificata : incremento di 0,1 mc/mq;
    - acquisizione di credito edilizio: incremento di 0,2 mc/mq.

Esaurito il dimensionamento volumetrico fissato dal PAT, al fine di incentivare la rimozione di elementi di degrado e/o opere incongrue dispersi nel territorio comunale, è ammessa la nuova costruzione nel caso di acquisizione di credito edilizio nei limiti della SUA trasformabile prevista dal PAT.
5. Gli interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) altezze non superiori a quelle massime esistenti ed in ogni caso non superiori a ml. 7,50;
  - b) distanza minima dai confini: ml. 5,00 o a distanza inferiore con il consenso del confinante sottoscritto ed autenticato dal progettista;
  - c) distanza minima dalle strade:
    - strade interne e secondarie: ml. 5,00;

- strade di comunicazione primaria (come definite all'art. 47, del P.T.R.C.): secondo le fasce di rispetto definite ai sensi del Codice della Strada e comunque non inferiore a ml. 7,50;
  - distanze inferiori saranno ammesse solo in relazione al rispetto degli allineamenti esistenti;
- d) distanza minima dagli edifici:
- tra pareti finestrate antistanti: ml. 10,00;
  - da pareti cieche: in aderenza oppure a ml. 5,00 senza finestre;
  - da edifici a confine: in aderenza per almeno un terzo della parete di confine
- e ) tipologia edilizia: edifici di tipo isolato, in linea o a schiera.
6. Per gli edifici esistenti ubicati in zona di rispetto stradale o inedificabile valgono le prescrizioni di cui all'Art. 55 delle presenti NTO.
7. I soggetti proprietari sia degli immobili oggetto di formazione di credito edilizio, che delle aree di atterraggio degli stessi all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, potranno applicare il trasferimento del volume demolito a partire dalla data di approvazione del PI.
8. Per tutti gli edifici di nuova realizzazione ai sensi del presente articolo, si prescrive:
- uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;
  - la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientali compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone);
  - dal punto di vista architettonico gli ampliamenti, da realizzarsi in aderenza all'esistente, dovranno integrarsi con la struttura originaria;
  - che, nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a grado di protezione, il recupero delle parti superfetative, se legittime, potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto delle fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella dell'edificio tutelato.
9. Le modalità di sversamento dei reflui dovrà avvenire ai sensi del regolamento di fognatura approvato dal Gestore del servizio idrico integrato. 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, la subirrigazione o diverse tecnologie certificate che garantiscano il sostanziale abbattimento degli inquinanti e dei nutrienti contenuti nei reflui.
10. Al fine di conseguire il Credito Edilizio valido ai fini della nuova edificazione all'interno dei presenti nuclei di edificazione diffusa, oltre alla demolizione del manufatto degradato o dismesso è prescritto il ripristino, preferibilmente a verde o a coltivi, dell'area di sedime.
11. Per gli interventi di trasferimento di credito edilizio all'interno degli ambiti di edificazione diffusa dovrà essere previsto, oltre agli standard a parcheggio di cui all' Art. 19 delle NTO, un posto auto aggiuntivo con accessibilità diretta dalla viabilità pubblica per ogni nuova unità abitativa insediata. L'individuazione dei suddetti standard fa capo anche agli interventi di trasferimento di volumetrie già esistenti all'interno dei nuclei rurali qualora queste generino una nuova unità insediativa.
12. Le aree per l'allocatione degli standard potranno essere recuperate anche all'interno delle aree in cui è preclusa l'edificazione così come individuate nelle schede urbanistiche relative agli ambiti di edificazione diffusa.
13. Per ogni nucleo di edificazione diffusa il PI definisce una scheda urbanistica, la quale precisa i perimetri dei nuclei già individuati dal PAT, attribuendo ad ogni ambito una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alla volumetria esistente ed alle previsioni di cui alla L.r. 13/2011 nota come "Piano Casa", attuabile previa acquisizione di credito edilizio ai sensi del precedente comma 6 o mediante la trasposizione volumetrica della potenzialità edificatoria

spettante alle singole abitazioni esistenti sul territorio ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 11/2004 qualora venga dimostrata l'impossibilità per ragioni architettoniche, statiche o comunque per motivi di sicurezza di utilizzare l'ampliamento in loco.

14. La scheda urbanistica di cui al precedente comma dispone, sulla base delle caratteristiche di ciascun nucleo di edificazione diffusa, indicazioni specifiche a mezzo degli elementi sotto riportati:

<p>AMBITI PRECLUSI ALL'EDIFICAZIONE</p>	<p>Con la finalità di preservare porzioni di territorio ancora integre sotto il profilo paesaggistico e naturalistico o soggette a rischio idrogeologico o con il semplice scopo di garantire varchi al tessuto insediativo esistente, le schede urbanistiche individuano le porzioni di territorio poste all'interno del nucleo di edificazione diffusa in cui è preclusa l'edificazione.</p> <p>All'interno degli ambiti preclusi all'edificazione è ammessa la realizzazione di opere pubbliche e opere di urbanizzazione riguardanti il verde pubblico attrezzato, il verde privato ed i parcheggi che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.</p> <p>I volumi in essere posti all'interno di tali ambiti potranno essere oggetto di attribuzione di un credito edilizio ai sensi e per effetto dell'Art. 8 delle presenti norme a fronte della demolizione del manufatto esistente purché lo stesso sia legittimo e non sottoposto a vincoli di natura sovraordinata o gradi di protezione definiti dal Piano che ne precludano la demolizione.</p>
<p>LIMITI ALL'EDIFICAZIONE</p>	<p>Al fine di evitare la compromissione di aree ed ambiti di particolare interesse sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, sono individuati all'interno delle schede urbanistiche i limiti fisici per i nuovi insediamenti nonché per gli interventi di ampliamento o ristrutturazione dei manufatti esistenti.</p> <p>Oltre tali limiti, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del territorio agricolo, di rispetto stradale o di fragilità di diversa natura, lo sviluppo insediativo è interdetto.</p> <p>I perimetri che definiscono gli ambiti di edificazione diffusa costituiscono essi stessi un limite fisico alla realizzazione di nuovi insediamenti.</p> <p>All'esterno del limite fisico all'edificazione come definito dalle schede urbanistiche sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al DPR 380/2001 art. 3, lett. a) sui manufatti esistenti nonché la realizzazione di opere pubbliche e le opere di urbanizzazione riguardanti il verde pubblico attrezzato, il verde privato ed i parcheggi che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.</p>
<p>CONI VISUALI</p>	<p>All'interno delle schede urbanistiche sono individuati i coni visuali significativi, il cui campo visivo risulta meritevole di tutela per il valore paesaggistico e comunque percettivo riscontrato.</p>

	<p>Per questi ambiti viene prescritto il mantenimento visivo degli elementi di singolarità legati al paesaggio ed alla percezione di ambienti costruiti o di semplici interruzioni dell'edificato.</p> <p>Per i coni visuali individuati viene determinata una fascia di rispetto di 20 mt. dall'asse del cono entro la quale viene prescritta l'assoluta inedificabilità.</p> <p>Per gli edifici esistenti negli ambiti dei coni visuali sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) art. 3 comma 1 DPR 380/2001 escludendo comunque l'erezione di nuovi volumi, l'ampliamento delle costruzioni già presenti, l'inserimento di manufatti o la messa a dimora di piante che ostruiscano la percezione visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo.</p>
ACCESSI	<p>Le schede urbanistiche individuano gli accessi, esistenti e di nuova previsione, alle proprietà private dalla viabilità pubblica.</p> <p>L'indicazione dei nuovi accessi deve intendersi di carattere direttivo alla progettazione di dettaglio, quali indicazioni preferenziali di accesso; in sede di progettazione potranno tuttavia essere previste soluzioni alternative, purché le stesse non comportino elemento di pericolosità alla viabilità pubblica e utilizzando preferibilmente gli accessi già esistenti.</p> <p>Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni normative di carattere sovraordinato, con particolare riferimento al D.Lgs 285/1992 "Codice della Strada".</p>
STANDARD	<p>Per gli interventi previsti all'interno degli ambiti di edificazione diffusa dovrà essere previsto, oltre agli standard a parcheggio di cui all'Art. 49 delle NTO, un posto auto aggiuntivo con accessibilità diretta dalla viabilità pubblica. L'individuazione dei suddetti standard fa capo anche agli interventi di trasferimento di volumetrie già esistenti all'interno dei nuclei rurali qualora queste generino una nuova unità insediativa.</p> <p>Le schede urbanistiche individuano simbolicamente l'allocazione preferenziale degli standard previsti, la quale deve intendersi di carattere direttivo alla progettazione di dettaglio.</p> <p>Le aree per l'allocazione degli standard potranno essere recuperate anche all'interno delle aree in cui è preclusa l'edificazione.</p>
MANUFATTI RURALI	<p>All'interno delle schede urbanistiche sono individuati gli edifici esistenti con grado di protezione di cui all'Art. 48 delle presenti NTO, per i quali valgono le disposizioni dettate in relazione alla specifica norma di tutela.</p>
ELEMENTI PUNTUALI	<p>Sono individuati, con apposita grafia, all'interno delle schede urbanistiche, i seguenti elementi puntuali:</p> <p>gli elementi di degrado;</p>

le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;  
le attività produttive da bloccare;  
le attività produttive da trasferire;  
gli allevamenti zootecnici intensivi.

#### **Art. 48. EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE**

---

1. Si tratta di edifici o parti di edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, situati all'esterno dei centri storici a cui attraverso i gradi di protezione, codificati ai sensi del precedente art. 16 delle presenti NTO del PI sono stati definiti i tipi di intervento ammissibili.
2. Tali edifici comprendono quelli tutelati ai sensi dell'art. 43 della L.r. 11/2004.  
2bis. Per gli edifici storico testimoniali ricompresi nell'ambito UNESCO individuato in Tav.6 del PI (core zone e buffer zone), valgono e si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 16bis commi 9bis e 9ter.
3. Nel caso di edifici situati in territorio agricolo ad eccezione dei nuclei di edificazione diffusa soggetti a grado di protezione 1, 2, 3 e 4, è vietata qualunque nuova edificazione a distanza inferiore di 20,00 ml. dei suddetti edifici.
4. Distanze diverse sono ammissibili in presenza di progetto unitario esteso su tutti i mappali di proprietà comprendenti la residenza rurale ed i relativi annessi rustici.
5. Gli spazi scoperti antistanti gli edifici di cui al terzo comma del presente articolo, corti rurali, cortili, spazi di manovra, ecc. dovranno essere opportunamente piantumati con specie arboree tipiche della zona.
6. L'intervento sull'edificio dotato di scheda "a214", purché esteso a tutto il fabbricato schedato, potrà contemplare la demolizione del fabbricato stesso e la ricostruzione del volume in aderenza al fabbricato collocato a sudovest nell'area di pertinenza dello stesso.

## CAPO 6 - LE ZONE "F"

### Art. 49. ZONE "F" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

---

1. Il PI individua nelle tavole in scala 1:5000 e, più dettagliatamente, nelle tavole 1:2000 (per le zone significative) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e precisamente:
  - a) aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura;
  - b) aree per attrezzature di interesse comune;
  - c) aree per attrezzature per il gioco e lo sport nonché il verde pubblico ed i parchi;
  - d) aree per parcheggi.
2. Ciascuna di queste quattro aree viene graficizzata con apposita simbologia nelle tavole di PI.
3. Può, inoltre, trovare sede nelle zone stesse tutto quanto necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate nonché la costruzione dell'abitazione del personale di sorveglianza con un volume massimo di mc. 500, armonicamente inserita con eventuali altri fabbricati esistenti in zona.
4. Sulla base della soglia complessiva di 30 mq/ab. teorico, per le zone residenziali la dotazione per sottocategorie è definita in questo modo:
  - aree per l'istruzione: 4,5 mq/ab.
  - aree per attrezzature di interesse comune: 5,5 mq/ab
  - aree a parco, per il verde e lo sport: 15 mq/ab.
  - aree per parcheggi: 5 mq/ab.
5. Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino o a piazza.
6. Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale ai sensi della normativa vigente.
7. Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopracitate.
8. Il dimensionamento degli edifici nelle singole zone verrà fissato di volta in volta sulla base delle rispettive esigenze al fine di ottenere la migliore funzionalità ed il migliore inserimento nell'area loro destinata, nel rispetto delle disposizioni di legge attinenti alle specifiche destinazioni e nel rispetto di quanto previsto ai commi seguenti.
9. In tali aree è ammessa la realizzazione da parte di privati di attrezzature e servizi di interesse generale, previo convenzionamento.
10. Le prescrizioni del PI per ciascuna di tale aree sono di seguito elencate; per le aree classificate alle lettere a) e b) del punto 1 del presente articolo sono previste la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione, la nuova edificazione e la ristrutturazione urbanistica.

#### **a) Aree per l'istruzione.**

Queste aree sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica. Connesse agli edifici scolastici sono ammesse attrezzature ricreative, per lo sport e per la cultura, con possibilità di una abitazione per il personale di custodia.

- Indice di copertura fondiario: 50%;

- per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% dell'esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- altezza massima: 9,80 ml.;
- Distanza dai confini: ml. 5,00 o a distanza inferiore con l'assenso del confinante registrato e trascritto; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile;
- Distanza tra fabbricati: ml. 10,00 tra pareti finestrate;
- Distanza dalle strade: minimo ml. 5,00;
- Distanze minori dai fabbricati e strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

#### **b) Aree per attrezzature di interesse comune.**

In queste zone sono ammesse attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, assistenziali, associative, sanitarie, ricreative, per lo svago, per lo spettacolo, per i servizi di pubblica sicurezza, di telecomunicazioni, commerciali; impianti tecnologici, attrezzature di interscambio.

Valgono le seguenti norme:

- Indice di copertura fondiario: 50%;
- è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% dell'esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- altezza massima: 9,80 ml.; sono ammesse altezze maggiori per costruzioni speciali;
- Distanza dai confini: ml. 5,00 o a distanza inferiore con l'assenso del confinante registrato e trascritto; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile;
- Distanza tra fabbricati: ml. 10,00 tra pareti finestrate;
- Distanza dalle strade: minimo ml. 5,00;
- Distanze minori dai fabbricati e strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Attuativi.

#### **c) Aree attrezzate a parco, gioco e sport.** Queste

zone sono destinate:

- a) ad aree di gioco, giardini pubblici di quartiere, parchi urbani, percorsi attrezzati, parchi extraurbani, etc.

Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, ristoranti, chioschi per ristoro, tettoie e servizi igienici, attrezzature ricreative, piantumazioni di alberature autoctone, attrezzature per percorsi pedonali e ciclabili, vasche, etc.

Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: 0,50 mc/mq.

- b) ad impianti sportivi di base e agonistici, campi da tennis, piscine, etc., comprendenti costruzioni accessorie o di arredo quali: bar e ristoranti, chioschi per il ristoro, spogliatoi e servizi igienici.

Valgono le seguenti norme:

- per impianti coperti: indice di copertura fondiaria: 50%
- altezza massima: 12,00 ml. con esclusione dei volumi tecnologici o per particolari esigenze tecniche.

Si confermano gli impianti esistenti, dei quali è consentito l'ampliamento nel rispetto degli indici sopraindicati.

Gli impianti tecnologici eventualmente necessari dovranno essere previsti possibilmente interrati e opportunamente mascherati con cespugli, alberature, etc.

#### **a) Aree per parcheggi**

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di PI, potrà essere affinato in sede di progetto esecutivo o di piano attuativo.

I parcheggi scoperti di nuova realizzazione su terreno dovranno essere realizzati con fondo permeabile.

11. È ammessa nelle zone omogenee B, C, D e nelle Zone Agricole la costruzione di attrezzature scoperte destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

- come arredo ed accessorio di residenze od impianti produttivi privati singoli o plurimi;
- come impianto riservato esclusivamente all'uso privato.

#### **Art. 50. ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE**

---

1. Il PI individua aree private per attrezzature di interesse comune e per il gioco e lo sport a servizio e supporto delle aree verdi pubbliche nonché per l'installazione di strutture turistico-ricettive con i relativi servizi.
2. In tali zone sono consentite attrezzature ed edifici per il tempo libero, lo sport, il gioco e la rigenerazione fisica, attrezzature culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo ed esemplificativamente:
  - a) sedi di associazioni;
  - b) aree attrezzate per parco giochi ed aree attrezzate per camper;
  - c) campi da tennis/basket/pallavolo;
  - d) piscine coperte e scoperte e servizi annessi;
  - e) chioschi, bar e ristoranti, nonché di alberghi, pensioni, bed and breakfast;
  - f) percorsi attrezzati;
  - g) palestre, saune;
  - h) attrezzature elio e fisioterapiche;
  - i) bocciodromi;
  - j) maneggi.
3. L'edificazione è diretta ed è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario di tutta l'area che si considera, redatto con particolare cura nell'inserimento di esso nell'ambiente paesaggistico.
4. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato dalla stipula, registrazione e trascrizione di un vincolo destinazione d'uso degli edifici e delle attrezzature e delle aree di pertinenza degli stessi.
5. E' consentita la residenza inglobata fisicamente nel complesso, per il solo personale di sorveglianza.
6. L'indice di utilizzazione fondiaria: non deve essere superiore a 0,3 mc/mq.
7. Per gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento dell'esistente valgono le seguenti norme:
  - 1) Distanza dai confini: per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima pari al 50% dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00.  
La distanza dal confine può essere ridotta o annullata solo nel caso di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.
  - 2) Distanza dalla strada: ove non sia specificatamente previsto da un piano urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento, non deve essere inferiore a ml. 10,00.

- 3) Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00, tra pareti o parti di pareti finestrate di locali abitabili: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; tale distanza può essere ridotta o annullata solo sulla base di uno strumento urbanistico attuativo.
- 4) Altezza massima: in tali aree l'altezza massima è fissata in ml. 6,50, a questa faranno eccezione i fabbricati speciali quali le piscine, i campi da tennis coperti, ecc.
- 5) Dovrà essere rispettata la dotazione di parcheggi prevista dalla L. 122/89 di 1,00 mq. ogni 10 mc. di costruzione oltre ad una dotazione di standard pari a quanto definito dall'art. 31 comma 3 lettere c) e d) della L.r. 11/2004 .

#### **Art. 51. ZONE PER ATTREZZATURE GOLFISTICHE RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE SOCIALE E PROMOZIONALE DELL'ATTIVITA' SPORTIVA**

---

1. All'interno dell'ambito individuato con apposita grafia nelle tavole di Piano, è consentito l'insediamento di attrezzature per percorsi di golf con omologazione di Livello A e di Livello B nonché il recupero dei volumi esistenti per i servizi necessari (magazzini, servizi igienici, spogliatoi, docce nonché locali per il ristoro) oltre alla residenza del solo personale di sorveglianza sempre attraverso il recupero di edifici esistenti.
2. L'attuazione degli interventi ammessi (che potrà avvenire per stralci funzionali) è subordinata alla redazione di un "Piano di Valorizzazione Ambientale" unitario esteso all'intera area nel rispetto delle indicazioni e dei parametri edificatori contenuti nelle presenti norme nonché alla stipula di apposita Convenzione nella quale dovranno essere stabilite, tra l'altro, le modalità per la realizzazione e l'uso delle aree e delle opere e le garanzie finanziarie.
3. Per gli edifici esistenti di interesse ambientale sono ammessi gli interventi di cui al relativo grado di protezione finalizzati al recupero dell'intero volume a destinazione servizi-spogliatoi, deposito attrezzature ecc. attraverso il risanamento delle strutture esistenti e la demolizione e ricostruzione delle parti aggregate in epoche recenti.  
E' consentita inoltre la ristrutturazione con eventuale demolizione dei fabbricati esistenti privi di grado di protezione con destinazione di servizio;
4. Sono ammessi interventi di risagomatura e rimodellamento del terreno finalizzati all'attività golfistica.  
Tali interventi dovranno essere dettagliatamente descritti e giustificati in sede di piano attuativo e corredati da idonei elaborati grafici.
5. Le aree a parcheggio dovranno essere particolarmente curate nella loro realizzazione ed adeguatamente piantumate.
6. Sono consentiti gli interventi di adeguamento e potenziamento della rete viaria esistente.
7. In ogni caso dovrà essere ripristinata e/o ricreata la "naturalità dei luoghi".
8. Standard urbanistici: la superficie da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non sarà inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici destinati a servizio delle attrezzature sportive e comunque dovrà assicurare idonei spazi di sosta in funzione del n° di utenti previsti per i campi gioco golf.

#### **Art. 52. REALIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI.**

---

Per le nuove aree edificabili introdotte dal presente Piano degli Interventi e per le aree edificabili non ancora convenzionate o sprovviste di opere di urbanizzazione alla data di adozione del presente PI, il conseguimento degli standard viene di norma richiesto mediante forme di

convenzionamento di uso pubblico delle aree che permangono di proprietà privata con oneri di manutenzione a carico dei lottizzandi.

Ai fini della razionale organizzazione e localizzazione delle aree per attrezzature e servizi all'interno del territorio Comunale, evitando la frammentazione dei servizi in aree scarsamente fruibili, il Comune si riserva di chiedere la corresponsione in equivalente controvalore monetario delle aree a standard, da inserire in appositi capitoli di spesa per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria da realizzarsi nelle aree ritenute più idonee, coerentemente con le previsioni del PAT e del PI.

## CAPO 7 - ZONE A VINCOLO SPECIALE

### Art. 53. ZONE A VERDE PRIVATO

---

1. Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e deposito attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,50. La cubatura realizzabile massima, da recuperare possibilmente attraverso il riuso di parti obsolete e preesistenti nel fondo, è di 0,01 mc/mq. e per ogni unità non superiore a mc. 75.
2. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

### Art. 54. ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

---

1. Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali (ampliamento cimiteri esistenti) ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi dell'art. 338, del R.D. 20/07/1934, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e la onoranza dei defunti.
3. È consentita, inoltre, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso.
4. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume legittimo ed i cambi di destinazione d'uso, ove ammessi in funzione della destinazione di ZTO, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d), del comma 1°, dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001 smi.

### Art. 55. FASCE E ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA

---

1. **Corsi d'acqua.** Le distanze di inedificabilità e di rispetto dei corsi d'acqua sono fissate dal R.D. 523/1904 per i corsi d'acqua naturali, in particolare dovranno essere rispettate le seguenti norme di distacco delle nuove costruzioni dall'unghia verso campagna dell'arginatura dei corsi d'acqua pubblica:
  - ml. 10,00 per le zone A-B-C-D-aree agricole e F.
2. Valgono inoltre le norme di cui all'art. 96, del R.D. 523/1904 di seguito riportate: "sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti":
  - a) la formazione di pescaie, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
  - b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
  - c) lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le

acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;

- d) la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'Ufficio del Genio Civile;
- e) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- k) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- m) i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- n) lo stabilimento di molini natanti.

**3. Zone di tutela.** Distanze determinate per le zone di tutela di cui all'art. 41, della L.r. 11/2004, pari a ml. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua, ovvero dalla proprietà demaniale degli stessi, come individuate in cartografia (Tav. 1.1 - carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 1:5000), da applicare nelle zone E e nelle relative sottozone. All'interno di tali fasce di tutela, fatto salvo quanto previsto dai commi precedenti, sono ammessi in conformità a quanto stabilito dalla normativa specifica di zona, esclusivamente:

- a. interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001; è altresì ammessa la ricostruzione di fabbricati esistenti demoliti con traslazione del sedime a condizione che avvenga entro un raggio di 50 m e che la nuova ubicazione sia migliorativa in termini di percezione visiva e di inserimento paesaggistico;
- b. Gli ampliamenti di fabbricati esistenti ai sensi dell'art. 44 – comma 5 – della LR 11/2004 e smi previo studio geologico e idrogeologico di dettaglio che attesti comunque la congruità e fattibilità tecnica dell'intervento, a firma di tecnico abilitato;
- c. opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) b) e c) possono essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

All'interno delle fasce di tutela sono vietate modifiche alla morfologia spondale. Le opere attinenti al regime idraulico e alle derivazioni d'acqua dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri

ambientali del territorio, mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi e la vegetazione spondale.

Nelle fasce di tutela fluviale sono vietate le livellazioni e le rimodellazioni del terreno agricolo destinato alla piantumazione di nuovo impianto, con particolare riferimento alle incisioni vallive del torrente Lierza.

All'interno delle fasce di tutela dovrà altresì essere assicurato il principio di invarianza idraulica; Tali fasce concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nella zona limitrofa, fatte salve limitazioni specifiche previste per ogni singola zona.

4. Nelle zone di tutela indicate graficamente per la parte esterna alla fascia di rispetto di cui al comma 1°, potrà essere concesso una sola volta, entro il periodo di validità del presente strumento urbanistico, un ampliamento nei limiti e con le modalità previste dalla Legge Regionale 11/2004 agli artt. 43-44-45.
5. **Viabilità.** All'interno del perimetro dei centri abitati, come definiti ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del Regolamento di Attuazione, le distanze minime dei fabbricati prospettanti strade - come definite dal vigente Codice della Strada ed assumendone i criteri di misurazione - devono corrispondere a:
  - possibilità di operare in adiacenza per le ZTO A;
  - ml 7,50 dalla strada per le ZTO B, C, F e all'interno degli ambiti di edificazione diffusa;
  - ml 10,00 dalla strada per le ZTO D;fatti salvi maggiori distacchi previsti da normative sopravvenienti e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
- 6 All'esterno del perimetro dei centri abitati, le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di Attuazione, in riferimento alla classificazione amministrativa della rete di viabilità esistente, vigente al momento dell'intervento.
7. Per gli edifici esistenti nella fasce di rispetto, di cui al presente articolo, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume legittimo ed i cambi di destinazione d'uso, ove ciò sia previsto dalle NTO, oltre a quelli di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001.
8. Gli ampliamenti possono essere concessi solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
9. In tutti i casi in cui venga previsto l'ampliamento di edifici esistenti in fasce di rispetto, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad un preventivo atto di sottomissione con il Comune, registrato e trascritto a cura e spese del concessionario, con il quale egli, in caso di esproprio, rinunci, per sé ed i suoi aventi causa, a qualsiasi indennizzo derivante dalle nuove opere da realizzare.
10. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di opere a servizio della strada con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, quali: alberghi, motel e ristoranti. Nelle aree di cui trattasi, possono peraltro trovare opportuna collocazione le canalizzazioni dei vari servizi, nel rispetto delle norme vigenti al riguardo; nonché le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nell'arteria principale.  
A titolo esemplificativo possono così elencarsi le opere, la cui realizzazione è ammissibile nelle fasce di rispetto stradale:
  - superficie a servizio di opere di urbanizzazione, sempreché non comportino la costruzione di edifici sopra il livello del suolo;
  - distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
  - cabine di distribuzione elettrica;
  - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - reti idriche;
  - reti fognanti;
  - canalizzazioni irrigue;
  - pozzi;

- metanodotti, gasdotti, ecc.;
  - percorsi stradali e ciclabili nonché nuove strade o corsie di servizio e ampliamenti di quelle esistenti.
- 11. Depuratori.** Gli impianti di depurazione devono avere una fascia di rispetto con vincoli di inedificabilità avente raggio di 100 ml. (Del. C.I.T.A.I. del 4/2/1977).
  - 12. Gasdotti.** Il PI individua in Tav. 1.1 “Carta dei Vincoli” il tracciato dei gasdotti e le fasce di rispetto dagli stessi. la normativa di riferimento è stabilita dal D.M. 24 novembre 1984 e dal D.M. 17 aprile 2008. All’interno delle fasce di rispetto dei gasdotti è vietata la nuova edificazione e vanno osservate eventuali prescrizioni poste dall’ente gestore.
  - 13. Impianti di comunicazione elettronica.** Per gli impianti di comunicazione elettronica esistenti e per eventuali nuove installazioni si richiamano le disposizioni di cui al DPCM 18 luglio 2003 ed al D. Lgs 259/2003.
  - 14. Stabilimenti a rischio d’incidente rilevante.** Gli stabilimenti a rischio d’incidente rilevante, come individuati in Tav. 1 “Carta dei Vincoli” dovranno risultare compatibili con gli usi del territorio circostante e della normativa sovraordinata in materia; è prescritta la redazione dell’elaborato tecnico “Rischio d’incidente rilevante (RIR)” in riferimento ai criteri ed alle conclusioni di cui all’allegato “L” del PTCP.

#### **Art. 56. ZONE A VINCOLO AMBIENTALE-PAESAGGISTICO**

---

1. Nella tavola 1.1 – “carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” - sono individuate le aree di particolare valore paesaggistico; esse comprendono le zone vincolate ai sensi della L. n. 431 del 08/08/1985, ora D. Lgs. n. 42/2004:
    - aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. n. 42/2004, art. 136);
    - fascia di 150 metri dai fiumi, torrenti corsi d’acqua (D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. c);
    - territori coperti da foreste e boschi (D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. g).
  2. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico è richiesta una S.C.I.A. con le seguenti due modalità per la richiesta di autorizzazione :
    - a. relazione paesaggistica semplificata, ai sensi del D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139, nei seguenti casi riportati nell’allegato 1 al citato decreto:
      - realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq;
      - realizzazione di manufatti accessori o volumi tecnici di piccole dimensioni (volume 10 mc).
      - manufatti realizzati in legno per ricovero attrezzi agricoli, con superficie non superiore a 10 mq.
    - b. per le fattispecie non ricadenti nelle casistiche di cui alla precedente lett.a. o comunque non ricadenti nelle casistiche riportate nell’allegato I al D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139, è fatto obbligo la redazione di relazione paesaggistica ordinaria.
  3. Nei territori individuati in tav. 1.1 - “carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” come “vincolo paesaggistico - territori coperti da foreste e boschi” 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. È altresì vietata la riconversione in altre colture.
- 3bis. In conformità con l’art. 33 comma 11, nel caso di non coincidenza tra la previsione grafica del piano riportata in tav.1 e lo stato di fatto, in presenza di una comprovata persistenza storica dello stato dei luoghi, dimostrabile con idonea documentazione probatoria (certificati colturali storici, documentazione fotografica, ecc.), suffragata anche dal Servizio Forestale Regionale e da asseverazione a firma del tecnico progettista, che escluda qualsiasi possibilità di una avvenuta trasformazione artificiosa preventiva, finalizzata all’accoglimento di una possibile istanza di trasformazione, l’area, che di fatto viene a trovarsi nella situazione colturale a prato permanente, vigneto o altra coltura che preveda la rottura del cotico, può essere confermata o utilizzata per altre colture compatibili con il sottoambito di riferimento.

4. Nei territori coperti da foreste e boschi sono comunque 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, ecc..
5. La riconversione colturale in vigneto e/o frutteto, ove ammessa ai sensi di legge, 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 a potenziamento delle eventuali aree a bosco, a macchia boscata o a riforestazione. è vietato in ogni caso su tali aree 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.
6. Nella citata Tav. 1.1 sono inoltre riportati gli ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19, PTRC).

#### **Art. 57. FASCE DI RISPETTO E TUTELA DEGLI ELETTRODOTTI**

---

1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate secondo la D.G.R.V. n. 1526 dell'11/04/2000. Tali fasce di rispetto estendono un vincolo per parte dall'asse dell'elettrodotto pari a:

<b>KVolt</b>	<b>Terna singola</b>	<b>Doppia terna non ottimizzata</b>
380	100	150
220	70	80
132	50	70

Tabella 1 - valori delle distanze di rispetto (in metri)

All'interno dei "limiti di rispetto e tutela degli elettrodotti" evidenziati nella cartografia di piano, ferme restando le classificazioni di zona sottostanti, non è consentita la presenza di nuove abitazioni e di altre destinazioni di abituale prolungata permanenza (per prolungata permanenza si intende un periodo superiore alle quattro ore giornaliere).

2. Per gli edifici residenziali esistenti e stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, ubicati nelle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, possono essere consentiti i seguenti interventi:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne per provata necessità igienico-tecnologica o funzionale per un massimo di 150 mc.
3. Gli interventi di cui al precedente comma, sono assentibili purché non comportino:
  - l'aumento delle unità immobiliari;
  - l'avanzamento dell'edificio esistente verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto.
4. L'intervento di ristrutturazione edilizia, che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale esistente, può essere consentito solo in zona agricola, a condizione che la ricostruzione di eguale volume avvenga in area agricola adiacente o in prossimità al di fuori delle zone di protezione derivanti dalle distanze di rispetto dagli elettrodotti, nei limiti di cui all'articolo 7, ultimo comma, della Legge Regionale 5 marzo 1985, n. 24.
5. Il vincolo di inedificabilità per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto decade nel caso in cui l'elettrodotto che le ha generate venga smantellato ovvero venga certificato (da laboratori specificatamente accreditati per la rilevazione del campo elettromagnetico ai sensi della

normativa vigente) che non vengono superati i valori fissati dalla normativa vigente di riferimento. In tal caso il vincolo verrà meno e si riaspanderà l'originaria destinazione delle aree stesse.

6. E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. n. 3617 del 28.11.2003.

## **Art. 58. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

---

1. L'attività relativa alla localizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante e per le modifiche ad impianti esistenti è normata dalla L.R. n. 23/2004 e dalla D.G.R.V. n. 1562/2004.

2. Nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zone D1-1 Industriali-artigianali di completamento
- Zone D1-2 Industriali-artigianali di espansione
- Zone Agricole Agricole con esclusione dei nuclei di edificazione diffusa

è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti a servizio della circolazione veicolare secondo quanto previsto dall'art. 5 della D.G.R.V. n. 1562 del 26.05.2004.

3. Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici e comunque secondo quanto previsto all'art. 5 della D.G.R.V. n. 1562 del 26.05.2004.

4. Le superfici edificabili sono stabilite dall'art. 6 della D.G.R.V. n. 1562/2004.

5. Le superfici fondiari minime del lotto per l'insediamento degli impianti sono definite dall'art. 9 della D.G.R.V. n. 1562/2004.

6. La distanza minima tra i nuovi impianti di carburante dovrà rispettare quanto indicato all'art. 10 della D.G.R.V. n. 1562/2004.

7. Le previsioni del presente articolo si attuano mediante intervento diretto (permesso di costruire) ove non sia prevista preliminarmente la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo in relazione alla zona specifica. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'utilizzo dei materiali costruttivi al fine di facilitare l'inserimento dei manufatti nell'ambiente circostante. In particolare, nelle zone agricole "E", dovranno essere previste quelle soluzioni paesaggistiche di mascheramento dell'impianto attraverso la piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono - tali da attenuare l'impatto visivo dell'impianto stesso.

8. Gli impianti per la distribuzione dei carburanti dovranno essere provvisti di accessi separati con corsie di decelerazione ed accelerazione per l'entrata e l'uscita dei veicoli; l'ubicazione degli stessi deve essere tale da consentire un reciproco tempestivo avvistamento tra i conducenti che percorrono la strada ed i conducenti in entrata e uscita dalla pertinenza medesima; presso le uscite sono vietati i cartelli e le siepi che impediscono la visuale sulla strada ai conducenti che devono reinserirsi nel traffico.

Dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art. 24, del D.Lgs 30 aprile 1992 e dall'art. 61, del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

9. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 11, comma 1°, della D.G.R.V. n. 1562/2004 gli impianti esistenti entro 6 mesi dall'entrata in vigore della sopra citata D.G.R.V. saranno sottoposti a verifica al fine dell'accertamento delle incompatibilità di cui all'art. 3, comma 3°, della L.R. 23/03.

10. Non può essere autorizzata l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburante nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- nei con visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PI e comunque tali da impedire la visuale anche parziale, di beni di interesse storico-artistico-

architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale come definiti dagli strumenti urbanistici.

11. Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/04 sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburante con superfici pari a quelle definite all'art. 9, comma 1°, lettera c) della D.G.R.V. n. 1562/2004, salvo deroga motivata del 10%, opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

#### **Art. 59.     ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

---

1. Nella tavola 1.1 – “carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” sono individuate le aree a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3268 del 30.12.1923; esse sono sottoposte alla vigente disciplina in materia.

## CAPO 8 - FRAGILITA' E VALORI

### ART. 59 BIS. PREVENZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

---

1. Il PAT, nella Carta della Fragilità, sulla base delle indagini di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico, classifica il territorio comunale in
  - a. aree idonee;
  - b. aree idonee a condizione – zone collinari;
  - c. aree idonee a condizione – carsismo diffuso;
  - d. aree idonee a condizione – esondabile o a ristagno idrico;
  - e. aree non idonee.

Ciascun intervento sarà dotato 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. 14.01.2008".

2. Per l'utilizzo delle aree idonee valgono le prescrizioni di cui al comma 12 art. 15 delle NT del PAT.
3. Per le aree idonee a condizione valgono in particolare le prescrizioni di cui al comma 13 art. 15 delle NT del PAT.
4. Nelle aree non idonee non è consentito nessun intervento di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni di cui al comma 14 art. 15 delle NT del PAT.
5. Per le aree individuate come esondabili o a ristagno idrico si richiamano le disposizioni di cui ai commi 15, 16 e 17 dell'art. 15 delle NT del PAT
6. I piani aziendali agricolo-produttivi in zona a rischio idraulico e idrogeologico ovvero di frana dovranno essere corredati dalla previsione degli interventi necessari per il riassetto del territorio dal punto di vista idraulico ed idrogeologico (art. 15 comma 17 NT del PAT).
7. Le nuove infrastrutture viarie sono soggette a previa analisi idraulica che ne verifichi gli effetti sul sistema idrografico, sul drenaggio e sullo sgrondo dei terreni (art. 15 comma 18 NT del PAT).
8. Tutte le nuove abitazioni in ambiti interessati dalla presenza di Radon nel suolo dovranno assicurare una perfetta impermeabilità dei locali interrati ed una ventilazione dei vespai sottostanti alle platee con apposite canalizzazioni che portino all'aperto. In caso di ristrutturazione dovrà essere garantita la massima impermeabilizzazione e ventilazione naturale dei piani interrati (art. 15 comma 19 NT del PAT).
9. Sono fatte salve ed impregiudicate le situazioni e le scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.
10. Per gli interventi previsti nell'ambito delle zone a maggior rischio idraulico, valgono le specifiche indicazioni riportate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.) di cui al successivo articolo 59 quinquies.

### ART. 59 TER. PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO

---

1. Essendo il comune di Refrontolo classificato sismico, lo studio di compatibilità sismica tiene conto delle caratteristiche geologiche locali del territorio che possono modificare il moto sismico in superficie favorendo fenomeni di amplificazione ed instabilità.

2. Nella tavola degli “ELEMENTI GEOLOGICI IN PROSPETTIVA SISMICA”, sono state individuate due categorie di aree che possono presentare penalizzazioni in prospettiva sismica per effetto dell’amplificazione legata agli effetti litologico stratigrafici e a quelli topografici. Secondo le NTC si valuta:
  - a. amplificazione stratigrafica (per gli effetti litologico – stratigrafici) dovuta al contrasto di impedenza tra mezzi geologici diversi;
  - b. amplificazione topografica (per gli effetti topografici di superficie) legata alla focalizzazione delle onde sismiche in corrispondenza di creste e scarpate.
3. Nella “CARTA DELLE ZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA”, sono invece valutate le:
  - a. aree stabili suscettibili di amplificazione sismica;
  - b. aree instabili per azione sismica derivati da:
    - instabilità di versante
    - cedimenti per:
      - 1.densificazione di terreni insaturi;
      - 2.collasso di cavità sotterranee;
      3. liquefazione.
4. Nelle aree individuate come “stabili suscettibili di amplificazioni sismiche” il PI prevede uno studio finalizzato alla determinazione della profondità del bedrock sismico tramite la definizione del periodo proprio di vibrazione del sottosuolo e di profili di Vs<sub>30</sub> assieme alla valutazione degli effetti morfologici.
5. Nelle aree individuate come “suscettibili di instabilità” il PI, oltre allo studio richiamato al punto precedente, individua gli ambiti potenzialmente soggetti ad instabilità, utilizzando come riferimento quelli stabiliti dalla vigente normativa tecnica sulle costruzioni (D.M. 14.01.2008).
6. Nelle zone classificate come “instabili” il PI approfondisce le problematiche relative ai fenomeni di instabilità potenzialmente attesi e prescrive i necessari interventi di mitigazione.
7. Ciascun intervento sarà dotato di specifica relazione geologica finalizzata ad individuare, anche attraverso indagini puntuali appropriate, la zona omogenea in prospettiva sismica in cui ricade. Saranno inoltre focalizzati gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici che possono influenzare la risposta sismica locale.
8. Nelle aree “suscettibili di instabilità”, oltre alle finalità specificate al punto precedente, il tecnico indicherà gli interventi necessari a mitigare i fenomeni di instabilità potenzialmente attesi in caso di sisma.

#### **ART. 59 QUATER. CONTROLLO DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO**

---

1. Il Piano degli Interventi richiama la perimetrazione prevista dal PAT in Tav. 3 “Carta della Fragilità” delle seguenti aree interessate da fenomeni geologici, idrogeologici ed idraulici tali da condizionare l’utilizzazione urbanistica del territorio considerato:
  - a. area di frana;
  - b. aree esondabili o a ristagno idrico;
  - c. frane o dissesti puntuali.
2. Gli interventi di bonifica e risanamento delle aree a dissesto idrogeologico devono essere condotti preferibilmente con tecniche riconducibili all’ingegneria naturalistica.
3. Nelle aree a rischio idraulico è prescritto il mantenimento della rete di scolo delle acque, sia naturale che artificiale (scoline e fossati), gli interventi, ove consentiti, dovranno essere eseguiti con le medesime tipologie dell’esistente, anche nel caso di realizzazione di nuovi raccordi finalizzati a rendere più razionale la gestione delle acque in occasione di eventi meteorici eccezionali.
4. Dal punto di vista idrogeologico, l’edificazione viene regolata dal precedente art. 59bis “Prevenzione del rischio idrogeologico”.

5. Nelle aree a rischio idraulico non è consentito:
- effettuare scavi od abbassamenti del piano campagna in grado di compromettere gli argini;
  - tombare corsi d'acqua superficiali;
  - occupare stabilmente le fasce di transito ai piedi degli argini;
  - impiantare colture in grado di indebolire gli argini.

## **ART. 59 QUINQUES. NORME IDRAULICHE PER L'EDIFICAZIONE**

---

### **1. PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

Il PI recepisce le prescrizioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore, ai quali si fa rinvio.

In particolare:

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) (D.G.R. 1137 del 23-03-2010). Pur non essendoci aree classificate con pericolosità idraulica, devono comunque essere rispettate le prescrizioni generali riportate nelle Norme Tecniche di detto Piano agli artt. 56 e 58.

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino idrografico del fiume Piave (febbraio 2012) – per la parte ovest del territorio comunale appartenente a tale bacino e Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino idrografico del fiume Livenza e suo Progetto di 1<sup>a</sup> Variante (giugno 2012), per la parte est del territorio scolante in detto bacino.

Anche in questo caso, pur non essendoci aree classificate con pericolosità idraulica, devono comunque essere rispettate le prescrizioni generali riportate all'art. 16 delle N.T.A. di quest'ultimo Piano.

Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) (D.C.R. 107 del 05-11-2009 e s.m.i.).

Con tale Piano la Regione Veneto individua gli strumenti per la protezione e la conservazione della risorsa idrica (corpi idrici superficiali e sotterranei), in applicazione del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. . Regola gli usi in atto e futuri secondo i principi di conservazione, risparmio e riutilizzo dell'acqua. In particolare si adotta quanto prescritto all'art. 39 – Acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio – al quale si fa rinvio.

### **2. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (DGRV n° 2948 del 06/10/2009)**

Si tratta del documento previsto dalla normativa di cui sopra a corredo degli strumenti urbanistici e delle loro varianti; con tale documento vengono analizzati gli aspetti idraulici del territorio e, per gli interventi proposti, vengono verificata la compatibilità con il sistema idrografico e prescritte le misure atte ad ottenere l'invarianza idraulica.

La "Valutazione di Compatibilità idraulica" allegata al P.I. del Comune di Refrontolo, dopo aver analizzato l'interazione degli eventuali interventi di urbanizzazione previsti con la rete idrografica locale, prescrive i provvedimenti da adottare ed i sistemi ed i volumi da destinare a laminazione; per gli aspetti generali si rinvia alla "Valutazione" stessa; le prescrizioni particolari, che si adottano, sono invece le seguenti.

- Per gli interventi nelle "Azioni" (tranne che per la n. 8) e nei "Nuclei di edificazione diffusa" si forniscono le seguenti prescrizioni:
  - le aree destinate a parcheggio dovranno essere drenanti;
  - le tubazioni di scarico dovranno avere pendenze minime e diametri maggiorati rispetto allo stretto necessario ed eventualmente alla loro fine essere provviste di dispositivi di sostegno;
  - realizzare, quando le caratteristiche del terreno lo permettano efficacemente, pozzi perdenti per le acque meteoriche derivanti dalle coperture e, se non inquinate, anche dalle altre superfici.

Nei "Nuclei di edificazione diffusa" nell'improbabile caso che uno o più di tali interventi, una volta definito, rientri invece nella seconda categoria (*intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha*) della classificazione riportata nelle *Modalità operative e indicazioni tecniche* allegate alla DGR n. 2948 del 06-10-2009, varrà l'ulteriore seguente prescrizione:

- dovranno essere realizzati volumi di invaso pari almeno a 600mc/ha, con le modalità indicate nella presente relazione per l'"Azione" 8 e, più in generale, dal Consorzio di Bonifica (pozzetto di controllo di portata, tiranti idrici massimi, dimensioni luci di scarico, ecc.) riportate nelle presenti N.T.A. .

In sede di progettazione definitiva, in base anche alla più precisa identificazione degli interventi di urbanizzazione, o nel caso in cui cambino normativa o ipotesi rispetto a quanto riportato nella "Valutazione di Compatibilità idraulica" del P.I., quest'ultima deve essere aggiornata/integrata.

- Per l'"Azione" n. 8:

si prescrive che venga eseguito un volume di laminazione di 1.080 mc, tramite abbassamenti (invasi, fasce sagomate a fossati, ecc.) delle aree a verde (eventualmente utilizzando il citato ambito limitrofo destinato a verde (ex b10)) e/o altri dispositivi di accumulo (vasche, ecc.) e con l'adozione di maggiori diametri delle tubazioni per acque bianche previste nella viabilità di progetto; nel caso siano adottati pozzi perdenti tale determinazione può essere rivista.

Il dimensionamento del tirante idraulico nel bacino di invaso e delle luci di scarico deve essere eseguito nella progettazione definitiva delle opere.

Si fa presente inoltre che, essendo il recapito delle acque meteoriche al di fuori dell'Ambito, dovranno essere preventivamente esperite tutte le necessarie procedure (servitù, ecc.) per poter realizzare le opere di collettamento.

## **Art. 60. RETI ECOLOGICHE E TUTELA DEI VALORI NATURALISTICI**

---

1. Il PI individua, in recepimento del PAT, gli elementi costitutivi della rete ecologica locale, con le corrispondenti disposizioni di tutela e regolamentazione delle trasformazioni, così distinti:
  - aree nucleo
  - aree di connessione naturalistica (aree di completamento del nucleo e buffer zones)
  - corridoi ecologici
  - varchi
2. Sono altresì disciplinati i corsi d'acqua quali particolari contesti caratterizzati da pregio naturalistico e paesaggistico.
3. Presso tutti gli elementi precedentemente elencati sono vietate attività e interventi che possono comportare la distruzione delle caratteristiche di naturalità e biodiversità quali, a titolo esemplificativo: cave di qualsiasi tipo, discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, in particolare lungo i corsi d'acqua, scavi e movimenti di terra in genere non autorizzati dall'Ente comunale, allevamenti zootecnici intensivi.
4. Presso tutti gli elementi precedentemente elencati è inoltre vietato:
  - 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;
  - formare nuovi sentieri;
  - realizzare nuove edificazioni sparse;
  - realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.
5. Sono ammessi esclusivamente:
  - riconnessione di parti discontinue della rete ecologica;
  - dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
  - riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;

- interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
  - interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
6. Gli ampliamenti di preesistenze edilizie e di trasformazione del territorio agricolo, localizzati preferibilmente nelle aree marginali della rete, sono ammessi esclusivamente per usi agricoli e per usi residenziali ai sensi del comma 5 dell'art. 44 della LR 11/2004 coerenti con il piano aziendale approvato, con gli esiti della VInCA e comunque soggetti a compensazione, fatte salve le disposizioni di legge sovraordinate.
  7. Nelle parti boscate di ogni area di tutela fatto salvo quanto ammesso dal comma 3bis dell'art. 56 delle presenti NTO, è vietata la riconversione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco nei seguenti casi:
    - a. boschi su scarpata e versanti con pendenza maggiore al 30%;
    - b. quando venga compromessa l'integrità del bosco innescando processi di frammentazione della matrice;
    - c. nel caso di interventi che determinino l'interruzione di un corridoio ecologico principale o secondario.
  8. Sulla base delle disposizioni del PTCP di Treviso, dovrà essere verificata la dotazione del territorio comunale di almeno un albero autoctono ad alto fusto per residente.
  9. Per migliorare la qualità attuale delle acque superficiali nella rete dei fossi e canali irrigui e di bonifica il PI dovrà individuare, in accordo con il Consorzio di Bonifica, modalità e incentivi per l'impianto di vegetazione spondale sul lato soleggiato di fossi e canali, oltre alla formazione di bacini di fitodepurazione che intercettino le acque reflue.
  10. In occasione di interventi di trasformazione agraria, il P.I. dovrà incentivare le piantagioni a filare e le siepi lungo i corsi d'acqua destinando a ciò fondi o sgravi contributivi adeguati.
  11. Il PI dovrà tutelare i corsi d'acqua sotto il profilo ambientale individuando e limitando le potenziali fonti di apporti inquinanti.

#### *Aree nucleo*

12. Il piano degli interventi individua in tav. 1.2 – "carta della zonizzazione territoriale" l'area nucleo (o core area), coincidente con il perimetro del SIC IT3240029 "Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano" come individuato nella cartografia regionale approvata. All'interno dell'area nucleo qualsiasi intervento di natura antropica, sia che esso riguardi infrastrutture, sistemazioni agrarie o vegetazionali, costruzioni o movimenti terra, deve essere preceduto da procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale così come stabilita dalla DGR 10 Ottobre 2006 n. 3173. Lo studio di incidenza dovrà essere previsto anche per interventi compresi entro una congrua area circostante, secondo quanto stabilito dalla citata DGR 10 Ottobre 2006 n. 3173, fatte salve le fattispecie di intervento per le quali sia possibile escludere a priori incidenza di tipo negativo, secondo quanto indicato nella citata DGR.
13. Nell'area nucleo è in generale vietato qualsiasi intervento che possa favorire la frammentazione dell'area, 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 essere accompagnati da VInCA e da eventuali misure compensative riportate in tale elaborato, che dimostrino la conservazione del bilancio ambientale in termini di superficie dell'area core e di qualità e connettività della stessa. In queste aree:
  - la realizzazione delle infrastrutture, da assoggettare a VInCA secondo quanto stabilito dalla DGR 10 Ottobre 2006 n. 3173, è subordinata all'individuazione di soluzioni mirate a mantenere la continuità ecologica e faunistica ed al mantenimento della biodiversità;
  - l'attività agricola dovrà essere indirizzata al mantenimento della biodiversità complessiva;
  - la presenza di infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza poste in stretta vicinanza all'area nucleo andrà mitigata garantendo la continuità delle formazioni vegetali lineari

esistenti, il loro miglioramento nel caso in cui si rilevi la massiccia presenza di specie esotiche e provvedendo se necessario a nuovi impianti. Tali interventi dovranno essere realizzati compatibilmente con le esigenze di sicurezza stradale e coerentemente con gli obiettivi di contenimento del disturbo antropico verso siti di particolare interesse per la flora-fauna

- al fine di contenere ogni potenziale interferenza sulle specie, la presenza di aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva dovrà essere mitigata con l'adozione delle misure di cui al punto precedente, nonché con l'adeguamento e la qualificazione delle aree verdi interne alle zone produttive secondo criteri di permeabilità ecologica e ambientale;
- eventuali interventi di ampliamento o qualificazione dell'area privata per lo sport e il tempo libero contigua al SIC IT3240029, destinata a campo pratica golf, andranno opportunamente supportati da valutazioni di compatibilità ambientale tesi a identificarne gli impatti e, se necessario, le relative misure di miglioramento ambientale.

14. Nell'area nucleo sono prescritti:

- la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi ed i corsi d'acqua;
- l'utilizzo esclusivo di specie autoctone per rimboschimenti, piantumazioni, mitigazioni, ecc.

#### *Aree di connessione naturalistica - completamento del nucleo e buffer zones*

15. Il piano degli interventi individua in tav. 1.2 – "carta della zonizzazione territoriale" Aree di connessione naturalistica - completamento del nucleo e buffer zones.
16. All'interno delle "Aree di connessione naturalistica - completamento del nucleo e buffer zones" è vietata la riduzione degli apparati boschivi e delle siepi e ne è consentita la sola manutenzione ed assestamento. La viabilità rurale dovrà essere conservata in sterrato. Tali interventi potranno essere sostenuti da politiche di credito edilizio o di compensazione urbanistica. Ferme restando le indicazioni di cui al presente articolo, all'interno di questi ambiti sono ammesse attività di agricoltura, di agriturismo, di didattica ambientale e per il tempo libero a limitato impatto ambientale.
17. In queste aree non sono ammesse edificazioni ad alto consumo di suolo o fortemente impattanti.
18. Qualsiasi intervento volto al miglioramento fondiario o alle sistemazioni agrarie dovrà essere attuato assicurando la formazione di siepi, macchie boscate, filari alberati.
19. All'interno delle aree di ammortizzazione e transizione le nuove infrastrutture e gli interventi sulle esistenti, se non soggette a VIA, sono subordinate a verifica di compatibilità ambientale con individuazione di mitigazioni e/o compensazioni ambientali.

#### *Corridoi ecologici*

20. Il Piano degli Interventi individua in tav. 1.2 – "carta della zonizzazione territoriale" i corridoi ecologici, che costituiscono elementi fondamentali della rete ecologica locale, con il fine di assicurarne la conservazione e favorirne il potenziamento e la ricomposizione, in relazione alle previsioni sovraordinate, garantendone la continuità ed il miglioramento delle loro componenti biotiche.
21. L'individuazione dei corridoi ecologici in tav. 1.2 – "carta della zonizzazione territoriale" è lineare e riguarda sia i corridoi ecologici principali, sia i corridoi ecologici secondari. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui alla presente voce e, per le indicazioni generali, del presente articolo, è istituita una fascia di 10 m. dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua, ovvero dalla proprietà demaniale degli stessi. L'areale così costituito dovrà essere esteso sino a ricomprendere la vegetazione ripariale, arborea ed arbustiva per la parte eccedente la fascia di 10 m. di cui in precedenza.
22. Fatta salva e sovraordinata la normativa riguardante i corsi d'acqua e le fasce di rispetto di cui ai R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904 ed eventuali prescrizioni derivanti dal Consorzio di Bonifica e Genio Civile competenti, va assicurata la conservazione di tali elementi di connessione ecologica e favorito il potenziamento e la ricomposizione, garantendone la continuità ed il miglioramento delle componenti biotiche. Nei tratti di interruzione dei corridoi dovrà essere favorita la

riconnessione con operazioni di riforestazione, o nel caso di interruzioni determinate da insediamenti urbani, attraverso l'introduzione di elementi di seminaturalità.

23. Per tali strutture ecologiche è vietato:
- ridurre gli apparati boschivi e l'espianto delle siepi;
  - 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;
  - formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli legati alla valorizzazione delle risorse territoriali;
  - realizzare nuove edificazioni sparse;
  - realizzare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.
24. Per tali strutture ecologiche, esternamente alle aree già edificate o delle aree ove è prevista espansione insediativa, è consentito operare i seguenti interventi:
- effettuare operazioni di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica attraverso la messa a dimora di elementi di naturalità e seminaturalità;
  - dotazione delle strade esistenti o di nuova previsione di sistemi per l'attraversamento della fauna;
  - riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
  - interventi forestali tesi al miglioramento delle formazioni boschive che prevedano la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

#### *Barriere infrastrutturali*

25. Costituiscono barriere infrastrutturali le interruzioni dei fattori di connessione ecologica ad opera di infrastrutture o, più in generale, di elementi e fattori prevalentemente antropici da mitigare. Ove sia presente l'una barriera infrastrutturale, anche con il supporto di approfondimenti tecnici e studi specialistici, va favorito il ripristino della connettività ecologica attraverso le seguenti soluzioni progettuali:
- Interventi di mitigazione e fasce di vegetazione:
    - Formazioni boschive ripariali
    - Formazioni boschive igrofile
    - Formazioni boschive mesofite
    - Formazioni arbustive termoeliofile
    - Cotici erbacei
    - Erbaio di idrofite
  - Interventi di bypass faunistici di infrastrutture lineari:
    - Passerelle
    - Attraversamenti con mensola
    - Sottopassi per piccoli animali

#### *Corsi d'acqua e formazioni riparie.*

26. Tutti gli interventi dovranno essere orientati al mantenimento delle fasce vegetate esistenti e incentivato il loro potenziamento o nuovo impianto, nel rispetto della funzionalità idraulica dei corpi idrici.
27. Lungo i corsi d'acqua, demaniali e privati, e nelle zone classificate come agricole è prescritto il mantenimento di una fascia di terreno di m. 30 dall'unghia esterna dell'argine principale, da mettere a riposo con funzioni di tampone sugli inquinanti trasportati dai deflussi di origine agricola. Tale distanza si riduce a m. 15 in caso di presenza di colture biologiche/biodinamiche certificate e di utilizzo di macchinari a recupero "antideriva".
28. Lungo i corsi d'acqua è prescritto il mantenimento degli apparati spondali in condizioni di naturalità evitando impermeabilizzazioni o cementificazioni e ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica per prevenire i fenomeni erosivi. Inoltre, le parti boscate dovranno

essere mantenute prive di sottobosco e periodicamente assestate per consentire il deflusso dell'acqua.

29. Lungo i corsi d'acqua è disposto che nelle opere di difesa idraulica si faccia uso di interventi di consolidamento basati sulla bioingegneria e che interventi volti a arginare letti di corsi d'acqua caratterizzati da singolarità geologico-naturalistiche di particolare interesse conservino prioritariamente tali singolarità anche accettando modesti fenomeni di dissesto, a condizione che non risultino pericolosi per la pubblica incolumità, per i coltivi, o tali da arrecare danni a persone e cose conseguenti ad eventuali esondazioni, a ristagni idrici, ovvero a problematiche connesse al deflusso delle acque, nell'obiettivo di preservare la morfologia del terreno ed i micro habitat spondali.
30. Sono comunque salve e sovraordinate le disposizioni inerenti il controllo del rischio idrogeologico

*Disposizioni sulle compensazioni e mitigazioni ambientali.*

31. Gli elementi della rete ecologica si configurano come ambiti per l'attuazione della compensazione ambientale derivanti dall'aggravio ambientale legato, a titolo esemplificativo, alle seguenti pratiche:
- a. attività di estrazione di minerali non energetici (cave);
  - b. interventi infrastrutturali ed edificatori in zona agricola;
  - c. interventi di nuova urbanizzazione;
  - d. qualsiasi altro intervento che riduca il valore ecologico ambientale del territorio.
32. Gli interventi di compensazione ambientale, ordinati in primo luogo alla rinaturalizzazione del territorio, vengono attuati all'interno degli stessi ATO in cui è prevista la realizzazione degli interventi di trasformazione di cui al precedente comma. È consentita la monetizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali, convertendo le opere previste a prezzo di mercato; in tal caso gli interventi di compensazione dovranno essere garantiti da fideiussione ad onere del loro responsabile, a meno che non siano realizzati prima dell'intervento cui sono riferiti.
33. Costituiscono interventi di compensazione ambientale:
- a. gli interventi di forestazione;
  - b. il recupero delle cave come bacini idrici ovvero di ricarica;
  - c. la formazione di aree filtranti lungo i corsi d'acqua;
  - d. la formazione di corridoi ecologici;
  - e. ogni altra opera che incrementi il carattere ecologico del territorio.

## **ART. 60 BIS PRESENZE ARCHEOLOGICHE NEL TERRITORIO**

---

1. Per i Siti Archeologici il PI fa proprio quanto individuato nel documento "Le zone archeologiche del Veneto - Elenco e delimitazione ai sensi delle Leggi 10 giugno 1939, n° 1089 e 8 agosto 1985, n° 431", di cui all'art. 27 del P.T.R.C., nonché nell'elenco redatto dal Ministero dei Beni ambientali e Culturali - Soprintendenza Archeologica di Padova.
2. Il PI definisce e individua in tav. 1.1 - "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale", il sito a rischio archeologico "C46" riportato nella tav. 2.4 del PTCP di Treviso approvato con DGR n. 1137 del 23/03/2010 e ubicato nel centro abitato di Refrontolo.
3. Per il sito a rischio archeologico di cui al precedente comma la sussistenza del rischio archeologico dovrà essere verificata con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto preventivamente ad ogni intervento che non sia meramente manutentivo, garantendo la salvaguardia dei segni presenti sul territorio. Nel caso in cui, nel corso di realizzazione delle opere previste nelle apposite norme o di altra opera agricola, si dia luogo a rinvenimenti archeologici, le opere stesse devono essere sospese e dei rinvenimenti dovrà essere informata la competente Sovrintendenza ed il Comune entro le 24 ore secondo quanto previsto dall'art. 90 del D.Lgs. 42/2004. La mancata osservanza delle presenti norme comporta la

decadenza di qualsiasi provvedimento precedentemente intrapreso. Comunque, nel caso di rinvenimenti archeologici, si applicano le disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico od archeologico.

4. Con riferimento ai siti a rischio archeologico, preventivamente al rilascio di titoli autorizzativi il Comune dovrà verificare che siano assicurati per gli interventi di trasformazione di usi, funzioni, attività attuati in prossimità dei beni:
  - a) la redazione di piani e programmi attuativi unitariamente e contestualmente estesi ad ogni area caratterizzata da rischio archeologico, ed ai relativi intorni;
  - b) la prioritaria destinazione ad usi, funzioni ed attività di fruizione turistica, da connettere mediante percorsi e stazioni e complessivamente nei modi di cui al piano territoriale turistico;
  - c) la tutela degli stati positivi delle preesistenze, la riqualificazione degli stati negativi, attribuzioni di nuovi significati culturali alle preesistenze culturalmente insignificanti, con graduale delocalizzazione delle consistenze edilizie improprie.

## TITOLO IV

### DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

#### **CAPO 1 - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

##### **Art. 61. INDICI DI FABBRICAZIONE**

---

*stralciato con Variante n.3 di adeguamento al REC (DCC n.22 del 09.09.2021)*

##### **Art. 62. SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

---

*stralciato con Variante n.3 di adeguamento al REC (DCC n.22 del 09.09.2021)*

##### **Art. 63. DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

---

*stralciato con Variante n.3 di adeguamento al REC (DCC n.22 del 09.09.2021)*

##### **Art. 64. DESTINAZIONE D'USO**

---

*stralciato con Variante n.3 di adeguamento al REC (DCC n.22 del 09.09.2021)*

## TITOLO V

### GRAFIA E SIMBOLOGIA DELLE ZONE DI PI

#### CAPO 1 - GRAFIA DI PI

##### **Art. 65.     **AMBITI TAVOLE DI PROGETTO DI PI****

---

1. Le tavole di progetto sono così distinte:

- tavola scala 1 : 5000 – carta dei vincoli e della pianificazione territoriale relativamente all'intero territorio comunale;
- tavola scala 1 : 5000 – carta della zonizzazione relativamente all'intero territorio comunale;
- tavole scala 1 : 2000 - relativamente alle zone significative A - B - C1 - C2
- schede scala 1:2000 - nuclei di edificazione diffusa
- schede scala 1:5000 – margini urbani

In queste tavole vengono previsti e graficizzati gli interventi ammessi, anche puntuali, sui singoli edifici, secondo le modalità e simbologie riportate nei successivi articoli.

2. Gli interventi puntuali, le composizioni spaziali descritte, se in contrasto con le norme generali di zona di cui agli articoli precedenti, prevalgono sulle stesse purché non contrastanti con il rilievo aggiornato degli impegni edilizi e con fattori di non fattibilità.
3. Nel caso di discordanza fra le indicazioni contenute nelle varie tavole per le ZTO A -B - C1 - C2 e per i nuclei di edificazione diffusa si considerano prevalenti quelle di cui ai grafici a scala 1:2000.

## CAPO 2 - DEFINIZIONI SPECIFICHE

### Art. 66. GENERALITÀ DEGLI INTERVENTI

---

1) Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi e la capacità e quantità per la zona stessa.

La stessa zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui al D.Lgs. 1444/1968. Per ogni zona o sottozona sono individuati specifici perimetri all'interno delle stesse, per i quali si ha il riferimento nei tabulati di progetto.

Tali tabulati specificano per ogni zona o sottozona i seguenti parametri:

- superficie territoriale (se riferita ad un piano attuativo);
- superficie fondiaria (se riferita ad intervento singolo);
- modo di intervento (diretto o soggetto a Piano Attuativo);
- le volumetrie esistenti;
- l'indice (territoriale o fondiario) di progetto;
- il volume di progetto;
- gli abitanti insediati e di progetto;
- distanze;
- altezza massima;
- l'indice di copertura;
- la tipologia ammessa;
- gli standard prescritti relativamente alle lettere c) e d), dell'art. 3, del D.M. n. 1444;
- prescrizioni particolari;
- le tabelle specifiche di normativa formano parte integrante delle presenti NTO.

In ogni caso sono fatte salve sempre e comunque le volumetrie legittime esistenti.

2) Perimetro strumenti urbanistici vigenti: il perimetro marcato da cerchi individua i Piani Attuativi convenzionati o comunque approvati dal Consiglio Comunale. I dimensionamenti relativi sono riportati nei tabulati di cui al paragrafo precedente.

3) Lotti inedificati tipo A: a questa simbologia corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria. Indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, a questa indicazione corrisponde una volumetria predeterminata di mc. 600.

4) Lotti inedificati tipo B: come per i lotti tipo A, con volumetria predeterminata di mc 800.

5) Lotti inedificati tipo C: come per i lotti tipo A e B, con volumetria predeterminata di mc.1000.

6) Lotti inedificati tipo D: come per i lotti precedenti, con volumetria predeterminata di mc. 1600.

7) Lotti inedificati tipo E: come per i lotti precedenti, con volumetria predeterminata di mc. 2000.

8) Lotti inedificati tipo F: come per i lotti A, con obbligo di acquisizione della volumetria previa acquisizione di credito edilizio.

9) Lotti inedificati tipo G: come per i lotti A, con obbligo di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e del punto 12, art. 34, del PAT.

### Art. 67. CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

## **Art. 68. TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE**

---

1. Nelle tavole di progetto della serie 13.3 del PRG previgente, qui richiamata, sono graficizzate le "tipologie edilizie nuove". Esse devono intendersi semplicemente simboliche e quindi solo indicative della forma, dimensione e ubicazione.
2. Dovranno, essere mantenute, possibilmente, nei progetti le tipologie rappresentate, anche se liberamente interpretabili; eventuali variazioni ai tipi edilizi, dovranno risultare da specifica analisi sulle componenti delle zone e delle aree limitrofe.
3. Nelle tavole di progetto di cui sopra sono individuate le seguenti tipologie:
  - 1) Consequente all'antica: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi alle preesistenze storiche, con particolare riferimento alle tipologie storicamente emergenti. Altezze da determinarsi in funzione di quelle degli edifici esistenti e planimetrie massime entro i limiti grafici definiti dai sedimi massimi edificabili risultanti dalla grafia del PI laddove indicati.
  - 2) Isolata o unifamiliare e bifamiliare: la prima corrisponde al tipo edilizio più diffuso nell'area comunale e coincide con un'unità abitativa autonoma senza parti in comune con altri; la seconda al tipo edilizio con parti verticali e/o orizzontali comuni tra due unità abitative.
  - 3) A schiera: tipi edilizi definiti da unità architettoniche ripetute e continue (anche parzialmente); è ammessa l'interruzione (minimo ml. 2,00) tra parti con pareti cieche e con minimo 4 unità, purché tale interruzione sia architettonicamente risolta dal punto di vista progettuale.
  - 4) In linea, a cortina, a corte: edifici definiti da cellule edilizie ripetute e continue. Gli spazi di servizio (accessi, cortili, portici, ecc.) risultano tra di loro in stretta connessione e spesso fruiti in comune dalle varie cellule edilizie.  
Edificazione diretta con adeguamento agli allineamenti; profondità dei corpi di fabbrica massimo ml. 12,00.
  - 5) A blocco: tipi edilizi definiti dalla presenza di percorsi verticali serventi più unità edilizie e costituenti complessi prevalentemente polifunzionali (residenza, commercio, uffici) isolati o connessi ad altre tipologie.
  - 6) Interventi coordinati: tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente anche se eseguibili in tempi diversi, per dare luogo a soluzioni formali che prevedano un adeguato inserimento nel contesto ambientale. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, nonché da elementi formali.

## **Art. 69. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

---

## TITOLO VI

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### CAPO 1 - ABROGAZIONI - DEROGHE

##### **Art. 70. ABROGAZIONI DI NORME E REGOLAMENTI**

---

1. Il presente PI annulla e sostituisce il P.R.G. in vigore nel Comune di Refrontolo, fatti salvi gli elaborati espressamente richiamati dalle presenti Norme.

##### **Art. 71. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PRESENTE PI**

---

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI purché legittimi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI. Sono autorizzati i soli lavori di ordinaria.
2. Essi estendono comunque sul territorio di proprietà, al momento di entrata in vigore del presente PI, un vincolo pari alla potenziale utilizzazione massima dello stesso edificio per l'uso consentito dal PI.

##### **Art. 72. OPERE GIÀ AUTORIZZATE**

---

*stralciato con Variante n.3 di adeguamento al REC (DCC n.22 del 09.09.2021)*

##### **Art. 73. DEROGHE**

---

*stralciato con Variante n.3 di adeguamento al REC (DCC n.22 del 09.09.2021)*

##### **Art. 74. ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE DEL PI**

---

1. Le presenti norme di attuazione del PI entrano in vigore, dopo l'approvazione degli Organi Competenti, il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

##### **Art. 75. SANZIONI**

---

1. Le contravvenzioni alle presenti norme di attuazione del PI vengono applicate ai sensi della legislazione vigente.

##### **Art. 76. MISURE DI SALVAGUARDIA**

---

1. Dalla data di adozione del presente PI entrano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.r. 11/2004..

#### **Art.77 POTERI DI DEROGA - VARIANTI "NON SOSTANZIALI"**

---

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previa delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare dell'articolo 14 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.
2. Sono soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore iter di approvazione, le varianti al PI riguardanti le seguenti modifiche "non sostanziali":
  - a) la perimetrazione delle UMI e delle zone soggette a PU;
  - b) le Schede Normative allegate alle presenti NTO, purché senza alterazione della capacità edificatoria e degli standard minimi;
  - c) l'assegnazione e la modifica dei gradi di protezione previsti dalle presenti norme, con esclusione dei gradi di protezione 1 e 2 definiti dall'art. 16 delle NTO;
  - d) i parametri e le specifiche destinazioni delle zone F;
  - e) i contenuti tipologici e morfologici;
  - f) le disposizioni contenute nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - g) riconoscimento e determinazione di Crediti Edilizi ai sensi dell'art. 63 delle presenti NTO e dell'art. 25 comma 3 della LR 14/2017.
3. Sono altresì soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore approvazione superiore, le modifiche di cui ai seguenti articoli che non comportano aumento della capacità edificatoria:
  - art. 32. EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA (Schedatura); Sono esclusi da tale procedimento le schedature che prevedano interventi di recupero con demolizione/ricostruzione e/o la riorganizzazione spaziale dell'ambito;
  - art. 36, COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA (individuazione cartografica e schedatura);
  - Art. 68. TIPOLOGIE EDILIZIE NUOVE;
  - Art. 69. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Il presente Allegato è coordinato con il Regolamento Edilizio Comunale (REC) che disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'art. 2 comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, conformemente al disposto del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, e della DGR n. 1896 del 22 novembre 2017. Il REC applica e utilizza le definizioni urbanistiche e edilizie, approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 novembre 2016, recante anche disposizioni sovraordinate in materia edilizia. Il presente glossario apporta modifiche e/o integrazioni alle definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali (urbanistiche) così come individuate all'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016.

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE	INCIDENZA SULLE PREVISIONI DIMENSIONALI
1. Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
2. Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI
3. Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente	SI
4. Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI
5. Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI
6. Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI
7. Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	SI
8. Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SI
9. Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	NO
10. Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI
11. Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria	SI
12. Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI
13. Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI
14. Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI

15. Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.</li> </ul> <p>Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.</p>	SI
16. Superficie complessiva	SComp	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SComp = SU + 60\% SA$ ).	SI
17. Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.	SI
18. Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	SI
19. Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI
20. Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
21. Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
22. Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	SI
23. Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	SI
24. Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	SI
25. Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	SI
26. Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	SI

27. Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO
28. Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI
29. Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	SI
30. Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	SI
31. Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO
32. Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO
33. Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO
34. Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO
35. Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
36. Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO
37. Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni	NO
38. Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	NO
39. Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO
40. Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO
41. Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO

42. Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili	NO
-------------	--	--	----

## ALLEGATO B: METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

**volume ammissibile del fabbricato:** Il computo del volume ammissibile è riferito esclusivamente alla parte di volume totale così come definita dal punto 19 dell'allegato A, comprese le porzioni di sottotetto, ancorché non accessibili e/opraticabili, indipendentemente dalla presenza di eventuali tramezzature interne o da orizzontamenti .

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume ammissibile del fabbricato:

- Le pareti interne e i solai;
- Gli elementi che costituiscono l'involucro esterno fino ad uno spessore massimo di cm 30;
- i portici privati aperti almeno su tre lati fino al 30% della superficie coperta esistente o di progetto (escluso il porticato), con un massimo di mq 60;
- i portici pubblici e/o di uso pubblico convenzionati;
- gli sporti, cornicioni, gronde e pensiline a protezione di accessi e porte d'ingresso principali alle unità immobiliari, con sporgenza e/o profondità complessiva superiore a 0,80 metri;
- i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne di ventilazione;

**volume interrato:** fatte salve norme più restrittive, in tutte le zone territoriali omogenee ad esclusione delle ZTO di tipo "D" , "E" , "VERDE PRIVATO" e "F" la costruzione di volumi interrati è ammessa nel limite massimo del 40% del volume fuori terra.

**Indice di permeabilità:** fatte salve norme più restrittive, in tutte le zone territoriali omogenee deve essere garantito un indice minimo di permeabilità fondiario(IPF) pari al 25%; in ogni caso valgono le disposizioni dell'art. 58 del REC (tutela del suolo e del sottosuolo - misure di salvaguardia idraulica).

**numero dei piani:** è da considerarsi relativo ai piani fuori terra;

i soppalchi non concorrono al numero dei piani abitabili quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e comunque formino con esso unità abitativa inscindibile;

**distanza dalle strade esistenti:** è la distanza minima, misurata in proiezione radiale dal confine stradale come definito dal Nuovo Codice della Strada; Qualora di fatto il ciglio stradale fosse di fatto spostato all'interno della proprietà privata, la distanza andrà misurata dal ciglio stesso.

**distanza dalle strade di previsione del PI:** è la distanza minima, misurata graficamente e in proiezione radiale, dal confine stradale come definito dallo strumento urbanistico, garantendo il rispetto della normativa vigente relativamente alle larghezze stradali.

**distanza dai confini:** è la distanza minima, misurata in proiezione radiale da ogni punto della superficie coperta, dai confini di proprietà.

**distanza tra i fabbricati:** è la distanza minima, misurata in proiezione ortogonale, tra le superfici coperte con esclusione, per gli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31/12/2004, delle logge aperte, degli sporti ed aggetti aventi profondità minore o uguale a ml. 1,20.

**ALLEGATO B – 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)**

