

**COMUNE DI S. ZENONE DEGLI EZZELINI**  
Provincia di Treviso

**P.R.C.**

Elaborato

**B**

Scala

## **PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2**

### **Norme Tecniche Operative**



**Il Sindaco:**  
dott. Fabio Marin

**Assessore Urbanistica**  
dott. Filippo Tombolato

**Il Segretario Comunale:**  
dott. Giorgio Zen

**Il Progettista**  
Roberto Sartor architetto

**Ufficio del PATI e del PI**  
dott. Marco Polo (coordinatore)

**DATA Aprile 2022**

## INDICE

### TITOLO I – NORME GENERALI

#### CAPO I – OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

<i>Art. 1 – Applicazione del Piano Regolatore Comunale</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Art. 2 – Contenuti e finalità delle Norme Tecniche Operative del PI</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Art. 3 – Elaborati del PI</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 4 – Eventuali indicazioni divergenti</i>	<i>pag. 6</i>

#### CAPO II – PARAMETRI, CATEGORIE E ATTUAZIONE DEL PIANO

<i>Art. 5 – Parametri urbanistici, edilizi ed ambientali di riferimento</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Art. 6 – Identificazione del parametro urbanistico relativo alle distanze</i>	<i>pag. 10</i>
<i>Art. 7 – Densità edilizie</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 8 – Forme e categorie di intervento edilizio</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 8bis – Categorie di interventi paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Art. 9 – Strumenti di attuazione del PI</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Art.10 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale</i>	<i>pag. 16</i>
<i>Art.11 – Incentivi per la qualità degli interventi</i>	<i>pag. 16</i>

### TITOLO II – NORME SPECIFICHE

#### CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

<i>Art.12 – Vincoli paesaggistici, archeologici, monumentali D. Lgs 22.01.2004 n. 42</i>	<i>pag. 18</i>
<i>Art.13 – Vincolo sismico</i>	<i>pag. 19</i>
<i>Art.14 – Zone a vincolo cimiteriale</i>	<i>pag. 19</i>
<i>Art.15 – Fasce di rispetto stradale</i>	<i>pag. 20</i>
<i>Art.16 – Fasce di rispetto elettrodotti</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art.17 – Fasce di rispetto impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art.18 – Idrografia – fasce di rispetto Articolo 41 L.R. n. 11/2004</i>	<i>pag. 22</i>
<i>Art.19 – Zone di rispetto idrogeologico - forestale</i>	<i>pag. 22</i>
<i>Art.20 – Zone boscate – vincolo paesaggistico e di destinazione forestale</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Art.21 – Usi civici – vincolo paesaggistico e di destinazione agro-silvo-pastorale</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Art.22 – Zone di rispetto dai depuratori</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Art.23 – Fasce di rispetto dai pozzi</i>	<i>pag. 25</i>
<i>Art.24 – Aree a verde privato</i>	<i>pag. 26</i>
<i>Art.24bis – Fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi e aziendali</i>	<i>pag. 26</i>
<i>Art.24ter – Aree di crinale</i>	<i>pag. 27</i>

#### CAPO II – TUTELE RISORSE CULTURALI

<i>Art.25 – Ville Venete</i>	<i>pag. 28</i>
<i>Art.26 – Manufatti di interesse monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale</i>	<i>pag. 28</i>
<i>Art.27 – Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione</i>	<i>pag. 29</i>
<i>Art.28 – Ambiti per la formazione dei parchi archeologici di interesse comunale</i>	<i>pag. 33</i>
<i>Art. 28bis – Aree a rischio archeologico</i>	<i>pag. 34</i>

#### CAPO III – TUTELE RISORSE AMBIENTALI

<i>Art.29 – Ambiti naturalistici di livello regionale</i>	<i>pag. 35</i>
<i>Art.30 – Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale</i>	<i>pag. 36</i>
<i>Art.31 – Contesti di valore scenico ed estetico, con visuali</i>	<i>pag. 37</i>
<i>Art.32 – Tutela dell'inquinamento luminoso</i>	<i>pag. 38</i>
<i>Art.33 – Rete Ecologica</i>	<i>pag. 38</i>

## **TITOLO III – PREVENZIONE DEL RISCHIO**

### **CAPO I – DIFESA DEL SUOLO**

<i>Art.34 – Rischio e mitigazione idraulica</i>	<i>pag. 43</i>
<i>Art.35 – Aree per bacini artificiali</i>	<i>pag. 44</i>
<i>Art.36 – Compatibilità geologica</i>	<i>pag. 44</i>
<i>Art.37 – Cave</i>	<i>pag. 47</i>

### **CAPO II – DIFESA DA INQUINAMENTO E INCIDENTI**

<i>Art.38 – Tutela dal gas radon</i>	<i>pag. 48</i>
<i>Art.39 – Aree a rischio di incidente rilevante</i>	<i>pag. 48</i>
<i>Art.40 – Infrastrutture generatrici di inquinamento atmosferico ed acustico</i>	<i>pag. 49</i>

## **TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE**

### **CAPO I – ZONE RURALI**

<i>Art.41 – Definizioni delle zone rurali</i>	<i>pag. 50</i>
<i>Art.42 – Edificabilità delle zone rurali – Norme generali</i>	<i>pag. 50</i>
<i>Art.43 – Edificabilità in zona agricola di tipo E</i>	<i>pag. 52</i>
<i>Art.44 – Trasformabilità in zona agricola di tipo E</i>	<i>pag. 54</i>
<i>Art.45 – Zona agricola di tipo Ec (di edificazione diffusa)</i>	<i>pag. 61</i>
<i>Art.46 – Residenze in zona agricola</i>	<i>pag. 63</i>
<i>Art.47 – Strutture agricolo-produttive</i>	<i>pag. 64</i>
<i>Art.48 – Allevamenti zootecnici intensivi</i>	<i>pag. 69</i>
<i>Art.49 – Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo</i>	<i>pag. 69</i>
<i>Art.50 – Riaccorpamento di volumi diversi</i>	<i>pag. 70</i>
<i>Art.51 – Attività ricreative nelle zone agricole</i>	<i>pag. 70</i>

### **CAPO II – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

<i>Art.52 – Verifica di sostenibilità dl P.I.</i>	<i>pag. 72</i>
<i>Art.52bis – Progetto del verde</i>	<i>pag. 73</i>

### **CAPO III – INTERVENTI PER LA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE**

<i>Art.53 – Area soggetta ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale</i>	<i>pag. 74</i>
--	----------------

## **TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI**

### **CAPO I – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI SUL TERRITORIO**

<i>Art.54 – Destinazioni di zona previste dal PI</i>	<i>pag. 75</i>
<i>Art.55 – Perequazione urbanistica</i>	<i>pag. 76</i>
<i>Art.56 – Modalità di intervento nelle aree di perequazione</i>	<i>pag. 76</i>
<i>Art.57 – Credito edilizio</i>	<i>pag. 77</i>
<i>Art.58 – Modalità di applicazione del credito edilizio</i>	<i>pag. 78</i>
<i>Art.59 – Compensazione urbanistica</i>	<i>pag. 79</i>

### **CAPO II – ZONE RESIDENZIALI**

<i>Art.60 – Norme generali per le zone residenziali</i>	<i>pag. 80</i>
---	----------------

### **PARTE I – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO “A”**

<i>Art.61 – Zona storica o di identificazione culturale (centri storici)</i>	<i>pag. 82</i>
--	----------------

### **PARTE II – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE CONSOLIDATE**

<i>Art.62 – Zone residenziali consolidate di tipo “B”</i>	<i>pag. 86</i>
<i>Art.63 – Zone residenziali consolidate di tipo “C1”</i>	<i>pag. 87</i>

### **PARTE III – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI ESPANSIONE**

<i>Art.64 – Zone residenziali di espansione inedificate di tipo “C2”</i>	<i>pag. 92</i>
--	----------------

**CAPO III – ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI  
E DIREZIONALI**

**PARTE I – ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI  
E DIREZIONALI**

<i>Art.65 – Zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini di completamento “D1”</i>	<i>pag. 95</i>
<i>Art.66 – Zona a servizio del traffico e della viabilità consolidata di tipo “D1.1”</i>	<i>pag. 97</i>
<i>Art.67 – Zona industriale, artigianale, per depositi e magazzini di espansione “D2”</i>	<i>pag. 97</i>
<i>Art.68 – Zona per insediamenti commerciali e artigianali di contenuto impatto ambientale “D3”</i>	<i>pag. 99</i>
<i>Art.69 – Zona per insediamenti commerciali, artigianali di servizio e direzionali consolidata di tipo “D4”</i>	<i>pag. 100</i>
<i>Art.70 – Attività produttive con specifica normativa da confermare, da bloccare e da trasferire</i>	<i>pag. 102</i>
<i>Art.71 – Attività turistico-ricettive</i>	<i>pag. 103</i>
<i>Art.72 – Sportello unico per le attività produttive (DPR 447/98)</i>	<i>pag. 104</i>
<i>Art.73 – Accordi tra soggetti pubblici e privati</i>	<i>pag. 104</i>
<i>Art. 73bis – Decadenza PUA non attuati</i>	<i>pag. 105</i>

**CAPO IV – ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

<i>Art.74 – Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F)</i>	<i>pag. 106</i>
<i>Art.75 – Modalità di intervento nelle zone per attrezzature pubbliche di interesse generale</i>	<i>pag. 107</i>
<i>Art.76 – Parcheggi privati</i>	<i>pag. 110</i>

**TITOLO VI – SISTEMA MOBILITA’**

**CAPO I – COMPONENTI SISTEMA DELLA MOBILITA’**

<i>Art.77 – Viabilità</i>	<i>pag. 112</i>
---------------------------	-----------------

**CAPO II – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’**

<i>Art.78 – Percorsi pedonali – piste ciclabili</i>	<i>pag. 114</i>
<i>Art.79 – Strade agrarie e sentieri natura</i>	<i>pag. 114</i>
<i>Art.80 – Immissioni e accessi carrabili</i>	<i>pag. 115</i>

**TITOLO VII – MONITORAGGIO**

**CAPO I – AZIONI**

<i>Art.81 – Azioni di monitoraggio</i>	<i>pag. 116</i>
--	-----------------

**TITOLO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

**CAPO I – ADEGUAMENTI E DEROGHE**

<i>Art.82 – Entrata in vigore del PI</i>	<i>pag. 118</i>
<i>Art.83 – Deroghe</i>	<i>pag. 118</i>
<i>Art.84 – Norme specifiche per il PI</i>	<i>pag. 119</i>
<i>Art.85 – Norme di salvaguardia per PTRC</i>	<i>pag. 119</i>

*ALLEGATO - Scheda normativa zone D4/4 e D4/5 di San Zenone*

*ALLEGATO ART. 68 – Ambito di ricostruzione ex Fornaci Serena di Liedolo nelle zone D3/1 e A/2*

*ALLEGATO ART. 74 – Capoluogo – Comparto centrale*

*ALLEGATO ART. 71 – Attività turistico-ricettiva*

*ALLEGATO ARTT. 42-47 – Aree per attività – azienda vinicola*

*ALLEGATO - Scheda variante n. 24 P.I. n. 2*

## TITOLO I - NORME GENERALI

### CAPO I – OGGETTI ED ELABORATI DI PIANO

#### ARTICOLO 1 APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

#### ARTICOLO 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

---

1. Ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, in seguito definito PATI e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.
2. Il PATI è stato approvato con la Conferenza Servizi del 22 gennaio 2009 e ratificato con DGR n. 288 del 10 febbraio 2009.
3. Il PI coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

#### ARTICOLO 2 CONTENUTI E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

#### ARTICOLO 2 - CONTENUTI E FINALITA' DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

---

1. Il PI in coerenza e in attuazione del PATI provvede a:
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. n. 11/2004;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259/2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. n. 11/2004;
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. n. 11/2004;
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.

2. Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 3, indicano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Comunale.

3. Sempre con riferimento all'articolo 3, gli elaborati del PI dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani attuativi di iniziativa pubblica che per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio e in generale alla trasformazione d'uso del territorio.

ARTICOLO 3  
ELABORATI DEL  
PI

**ARTICOLO 3 - ELABORATI DEL PI**

---

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
- Elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

Tavola 1a - intero territorio comunale nord – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000

Tavola 1b - intero territorio comunale sud – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000

Tavola 1c - intero territorio comunale nord – tutele e difesa dai rischi - scala 1:5.000

Tavola 1d - intero territorio comunale sud – tutele e difesa dai rischi - scala 1:5.000

Tavola 1e - intero territorio comunale – rete ecologica - scala 1:10.000

Tavola 1f - intero territorio comunale – edificabilità e trasformabilità zona agricola - scala 1:10.000

Tavola 2a - zone significative - Liedolo e Sopracastello - scala 1:2.000

Tavola 2b1 - zone significative - S. Zenone ovest - scala 1:2.000

Tavola 2b2 - zone significative - S. Zenone est - scala 1:2.000

Tavola 2c - zone significative – Ca' Rainati e S. Zenone sud - scala 1:2.000

Tavola 3a - centri storici - Liedolo - scala 1:1.000

Tavola 3b - centri storici - Sopracastello - scala 1:1.000

Tavola 3c - centri storici - San Zenone capoluogo - scala 1:1.000

Tavola 3d - centri storici – Ca' Rainati - scala 1:1.000

- Tavola 4 - Verifica del dimensionamento
- A - Relazione programmatica
- B - Norme Tecniche Operative
- C - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- D - Registro comunale elettronico dei crediti edilizi
- E - Norme idrauliche
- F – Registro fondiario consumo di suolo
- G – Criteri applicativi perequazione urbanistica
- S – Compatibilità sismica
- Banca dati alfanumerica e vettoriale
- Regolamento Edilizio
- Schede B patrimonio edilizio esistente di interesse architettonico ed ambientale
- Schede attività produttive in zona impropria
- Schede edifici non più funzionali al fondo.

**ARTICOLO 4  
EVENTUALI  
INDICAZIONI  
DIVERGENTI**

**ARTICOLO 4 - EVENTUALI INDICAZIONI DIVERGENTI**

---

1. Nel caso di indicazioni divergenti negli elaborati di progetto a scale diverse, si fa riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati di scala maggiore:
  - tavole 3 – PI zto A - scala 1:1000;
  - tavole 2 – PI zone significative - scala 1:2.000;
  - tavole 1 – PI intero territorio comunale - scala 1:5.000 – 1:10.000.
2. Nel caso di indicazioni contrastanti tra gli elaborati grafici e le Norme Tecniche Operative con la banca dati alfanumerica e vettoriale, prevalgono i primi rispetto alla banca dati.
3. In attuazione del PI eventuali errori ed imprecisioni grafiche relativamente ai dati relativi alla quantificazione di superfici, volumi e dell'indicazione delle proprietà rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
4. I dati derivanti da rilievi da rilievi topografici dei terreni, nonché dalla definizione esecutiva di opere, superfici, volumi prevalgono su perimetri e/o superfici derivanti da planimetrie catastali e/o del PI.

## CAPO II – PARAMETRI, CATEGORIE E ATTUAZIONE DEL PIANO

### ARTICOLO 5 PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI DI RIFERIMENTO

#### ARTICOLO 5 - PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI DI RIFERIMENTO

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri e agli indici contenuti nel Regolamento Edilizio ed in quelli di seguito definiti:

1) Superficie utile lorda: si applica nei casi previsti dall'articolo 55 delle presenti NTO e corrisponde alla somma delle superfici di pavimento massime realizzabili comprese entro il perimetro esterno delle murature; attribuendo alla superficie utile lorda l'altezza virtuale di ml 3,00 si ottiene il volume realizzabile. Viene espressa in metri quadrati (mq).

2) Centro Urbano: ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera m) per centro urbano si intende una porzione di centro abitato, individuato ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

3) Al volume urbanistico come definito all'articolo 3 del Regolamento Edilizio vanno detratti i seguenti elementi:

- a) i portici di qualsiasi altezza e profondità, purché aperti almeno su due lati, limitatamente agli interventi edificatori residenziali non superiori a quattro unità abitative;
- b) le logge per una profondità massima di ml. 1,40, le pensiline, i pergolati.  
Tali detrazioni saranno applicabili quando la rispettiva quantità complessiva, misurata vuoto per pieno, non superi il 20% (venti per cento) del volume complessivo dell'edificio.
- c) le rampe coperte dei garage interne alla sagoma degli edifici;
- d) i volumi vincolati ad autorimessa per conseguire i rapporti minimi previsti dalla Legge 122/1989 entro un limite massimo di mc. 45 per unità abitativa, ed un rapporto di copertura massimo complessivo del 30 %, nelle zone esondabili e negli interventi all'interno delle zone soggette a vincolo ambientale paesistico ex. Legge n. 1497/1939 di cui al D.M. 12.10.1970, e dove non sia possibile la realizzazione di scivoli scoperti interrati;
- e) il volume dovuto dall'innalzamento del piano di calpestio dei locali al piano terreno dei fabbricati, rispetto al piano campagna, nella misura prescritta dalle norme idrauliche allegata al PI.

4) Nelle aree esondabili la maggiore quota di imposta del piano terreno prescritta dalle norme idrauliche allegata al PI, non è computabile ai fini della determinazione dell'altezza urbanistica come definita all'articolo 3 del Regolamento Edilizio.

5) Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici quei volumi destinati esclusivamente ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno dei volumi utili, così come definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. del 31/01/1973 n. 2474;

6) Opere di urbanizzazione primaria: corrispondono a:

- a) le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- b) gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, rilevando che l'entità minima prescritta di 1 mq/10 mc è inerente ai parcheggi privati da non cedere al Comune;

- c) la fognatura, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed ai relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione, il sollevamento, ecc., nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
- e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;
- f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;
- g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche ad uso degli edifici;
- h) la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- i) gli spazi di verde attrezzato con alberature ed eventuali attrezzature;
- j) gli spazi per le "piazzole ecologiche" destinate al collocamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti.

Sono altresì opere di urbanizzazione primaria, ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale all'insediamento edilizio, di miglioramento della qualità degli spazi urbani e del loro adeguamento alle innovazioni tecnologiche quali ad esempio:

- k) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (invasi compensativi, manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche, ecc.);
- l) raccordi e svincoli stradali;
- m) barriere antirumore con piantumazioni ed altre misure atte a ridurre od eliminare l'inquinamento acustico (ad es. asfalto fonoassorbente);
- n) formazione di nuclei di vegetazione arboreo arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- o) piazzole di sosta per autobus;
- p) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- q) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- r) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- s) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

7) Opere di urbanizzazione secondaria: corrispondono a:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere.

A queste va aggiunta ogni altra attrezzatura, di interesse pubblico comunale ed intercomunale, prevista dal PI.

8) Alberature stradali: corrispondono alle alberature lungo gli assi viari disciplinati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

9) Quinte per la schermatura dei manufatti: corrispondono a alberi, arbusti, siepi, disposti a filare, atti a mascherare o proteggere i manufatti disciplinati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

10) Alberature di fossi, corsi d'acqua e sorgenti: sono costituiti dalla vegetazione ripariale spontanea o da piantumazioni agrarie disciplinati nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

11) Siepi per confini: si tratta delle siepi interpoderali disciplinate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

12) Unità Minima di Intervento (UMI): è l'area minima richiesta per interventi edilizi e/o urbanistici unitari finalizzati alla trasformazione di edifici ed aree, anche attraverso la formazione di un Comparto edilizio o edificatorio, comprendente parti di un PP o di un PR o di un Piano Urbanistico Attuativo d'ufficio, oppure interessanti interventi singoli in attuazione diretta del PI.

Assume il significato e l'efficacia giuridica ai sensi della L. 1150/1942 e dell'articolo 21 della L.R. n. 11/2004,

Si attua attraverso intervento edilizio diretto e, nel caso di costituzione del Consorzio tra più proprietari, all'approvazione della UMI possono essere rilasciate concessioni edilizie per l'esecuzione a stralci degli interventi.

Vanno realizzati e ceduti o vincolati all'uso pubblico, le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici qualora indicati nelle tavole di PI; tali opere devono essere realizzate e terminate contestualmente agli interventi edilizi.

L'edificazione all'interno delle UMI è subordinata alla stipula di Convenzione con il Comune per la cessione gratuita od il vincolo d'uso delle opere di urbanizzazione e degli standard di cui al comma precedente; il concessionario ha titolo allo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione.

All'interno delle UMI possono essere proposte parziali modifiche alle sagome limite ed agli standard, purché non comportino aumenti delle possibilità edificatorie o diminuzioni delle quantità degli standard urbanistici, rispetto a quanto indicato negli elaborati di PI.

13) Sagome limite nuovi edifici: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo di volumi e superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti. Le sagome possono indicare altezze particolari prescrittive per casi particolarmente emergenti nel tessuto edificato.

14) Elementi puntuali e lineari significativi: prescrizione relativa al mantenimento e/o ripristino di elementi di valenza storico ambientale quali: recinzioni in sasso, capitelli votivi, ecc.. Per i manufatti soggetti al D. Lgs 42/2004, sono in ogni caso ammissibili, tutti gli interventi autorizzati dalla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Veneto.

15) Allineamenti: prescrizione di adeguamento degli interventi alle linee determinate dalle preesistenze e dai grafici di progetto del PI.

16) Portici e passaggi coperti: prescrizione di conservare, ripristinare o definire organismi coperti di uso pubblico (porticati, gallerie, ecc.), da determinarsi secondo le indicazioni delle tavole di progetto del PI ed in ogni caso, da integrare e risolvere nel contesto delle preesistenze limitrofe e dei caratteri ambientali dei siti.

17) Andamento falde tetti: indicazione cui la progettazione edilizia deve uniformarsi, per quanto riguarda l'andamento delle falde delle coperture, ai grafici degli elaborati di progetto del PI.

Potranno essere proposte soluzioni diverse solo in presenza di progettazioni unitarie, oppure nel caso siano dimostrabili concreti vantaggi o migliore integrazione ambientale, dall'adozione di soluzioni alternative.

18) Scalinate: prescrizione di collegamento non veicolare tra due punti del tessuto urbano posti a quote altimetriche diverse, per i quali è auspicabile un collegamento.

19) Piazze pedonali e piazze coperte: prescrizione relativa a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale. Essi dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni e in conformità con quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", nonché assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici di progetto del PI, ferme restando le quantità previste.

20) Corti: indicazione di spazi comuni ad una pluralità di residenze o di funzioni miste (abitazioni, commercio, annessi agricoli, artigianato, ecc.).

21) Lotti ineditati: riguardano interventi edificatori su lotti precostituiti nei quali indipendentemente dalla dimensione dell'area di proprietà, corrisponde una volumetria realizzabile predeterminata, secondo la seguente classificazione:

- lotti liberi tipo A volumetria predeterminata massima di 500 mc;
- lotti liberi tipo B volumetria predeterminata massima di 600 mc;
- lotti liberi tipo C secondo articolo 45 delle presenti NTO.

L'edificazione all'interno dei lotti liberi è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici delle sottozone di appartenenza, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni del PI.

Sono consentite tipologie unifamiliari e bifamiliari.

Tutti gli interventi di nuova costruzione all'interno dei lotti di tipo A, B e C sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione dello strumento urbanistico dal quale derivano i diritti edificatori; l'edificazione è altresì consentita ai figli che abbiano acquisito la proprietà, per atto tra vivi o mortis causa;
- che venga istituito un vincolo quindicennale, a partire dal rilascio del certificato di agibilità del nuovo fabbricato, per la non variazione della destinazione d'uso e la non alienazione e non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente;
- che il richiedente del permesso di costruire sottoscriva gli impegni previsti agli artt. 7 e 8 della Legge 28.01.1977, n. 10 ed alla L.R. 09.09.1999, n. 42.

22) Edifici di cui si prevede l'abbattimento: riguardano fabbricati dei quali si prevede la demolizione senza ricostruzione, oppure la ricostruzione con diversa localizzazione, ai fini dell'attuazione delle previsioni urbanistiche. Sono comunque ammessi per edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale anche interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la demolizione delle parti interessate dal vincolo stradale e la loro ricostruzione in ambiti esterni dal suddetto vincolo.

23) Ambiti Territoriali Omogenei (ATO): sono parti del territorio introdotte nella pianificazione comunale con la legge regionale n. 11/2004, che possono ricomprendere più zone territoriali omogenee e destinazioni urbanistiche; la loro suddivisione è riferibile a valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativi.

Gli ATO sono individuati con il PATI che per ciascuno determina:

- le quantità realizzabili per le diverse destinazioni d'uso;
- le aree destinate ad attrezzature collettive ed ai servizi;
- gli abitanti teoricamente insediabili;
- eventuali indicazioni puntuali.

La somma di tutti gli ATO determina il fabbisogno complessivo del PATI aggiuntivo a quello del precedente PRG.

Perimetri e quantità realizzabili sono modificabili nei limiti stabiliti dal PATI.

## ARTICOLO 6 IDENTIFICAZIONE DEL PARAMETRO URBANISTICO RELATIVO ALLE DISTANZE

### ARTICOLO 6 - IDENTIFICAZIONE DEL PARAMETRO URBANISTICO RELATIVO ALLE DISTANZE

1. I parametri urbanistici relativi alle distanze sono contenuti nel Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 7  
DENSITA'  
EDILIZIE

**ARTICOLO 7 - DENSITA' EDILIZIE**

---

1. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi. Ogni edificio estende sul territorio un vincolo di inedificabilità pari al volume esistente diviso l'indice di edificabilità previsto per la zona, relativamente alle aree di pertinenza e contigue in proprietà alla data di adozione del PRG (30 giugno 1996).

ARTICOLO 8  
FORME E  
CATEGORIE DI  
INTERVENTO  
EDILIZIO

**ARTICOLO 8 - FORME E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

---

1. Le forme e le categorie di intervento edilizio previste dal PI sono le seguenti:

- 1) Manutenzione ordinaria;
- 2) Manutenzione straordinaria;
- 3) Restauro e risanamento conservativo;
- 4) Ristrutturazione edilizia;
- 5) Ristrutturazione urbanistica;
- 6) Ampliamento;
- 7) Nuova edificazione;
- 8) Demolizione con ricostruzione
- 9) Demolizione senza ricostruzione.

2. Modalità di applicazione.

Per gli edifici di valore architettonico ed ambientale gli interventi si intendono ammissibili a seconda del relativo grado di protezione, come successivamente specificato.

Per tutti gli altri edifici, gli interventi ammessi sono quelli previsti dal PI in relazione alla zona urbanistica nella quale essi risultano ricompresi.

3. Definizioni.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni.

**A) Rinnovo.**

Riguarda ogni intervento sugli elementi originari atto ad assicurarne la continuità d'uso.

**B) Ripristino.**

Riguarda ogni opera atta a sostituire integralmente, con l'impiego delle stesse tecniche e materiali, elementi irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

**C) Sostituzione.**

Riguarda ogni opera atta a sostituire con tecniche, strutture e materiali attuali elementi o parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari.

**D) Manutenzione ordinaria.**

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti.

**E) Manutenzione straordinaria.**

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non ne derivino modifiche alle destinazioni d'uso.

**F) Restauro e risanamento conservativo.**

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

Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi superfetativi estranei all'organismo edilizio.

**G) Ristrutturazione edilizia.**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono compresi in questa categoria anche gli interventi di cui all'art. 10 della L.R. n. 14/2009.

**H) Ristrutturazione urbanistica.**

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

La normativa di cui al presente paragrafo può essere riferita sia ad edifici singoli, sia ad ambiti territoriali più vasti, comprendenti più edifici, anche non compresi nelle zone di ristrutturazione previste dal PI.

**I) Ampliamento.**

Gli interventi di ampliamento consistono nella costruzione di un volume edilizio che modifica o integra il volume dell'edificio esistente. Viene sempre inteso in aderenza rispetto all'esistente.

**J) Nuova edificazione.**

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal PI con apposite prescrizioni.

**K) Ricostruzione.**

Gli interventi di ricostruzione sono rivolti al recupero del volume e della superficie coperta preesistente.

ARTICOLO 8 bis  
CATEGORIE DI  
INTERVENTI  
PAESAGGISTICO-  
AMBIENTALI ED  
ECOLOGICO-  
AMBIENTALI

**ARTICOLO 8 bis - CATEGORIE DI INTERVENTI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI**

---

1. Ai fini delle presenti NTO gli interventi paesaggistico-ambientali ed ecologico-ambientali riguardano le seguenti categorie:

- Restauro paesaggistico ambientale (RPA);
- Riqualficazione paesaggistico ambientale (RQA);
- Rinaturalizzazione dei suoli (RNS);
- Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI);
- Rinaturalizzazione di aree libere (RNA).

2. Definizioni.

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

**Restauro paesaggistico ambientale (RPA)**

Insieme di interventi finalizzati alla salvaguardia e miglioramento delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche degli spazi aperti in coerenza con i caratteri del paesaggio esistente. Comprendono il recupero o restauro di manufatti ed edifici presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

**Riqualficazione paesaggistico ambientale (RQA)**

Insieme di interventi finalizzati alla ricostruzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storiche degli spazi aperti in coerenza con i caratteri del paesaggio esistente, nonché alla costruzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali tramite il potenziamento delle

strutture vegetazionali (aree alberate, siepi, filari, ecc.) e realizzazione di aree di ammortizzazione, transizione e mitigazione verso insediamenti residenziali, produttivi ed infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. Comprendono il recupero o restauro di manufatti ed edifici presenti nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale.

#### **Rinaturalizzazione dei suoli (RNS)**

Insieme di interventi finalizzati alla rigenerazione ambientale delle aree degradate e oggetto di trasformazione; riguardano la bonifica ed il recupero dei suoli interessati da edifici ed infrastrutture produttivi oggetto di delocalizzazione.

#### **Rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI)**

Insieme di interventi finalizzati ad eliminare le condizioni di degrado di risorgive e corsi d'acqua, mediante opere di riqualificazione delle sponde ed al ripristino delle funzioni ecologiche ad esse collegate. Gli interventi vanno realizzati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, compatibilmente con le esigenze di tutela idraulica del territorio.

#### **Rinaturalizzazione di aree libere (RNA)**

Insieme di interventi finalizzati al potenziamento biotico nel territorio comunale mediante la piantumazione di boschi, macchie arboree, siepi e filari, con specie vegetali autoctone.

## ARTICOLO 9 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PI

### **ARTICOLO 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PI**

---

1. Il PI si attua a mezzo di:

- Interventi Edilizi Diretti consistenti nella realizzazione di opere assentibili a mezzo di permessi di costruire, denunce di inizio attività ed autorizzazioni edilizie;
- Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- Accordi tra soggetti pubblici e privati – Accordi di programma.

#### **A) Interventi Edilizi Diretti (IED)**

2. Ai sensi della vigente normativa in materia D.P.R. 380/2001, gli interventi diretti si realizzano a mezzo di strumenti di legittimazione costituiti da:

- Permesso di Costruire (P.d.C.);
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (D.I.A.).

3. Le opere, per la cui realizzazione è necessario il P.d.C. o la denuncia di inizio attività edilizia, sono individuate in rapporto ai diversi tipi di intervento e al combinato disposto delle norme statali e regionali in materia, nonché del Regolamento Edilizio.

4. Nelle zone in cui è previsto l'I.E.D. è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA o mediante la formazione del comparto ai sensi della Legge N. 1150/1942 e dell'articolo 21 della L.R. n. 11/2004.

#### **B) Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

5. Ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 11/2004 sono Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata:

- a) il piano particolareggiato (PP) e il piano di lottizzazione (PL) di cui agli articoli 13 e 28 della Legge n. 1150/1942;
- b) il piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla Legge n. 167/1962;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'articolo 27 della Legge n. 865/1971;
- d) il piano di recupero (PR) di cui all'articolo 28 della Legge n. 457/1978;
- e) il piano ambientale di cui all'articolo 27 della L.R. n. 40/1984;

- f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della Legge n. 179/1992.
6. Gli specifici contenuti, gli elaborati costitutivi, nonché le modalità di formazione ed approvazione sono regolati dalle norme contenute dagli articoli 19 e 20 della L.R. n. 11/2004.
7. I PUA di iniziativa privata rispetto alle previsioni del PI, possono prevedere modificazioni del proprio perimetro con limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi, senza che le stesse costituiscano variante al PI. Tali modifiche del perimetro non possono comportare aumenti della superficie territoriale e/o della SAU trasformabile.
8. Nei PUA di iniziativa pubblica non costituiscono varianti al PI, modifiche con un limite massimo del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:
- densità massima territoriale o fondiaria;
  - indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - altezza massima degli edifici;
  - lunghezza massima delle fronti.
9. Il PUA deve prevedere e realizzare tutte le opere necessarie per la sua completa funzionalità, comprese anche quelle poste all'esterno dell'ambito.
10. I PUA di iniziativa privata qualora abbisognino di modifiche della superficie territoriale per la realizzazione di opere di interesse pubblico concordate con l'Amministrazione Comunale, sono soggetti alla procedura di variante al PI ai sensi dell'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

### **C) Accordi tra soggetti pubblici e privati**

11. Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi 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.
12. Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11 commi 2 e seguenti della L. n. 241/1990 e successive modificazioni.
13. Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel PI "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Le proposte di accordo pervenute al Comune sono poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla L.R. n. 11/2004.
14. Gli accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 devono contenere:
- i dati relativi al soggetto proponente;
  - una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
  - la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
  - ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.
15. In sede di accordo relativamente al PI e/o PUA, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

16. L'applicazione di accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:

- presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
- valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
- nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico;
- infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

17. Gli accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PATI e del PI, e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 commi 2, 3, 4, 5 e 6.

#### **D) Accordi di programma**

18. Ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 11/2004 per la definizione e 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 di cui all'articolo 34 del D. Lgs 267/2000. I rapporti con i privati sono disciplinati da una convenzione da allegare all'accordo stesso.

19. Il PATI ed il PI individuano alcuni contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad essi riferibili, nonché per la specificità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e concertazione anche di più di piani e/o programmi attuativi. Sono ambiti caratterizzati da peculiarità storiche, archeologiche, identitarie, naturalistiche, ambientali, sociali e insediative le cui trasformazioni assumono rilevanza strategica nei confronti del futuro assetto territoriale perimetrati quali Programma Complesso:

- Cittadella della Cultura a Sopracastello;
- Cittadella dell'Ambiente a Liedolo;
- Cittadella del Sociale a S. Zenone capoluogo;
- Cittadella del Terziario e dell'Innovazione a Ca' Rainati;
- Cittadella dello Sport a S. Zenone capoluogo;
- Strada Mercato sulle aree prospicienti la S.P. n.248.

20. Possono essere individuati ulteriori accordi di programma in aggiunta a quelli già individuati dal PATI, laddove a giudizio dell'Amministrazione Comunale si configurano condizioni per le quali attivare accordi di programma che richiedono l'azione integrata di Regione, Provincia, soggetti pubblici e privati, con l'obiettivo dell'attuazione delle previsioni di PATI.

21. Il PI, sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli ATO, predispone per questi ambiti un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento ambientale ed ecologico, all'individuazione di sistemi continui di verde ed alla realizzazione di idonei standard e servizi, ed alla viabilità.

22. All'interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico. Tali aree potranno essere oggetto di compensazione e perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

23. L'attuazione degli obiettivi del PATI potrà configurarsi, oltre che con il PI, anche attraverso PUA, accordi pubblico-privati, opere pubbliche, piani settoriali e altra forme individuate dall'Amministrazione Comunale.

24. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che, in ogni caso, si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati dagli accordi di programma, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

25. In assenza degli accordi di programma in queste zone sono consentiti gli interventi ammessi al PI nelle singole zto.

26. La proposta di accordo di programma dovrà contenere la documentazione prevista per gli accordi tra soggetti pubblici e privati.

27. Nei contesti territoriali destinati a Programmi Complessi, all'interno delle aree agricole sono consentiti esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, fino a specifiche previsioni del Piano degli Interventi, dei Piani Urbanistici Attuativi o di accordi pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, finalizzati all'attuazione delle previsioni del PATI per questi ambiti di riconosciuto valore strategico.

**ARTICOLO 10  
PRONTUARIO PER  
LA QUALITA'  
ARCHITETTONICA  
E LA MITIGAZIONE  
AMBIENTALE**

**ARTICOLO 10 - PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

---

1. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici andranno realizzati nel rispetto degli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli contenuti nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

2. Il Prontuario è un ausilio progettuale che integra le presenti NTO, per quanto concerne gli interventi pubblici e privati, su spazi aperti ed edifici. Sulla base degli obiettivi fissati dal PI il Prontuario fornisce obiettivi, indirizzi, prescrizioni e vincoli relativamente a:

- realizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- miglioramento del decoro e dell'arredo urbano degli abitati;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- definizione delle caratteristiche per le nuove edificazioni nel territorio comunale;
- uso di materiali e tecnologie;
- tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale pubblico e privato;
- disciplina, guida e coordinamento nella costruzione della rete ecologica e del sistema del verde;
- mantenimento del verde esistente e la progettazione dei nuovi interventi.

**ARTICOLO 11  
INCENTIVI PER LA  
QUALITA' DEGLI  
INTERVENTI**

**ARTICOLO 11 - INCENTIVI PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI**

---

1. Il PI incentiva la qualità degli interventi attraverso forme premiali di aumento degli indici edificatori previsti nelle zto, articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 9 marzo 2007, n. 4.

2. La quantificazione degli ampliamenti della volumetria ammissibile ammessi dal PI nel caso di interventi di edilizia sostenibile saranno graduati sulla base del sistema di valutazione delle

linee guida di cui all'art. 2 della L.R. n. 4/2007, delle DGRV n. 2063 /2009 e n. 2499/2009 e della L.R. n. 14/2009 e s.m.i..

3. La quota incentivante dovrà riferirsi ai punteggi da 0 a 5 utilizzati dalla L.R. n.14 /2009 e s.m.i. opportunamente riferiti alla realtà comunale; la quantità premiale in volume o in superficie coperta (per fabbricati produttivi) sarà pari a:

- 0% per punteggio inferiore a 2;
- da 5% a 10% per punteggio da 2 a 3;
- da 10 a 20% per punteggio da 3 a 4.

4. E' consentita l'interpolazione del punteggio ai fini della definizione della percentuale di ampliamento.

5. L'Amministrazione Comunale potrà ammettere ulteriori quote incentivanti, graduati sulla base del contributo ottenibile ai fini della sostenibilità, che potranno riguardare:

- il potenziamento della Rete ecologica;
- interventi di aumento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
- miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
- riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di valorizzazione di contesti figurativi e miglioramento ambientale e paesaggistico.

6. La quota incentivante complessiva di cui ai precedenti comma, non potrà comunque superare complessivamente il 30% degli indici edificatori ammissibili.

7. La quota incentivante di cui al presente articolo non è sommabile a quelle dell'articolo 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. , con l'applicazione di quanto previsto dalla L.R. n. 4/2007, per la qualità ambientale ed energetica degli interventi di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente.

8. La quota incentivante, nell'ambito di quanto previsto dalla L.R. n.4/2007, non incide sul dimensionamento del PATI.

## TITOLO II – NORME SPECIFICHE

### CAPO I – VINCOLI, FASCE E ZONE DI RISPETTO

ARTICOLO 12  
VINCOLI  
PAESAGGISTICI,  
ARCHEOLOGICI,  
MONUMENTALI  
D. Lgs 22 gennaio  
2004, n.42

#### ARTICOLO 12 - VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42

1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D. Lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni.
2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 i seguenti immobili:
  - Torre antica del sec. XIII del Castello D'Ezzelino
  - Villa Rubelli con annessi e connessi
  - Villa Melchiori Pradaelli con annessi
  - Villa Vignola
  - Villa di Rovero del sec. XVII con annessi e connessi
  - Area di rispetto di Villa di Rovero
  - Le zone collinare e a nord della Bassanese
  - Parco di Villa Conti Rovero.
3. In conformità di quanto previsto articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme individuano e tutelano i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11/12/1993, n. 1775, i territori coperti da foreste e da boschi, i terreni soggetti ad uso civico, le zone di interesse archeologico.
4. Gli interventi ammessi in aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PATI, le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. N. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n.986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
5. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.
6. Negli ambiti dei contesti figurativi degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale individuati dal PI e dalla pianificazione di livello superiore, gli interventi dovranno essere volti a:
  - salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali coni visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
  - prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;
  - mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
  - favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela;- nelle aree edificabili ricadenti all'interno di tali ambiti e confermate dal PI, gli interventi dovranno garantire il rispetto di quanto indicato nel presente comma; per le aree interessate da interventi edificatori già autorizzati,

eventuali modifiche o varianti ai progetti, saranno volte a ricercare e favorire il miglioramento dell'integrazione paesaggistica.

7. Nelle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, l'abbattimento di alberature va autorizzato sentiti i Servizi Forestali Regionali, aperture di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati.

8. Nelle aree soggette a vincolo archeologico ed in quelle individuate di importanza archeologica non sono ammesse nuove costruzioni. Ogni movimento terra o trasformazione dello stato dei luoghi non soggetta ad altre autorizzazioni va assoggettato ad apposita autorizzazione amministrativa rilasciata dal Sindaco, previo parere della Soprintendenza Archeologica per il Veneto. Ogni intervento deve essere preceduto da una indagine archeologica preventiva.

9. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e dei contesti figurativi, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

10. Negli ambiti di cui ai commi precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

#### ARTICOLO 13 VINCOLO SISMICO

#### ARTICOLO 13 -VINCOLO SISMICO

---

1. Il PI individua il vincolo sismico; con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 il territorio comunale è stato classificato sismico e rientra nella "zona n. 2".

2. Gli interventi all'interno del territorio comunale dovranno uniformarsi alle prescrizioni dell'OPCM n. 3274/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### ARTICOLO 14 ZONE A VINCOLO CIMITERIALE

#### ARTICOLO 14 - ZONE A VINCOLO CIMITERIALE

---

1. Ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17 ottobre 1957, n. 983 e dalla L. 1 agosto 2002, n. 166, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 200, fatte salve minori distanze nei casi previsti dal comma 4bis dell'art. 41 della L.R. 11/2004 per l'attuazione di opere pubbliche, o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica, di cui al comma 5 del succitato R.D. 1265/1934.

2. Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

3. Sono zone nelle quali è previsto il vincolo assoluto di inedificabilità, compresa quella interrata, fatti salvi gli interventi previsti dall'articolo 338, comma 5 del R.D. 27.07.1934, n.1265 e ss.mm.ii. e dalla L.R. 30 dicembre 2016, n. 30.

4. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di recupero, ovvero, interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b), e c) e d) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

5. All'interno di queste zone è altresì consentita l'esecuzione di opere accessorie al cimitero e l'ampliamento dei cimiteri stessi. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano e impianti sportivi non dotati di locali o manufatti di servizio fuori od entro terra.

6. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

7. A norma dell'articolo 37 della L.R. n. 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

#### ARTICOLO 15 FASCE DI RISPETTO STRADALE

#### ARTICOLO 15 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Il PI individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D. Lgs n. 285/1992 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

3. All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni anche interrato, ad eccezione di quelle al servizio dell'infrastruttura protetta quali impianti di distribuzione carburanti, approdi, attrezzature specifiche e simili, impianti di autolavaggio. Per gli impianti di cui al presente comma si applicano le disposizioni contenute nella L.R. n. 23/2003 e nella DGR n. 497/2005, con riguardo ai criteri di determinazione della superficie coperta e del volume ammissibile.

4. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dai gradi di protezione, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'ampliamento in base agli indici stabiliti per le varie zone, solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

5. Gli interventi sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale in zona agricola sono disciplinati all'articolo 43 comma 4 delle presenti NTO.

6. La realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare quanto previsto per i fabbricati.

7. Il PI individua i fabbricati nelle fasce di rispetto stradale da demolire, in quanto il loro permanere determina:

- pericolo per la circolazione;
- precarie condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

8. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente contigua al vincolo. Si intende adiacente anche l'area separata da una strada, da un canale, da elettrodotto e da metanodotto.

9. La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto

all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. In previsione di tale eventualità, ove occorra, dovranno prevedersi adeguamenti e miglioramenti delle opere viabilistiche.

10. A norma dell'articolo 37 della L.R. n. 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

11. Il PI con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, prevedere eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

12. Il PI individua all'interno della fascia di rispetto stradale in zona agricola, interventi puntuali di demolizione e ricostruzione di volumi legittimi esistenti in deroga alla normativa prevista per tali interventi, qualora le caratteristiche orografiche non rendono possibile la ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto. I suddetti interventi devono dare luogo a ricostruzioni a distanza non inferiore a ml 5,00 dalla viabilità pubblica e sono condizionati alla dichiarazione di pubblico interesse da parte del Consiglio Comunale.

#### ARTICOLO 16 FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI

#### **ARTICOLO 16 - FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI**

---

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai campi elettromagnetici indotti da elettrodotto esistenti.
2. Nell'ambito delle fasce riguardanti gli elettrodotto in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 KV, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.
3. Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotto legittimamente assenti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione fissati dalla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, nonché residenze, scuole ed in generale a luoghi con permanenza di persone non inferiore a quattro ore.
4. All'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotto va applicato il principio di cautela dal rischio, inibendo destinazioni caratterizzate dalla prolungata presenza di persone; in questo caso la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. Nel caso di cambi d'uso degli edifici esistenti verso destinazioni di zona ammissibili e che non comportino permanenza di persone non inferiore a quattro ore, è consentito l'ampliamento del volume fino ad un massimo del 20% dell'esistente.
5. Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

#### ARTICOLO 17 FASCE DI RISPETTO IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

#### **ARTICOLO 17 - FASCE DI RISPETTO IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

---

1. Il PI individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e le relative fasce di rispetto.
2. Il PI si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici e stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D. Lgs 01 agosto 2003, n. 259 e successive modificazioni.

3. La disciplina degli impianti esistenti, nonché i criteri di localizzazione e le modalità di realizzazione di nuovi impianti sono contenuti nel Piano di localizzazione per impianti fissi di telefonia mobile nel territorio comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 07.04.2015.

**ARTICOLO 18  
IDROGRAFIA-  
FASCE DI RISPETTO  
ARTICOLO 41 L.R.  
n.11/2004**

**ARTICOLO 18 - IDROGRAFIA – FASCE DI RISPETTO ARTICOLO 41 L.R. n. 11/2004**

1. Il PI individua le fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali arginati, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, determinate ai sensi della lettera g), dell'articolo 41 della L.R. n. 11/2004.

2. All'interno di queste fasce di rispetto si applicano i limiti all'attività edilizia prevista dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, nonché quanto previsto all'articolo 96 del R.D. n. 523/1904.

3. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1°, lettere a), b), c), d) del DPR n. 380/2001;
- b) gli interventi previsti dal titolo V° - Tutela e edificabilità del territorio agricolo - della L.R. n. 11/2004;
- c) gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- d) le opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela
- e) gli interventi anche di nuova costruzione individuati puntualmente dal PI.

Gli interventi di cui al comma precedente potranno essere autorizzati:

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

4. Nelle fasce limitrofe a tutti i corsi d'acqua vale l'inderogabile divieto di edificabilità, nei limiti stabiliti dal R.D. n. 523/1904 e dal R.D. n. 368/1904.

5. Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a speciale tutela paesaggistica per l'importanza che rivestono sotto tale profilo.

6. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di queste fasce di rispetto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

**ARTICOLO 19  
ZONE DI RISPETTO  
IDROGEOLOGICO-  
FORESTALE**

**ARTICOLO 19 - ZONE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO-FORESTALE**

1. Il PI delimita le aree soggette a vincolo idrogeologico-forestale all'interno delle quali valgono le norme e le prescrizioni di cui al R.D.L. 30/12/1923, n. 3267.

2. All'interno di tali zone possono inoltre essere realizzate:

- opere di sistemazione idrogeologica dei terreni;
- opere relative ai corsi d'acqua;
- opere di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature.

3. Tutti gli interventi da realizzarsi in questi ambiti dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica o forestale in rapporto alla entità degli interventi.

4. Il PI recepisce il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione individuando ai sensi dell'articolo 5 delle Norme di Attuazione del suddetto PAI le "zone di attenzione" ovvero porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è stata ancora associata alcuna classe di pericolosità; tali zone sono individuate nella Tavola 1c – Intero territorio comunale nord – Tutele e difesa dai rischi (scala 1:5.000), con apposita simbologia.

5. Tali zone di cui al comma precedente sono da considerare pericolose fino a quando non saranno condotti studi o specifiche previsioni urbanistiche, sulle aree che sono state storicamente interessate da fenomeni di dissesto idraulico e/o geologico e/o valanghivo.

6. In tali zone ai sensi dell'articolo 8 del succitato Piano Stralcio del PAI, non possono essere rilasciati concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti in contrasto con il Piano.

Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore.

7. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:

- a) eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
- b) realizzare tombinature dei corsi d'acqua;
- c) realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
- d) costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- e) realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
- f) realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree di pericolosità idraulica o da colamento rapido.

8. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti da Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:

- a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
- b) non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;
- c) non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- d) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica o valanghiva.

9. Tutte le aree di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.

**ARTICOLO 20  
ZONE BOScate –  
VINCOLO  
PAESAGGISTICO E DI  
DESTINAZIONE  
FORESTALE**

**ARTICOLO 20 - ZONE BOScate – VINCOLO PAESAGGISTICO E DI DESTINAZIONE FORESTALE**

1. Il PI delimita le zone boscate da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs n. 42/2004 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 52/78.
2. Con Decreto della Giunta Regionale del Veneto n. 233 del 09/05/2013 è stato reso esecutivo, ai sensi del comma 10 dell'articolo 23 della L.R. 13/09/1978 n. 52, il Piano di Riordino del Comune di San Zenone degli Ezzelini valevole per il periodo 2012-2021. Il Piano di Riordino Forestale sostituisce le prescrizioni di massima e di polizia forestale emanate ai sensi della legge L.R. 13/09/1978 n. 52 e detta norme per la gestione, la salvaguardia ed il miglioramento del patrimonio boschivo. Ogni mappale interessato dal Piano appartiene totalmente o parzialmente ad almeno una unità conoscitiva e gli eventuali interventi sono soggetti alle norme relative a tale unità, in particolare: epoca di taglio, modalità di effettuazione dei tagli, allestimento e sgombero delle tagliate, esbosco dei prodotti.
3. Le utilizzazioni forestali eseguite in conformità all'articolo 23 della L.R. 13/09/1978 n. 52 sono da considerarsi tagli colturali ai sensi dell'articolo 149, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, anche se assunti in difformità alle modalità tecniche di attuazione di cui alle prescrizioni di massima e di polizia forestale.

**ARTICOLO 21  
USI CIVICI-VINCOLO  
PAESAGGISTICO E DI  
DESTINAZIONE  
AGRO-SILVO-  
PASTORALE**

**ARTICOLO 21 - USI CIVICI - VINCOLO PAESAGGISTICO E DI DESTINAZIONE AGRO-SILVO-PASTORALE**

1. I terreni di uso civico soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della L.R. 22.07.1999, n. 13 ed al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142, lett. h) del D. Lgs n. 142/04.
2. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile. Qualora si delinea la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione è subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, L.R. n. 31/1994.

**ARTICOLO 22  
ZONE DI RISPETTO  
DAI DEPURATORI**

**ARTICOLO 22 - ZONE DI RISPETTO DAI DEPURATORI**

1. Il PI individua le zone di rispetto dai depuratori. All'interno di esse, comprese entro ml. 100 dal perimetro dei suddetti impianti, non sono consentite nuove costruzioni.
2. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b) e c) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Trova altresì applicazione l'articolo 1 lettera f) della L.R. n. 18/2006.
3. Interventi di demolizione di costruzioni legittime all'interno delle aree vincolate determinano la formazione di credito edilizio, secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.
4. In sede di esecuzione di opere relative a tali impianti, dovranno essere adottate misure per la loro integrazione paesaggistica.

ARTICOLO 23  
FASCE DI RISPETTO  
DAI POZZI

**ARTICOLO 23 - FASCE DI RISPETTO DAI POZZI**

1. Il PI delimita le aree di rispetto dai pozzi di prelievo ad uso acquedottistico di interesse pubblico ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
2. Nelle fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici (zona di tutela assoluta ml 10 e zona di rispetto 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n. 152 del 03.04.2006 “Norme in materia ambientale”, fino all’emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.
3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - k) pozzi perdenti;
  - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
4. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:
  - a) fognature;
  - b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
  - c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
  - d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma precedente.
5. Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consenti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.
6. La demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della L.R. n. 11/2004.
7. Le autorizzazioni e concessioni relative a tutti i pozzi idrici dovranno essere comunicate agli uffici comunali competenti, al fine della realizzazione di una banca dati comunale per il

monitoraggio delle quantità dei prelievi effettuati. Andranno predisposte modalità e accorgimenti atti, nel caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, a realizzare opere e dispositivi tendenti alla riduzione dei consumi d'acqua.

**ARTICOLO 24  
AREE A VERDE  
PRIVATO**

**ARTICOLO 24 - AREE A VERDE PRIVATO**

---

1. Corrispondono alle zone destinate a giardino, a parco, a usi agro-forestali, di particolare rilevanza storico-ambientale, in quanto pertinenza di edifici di valore monumentale e/o con presenza di singoli esemplari o masse vegetazionali di particolare valore.
2. In alcuni casi, puntualmente individuati, il verde privato ha lo scopo di costruire particolari barriere verdi e di completare l'arredo delle zone di nuova formazione.
3. Trattasi, quindi, di aree inedificabili ove è consentita, nel caso di ambiti di pertinenza di edifici privi del grado di protezione, la realizzazione di strutture accessorie per il giardinaggio e per l'arredo.
4. Tali strutture non devono superare l'altezza di ml. 2,40 all'imposta della copertura, fino ad un massimo di mq. 5 di superficie coperta per ciascuna proprietà immobiliare.
5. In questi ambiti sono in ogni caso consentiti: gli ampliamenti ammessi per edifici con grado di protezione di cui all'articolo 27 delle presenti NTO, la demolizione con ricostruzione anche con accorpamento di volumi diversi, gli interventi edilizi puntuali previsti dal PI, nonché gli ampliamenti ammissibili ai sensi della L.R. 14/2019; tali interventi devono comunque garantire il rispetto dei valori storico-architettonici e la percezione visuale del bene oggetto di tutela.
6. Nelle zone residenziali, ancorché sature, è ammessa la costruzione di strutture accessorie per il giardinaggio e per l'arredo.

**ARTICOLO 24 bis  
FASCE DI  
RISPETTO DAGLI  
ALLEVAMENTI  
ZOOTECNICI  
INTENSIVI ED  
AZIENDALI**

**ARTICOLO 24 bis - FASCE DI RISPETTO DAGLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI ED AZIENDALI**

---

1. Il PI individua le fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici intensivi sulla base di quanto contenuto nella D.G.R. 856/2012 (atti di indirizzo – art. 50, comma 1, lett. d) edificabilità delle zone agricole punto 5) “Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto” Deliberazione/CR n. 2 del 31 gennaio 2012.
2. All'interno dei rispetti dagli allevamenti zootecnici intensivi non sono consentite nuove costruzioni residenziali, direzionali, commerciali, per servizi ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.
3. Per gli edifici esistenti di cui al precedente comma, compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b), c), d) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli ampliamenti per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone. Sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla D.G.R. 856/2012 allegato A punti 9 e 9bis riguardanti:
  - l'ampliamento degli edifici esistenti;
  - interventi su lotti posti all'interno di un insediamento esistente;
  - interventi su lotti ricadenti in ambiti destinati dal PI a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento esistente. Per insediamento esistente ai sensi delle D.G.R. 856/2012 e D.G.R. 816/2017 Allegato B, sono da intendere i centri e i nuclei storici, le zone di completamento dell'edificato, nonché i nuclei prevalentemente residenziali in zona agricola identificati dal PAT come edificazione diffusa, limitatamente a quelli classificati nelle presenti NTO all'articolo 45 come Ec (ex E4 del PRG).

4. E' fatto obbligo agli allevatori di notificare la variazione del numero dei capi qualora questo comporti la variazione della classe dimensionale dell'allevamento. Agli stessi è fatto obbligo di notificare le modifiche delle modalità di stabulazione e stoccaggio delle deiezioni, al fine di ottenere l'autorizzazione alla modifica.

L'individuazione delle strutture, riportata negli elaborati grafici del PI e le rispettive fasce di rispetto, possono essere modificate secondo le condizioni rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al PI.

**ARTICOLO 24 ter**  
**AREE DI CRINALE**

**ARTICOLO 24 ter – AREE DI CRINALE**

---

1. Il PI individua gli ambiti di tutela dei crinali all'interno dei quali non sono consentite edificazioni (cime dei rilievi e aree contermini), per il forte impatto visivo che viene a generarsi a seguito della variazione del crinale. Per crinale è da intendere la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici.

2. Per gli edifici esistenti nelle aree di cui al precedente comma sono sempre consenti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a), b), c), d) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

3. In queste aree la demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla tutela e valorizzazione all'interno di queste fasce, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della L.R. n. 11/2004.

4. E' consentito, per gli edifici residenziali esistenti, l'ampliamento una-tantum fino ad massimo di mc 150, per adeguamento igienico-sanitario e funzionale ed il superamento di barriere architettoniche. Gli ampliamenti dovranno prevedere soluzioni progettuali che permettano di preservare la visuale degli elementi più significativi del paesaggio, privilegiando localizzazioni in ambiti di limitata percezione visiva; l'altezza degli ampliamenti non potrà superare quella dell'edificio esistente.

5. Qualora il buffer della zona di tutela del crinale interessi aree pianeggianti, non si applicano le disposizioni del presente articolo.

## CAPO II – TUTELE RISORSE CULTURALI

### ARTICOLO 25 VILLE VENETE

#### ARTICOLO 25 – VILLE VENETE

---

1. Il PI individua gli immobili vincolati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete.
2. Sono individuate nel catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete:
  - Villa Beltramini, Porcia, Tedesco
  - Villa Beltramini, Tedesco
  - Villa di Rovero
  - Villa Marini Albrizzi
  - Villa Marini, Rubelli
  - Villa Melchiori, Pradelli, De Martini, detta "Casa Dalmereta"
  - Adiacenze di Ca' Pellizari
  - Resti di Ca' Rainati
  - Villa Vignola.
3. Negli immobili ed aree oggetto di vincolo da parte dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal suddetto ente e dal PATI.
4. Nelle aree relative ai contesti figurativi delle Ville Venete, ai sensi del 4° comma dell'articolo 41 della L.R. n. 11/2004, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi pubblicitari.
5. Negli ambiti dei contesti figurativi delle Ville Venete, gli interventi dovranno uniformarsi a quanto previsto al 6 comma dell'articolo 12 delle presenti NTO.
6. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

### ARTICOLO 26 MANUFATTI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E TESTIMONIALE

#### ARTICOLO 26 – MANUFATTI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E TESTIMONIALE

---

1. Il P.I. individua i manufatti di valore monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale e testimoniale per i quali viene attribuita la corrispondente categoria di intervento, attraverso i seguenti gradi di protezione:

Grado di protezione 1 - Edifici e manufatti di valore storico ed artistico di cui si prevede la conservazione di ogni loro parte, sia esterna che interna.

Grado di protezione 2 - Edifici e manufatti di valore storico e ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi tipologici esterni ed interni.

Grado di protezione 3 - Edifici e manufatti di valore storico, architettonico e ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni caratterizzanti il tipo edilizio.

Grado di protezione 4 - Edifici e manufatti di cui interessa la conservazione della parte delle strutture esterne ed interne che mantengono i caratteri tipologici di pregio.

Grado di protezione 5 - Edifici e manufatti privi di valore storico ed ambientale, ma significativi nel contesto territoriale di appartenenza.

Grado di protezione 6 - Edifici e manufatti di nessun carattere storico ed ambientale, privi di caratteristiche tali da giustificarne la conservazione totale o parziale e che non costituiscono motivo di disagio urbano.

Grado di protezione 7 - Edifici e manufatti di nessun carattere storico ed ambientale, nonché turbativi del contesto in cui risultano collocati, per i quali si prevede la demolizione senza ricostruzione. La demolizione è necessaria per il recupero delle relative aree ed attrezzature pubbliche, o per motivi di ordine storico ambientale, urbanistico o igienico sanitario.

2. Si prescrive l'assoluta inedificabilità degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio qualunque sia la classificazione di zona nella quale ricadono, fatti salvi gli ambiti di nuova edificazione previsti dal PI.

3. In assenza della definizione degli ambiti di pertinenza degli edifici di pregio si ritiene che gli stessi possano coincidere con le unità minime di intervento (UMI) per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

4. In assenza del completo censimento degli edifici di pregio in zona agricola e nel restante territorio, con la sola eccezione delle zone A soggette a specifica schedatura ai sensi dell'ex L.R. 31.05.1980 n. 80, per gli edifici che dalla scheda di analisi "A" risultino presenti alla data di entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale (17 agosto 1942, n. 1150) è vietata la demolizione, e la demolizione e ricostruzione. Per gli stessi sono ammessi, nel rispetto dei gradi di protezione assegnati, gli interventi di cui al grado di protezione 3, fatte salve le possibilità previste all'ultimo comma dell'articolo 27 delle presenti NTO.

5. Per gli edifici e i manufatti storici, all'interno dei Centri Storici o comunque individuati nelle restanti zone, sono fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei parametri esterni.

6. Inoltre le ricostruzioni o gli ampliamenti, qualora possibili, debbono avvenire con gli stessi materiali e modalità d'impiego previsti per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio e di arredo urbano, in sintonia con la tradizione costruttiva locale.

7. La progettazione delle zone di nuova formazione limitrofe ai centri storici, dovrà prevedere viabilità servizi e sedimi per la nuova edificazione, in sintonia, con il tessuto storico originario.

## **ARTICOLO 27 – INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI IN RELAZIONE AL RISPETTIVO GRADO DI PROTEZIONE**

### **Edifici con grado di protezione 1**

1. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.

2. Gli interventi devono essere rivolti non solo alla conservazione dell'unità formale e strutturale dei manufatti, ma anche alla valorizzazione dei loro caratteri architettonici e decorativi, nonché al ripristino e all'adeguamento, secondo le possibilità di trasformazione, della destinazione d'uso attuale rispetto a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e con le cautele del restauro scientifico.

3. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.

4. Sono inoltre consentiti:

a) la conservazione, il ripristino o la ricostruzione delle strutture originarie nonché degli elementi architettonici puntuali (portali, finestre, edicole, ecc.);

ARTICOLO 27  
INTERVENTI  
AMMESSI SUI  
FABBRICATI  
ESISTENTI IN  
RELAZIONE AL  
RISPETTIVO  
GRADO DI  
PROTEZIONE

- b) il completamento o l'introduzione degli essenziali impianti tecnologici e igienico-sanitari, nonché di cucine, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio;
- c) la modificazione degli elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili;
- d) per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40 purché non venga mutata la destinazione d'uso; nel caso di altezze minori va escluso, per tali locali l'uso abitativo;
- e) la conservazione o il ripristino degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino.

### **Edifici con grado di protezione 2**

5. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza demolizione. A seguito di presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi interventi di ripristino tipologico per le parti non originarie e/o prive di pregio.

6. Gli interventi dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione dell'involucro esterno, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché di tutto l'apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e consolidamento dell'impianto strutturale e degli elementi distributivi e decorativi di rilievo (strutture portanti verticali, posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di uso collettivo, androni, cortili, blocchi scale, porticati, volte, soffitti, pavimentazioni, capitelli, edicole, stipiti in pietra, ecc.);
- c) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) possibilità di modificare l'impianto distributivo interno (scale, ascensori, montacarichi, ecc.) senza alterare i caratteri morfologico strutturali e tipologici dell'edificio;
- e) possibilità di installare impianti tecnologici, igienico-sanitari e cucine, nel rispetto delle caratteristiche dell'edificio;
- f) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- g) possibilità di traslazione di solai e tetti privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i cm. 30, senza comportare modifiche alle quote delle aperture e delle gronde;
- h) l'altezza minima dei vani abitabili non può essere inferiore ai ml. 2,40 purché non venga mutata la destinazione d'uso; nel caso di altezze minori va escluso per tali locali l'uso abitativo;
- i) obbligo di eliminare superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio;
- j) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
- k) sono ammissibili, previa analisi storico-storiografica, interventi parificabili a restauro restitutivo qualora si intendano recuperare i caratteri originari significativi dell'edificio. Esso comporta l'inserimento di elementi che l'edificio aveva originariamente e successivamente perduti, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi aggiunti nel tempo, ma che gli sono del tutto estranei.

### **Edifici con grado di protezione 3**

7. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro funzionale, ripristino e interventi di ristrutturazione edilizia per le parti non originarie e/o prive di pregio.

8. E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi esterni e di quelli interni morfologicamente rilevanti, qualora questi ultimi rivestano interesse architettonico (struttura portante, tipologia interna, ecc.).

9. E' consentito il rinnovo di parte degli elementi costituenti l'edificio e l'inserimento degli impianti richiesti.

10. La nuova organizzazione ed utilizzazione degli spazi interni sono subordinate al rispetto degli elementi interni ed esterni soggetti alla conservazione.

11. Vanno eliminate le strutture di epoca recente che non rivestono interesse e/o contrastano con la comprensione storica dell'edificio restituendone, per quanto possibile, i caratteri originari; in tale contesto risultano ammissibili interventi di ripristino restitutivo dei caratteri originari, previa specifica analisi storica.

#### **Edifici con grado di protezione 4**

12. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 3, oltre alla demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative ai fini tipologici di pregio. Sono, altresì, ammessi per comprovate esigenze igienico - sanitarie ampliamenti del 20% della volumetria esistente, fino ad un massimo di mc. 150.

13. Vanno conservati gli elementi che caratterizzano l'impianto planivolumetrico esistente, fatti salvi gli ampliamenti di cui al comma successivo.

14. Gli ampliamenti possono realizzarsi attraverso:

- a) sopraelevazioni, con traslazioni dei solai e tetti (mantenendo andamenti ed inclinazioni di falda originari) con la possibilità di utilizzare una altezza minima dei locali di ml. 2,40 purché non venga mutata la destinazione d'uso; nel caso di locali mansardati sono consentite altezze minime di ml. 1,80 ed altezza media di ml. 2,40;
- b) ampliamenti, con l'edificazione di nuovi organismi edilizi che in ogni caso dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale nel rispetto dei limiti di zona e la normativa vigente. Nel caso in cui nelle planimetrie di PI in scala 1:1000 non siano determinate le sagome limite degli ampliamenti in oggetto, questi ultimi possono sempre essere proposti all'approvazione della Commissione Edilizia, qualora siano compatibili con l'esistente edificato dal punto di vista edilizio e urbanistico.

15. E' consentita la modifica delle aperture per le parti oggetto di interventi di ricomposizione formale e modifica della distribuzione interna.

16. Vanno inoltre eliminate le sovrastrutture di un'epoca più o meno recente che non rivestano interesse ai fini della comprensione storica dell'edificio.

#### **Edifici con grado di protezione 5**

17. Sono ammessi interventi di ristrutturazione globale, anche con demolizioni e ricostruzioni, sullo stesso sedime, salvo edifici ricadenti in zto di tipo B o C1, che potranno essere ricostruiti anche con diverse localizzazione e sagoma, purché all'interno dello stesso comparto.

18. Tali interventi devono essere volti a dare, o ridare, all'edificio caratteristiche compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate, rifacimento delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale.

19. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 17 per gli edifici da ricostruire nelle zto B e C1, nelle altre zone limitate variazioni del sedime possono quindi essere proposte in fase di progetto all'approvazione della Commissione Edilizia, qualora servano ad integrare o ripristinare l'originario tessuto edilizio o risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario.

20. Nel caso di contiguità con edifici con grado di protezione 1-2-3-4, gli interventi devono presentare particolare cura per quanto riguarda il recupero degli elementi tipici dell'architettura tradizionale.

21. Qualora non sussistano maggiori possibilità determinate dall'indice di zona, sono, altresì, ammessi per comprovate esigenze igienico - sanitarie ampliamenti del 20% della volumetria esistente, fino ad un massimo di mc. 150.

#### **Edifici con grado di protezione 6**

22. Dato il contrasto che determinano con l'ambiente - edificato o non edificato - in cui risultano collocati, se ne prevede la demolizione, e ricostruzione.

23. Il volume demolito è sempre recuperabile e ricostruibile all'interno delle sagome limite, laddove indicate, nelle planimetrie di progetto del PI in scala 1:1000, con possibilità inoltre, in questo caso, di aumento del 20% del volume esistente (da demolire) fino ad un massimo di mc. 150.

24. Laddove tale sagoma limite non sia indicata, la demolizione e ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime, per un volume pari all'esistente alla data di adozione dello strumento urbanistico che ha attribuito all'edificio il grado di protezione 6, salvo gli edifici ricadenti nelle zone di tipo B e C1 che potranno essere ricostruiti anche con diversa localizzazione e sagoma, purchè all'interno dello stesso comparto e con le possibilità di ampliamento ammesse dall'indice di zona.

25. Le autorizzazioni alla demolizione saranno concesse solo dopo il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto di intervento con il nuovo fabbricato.

26. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Limitate variazioni, rispetto al perimetro delle sagome limite possono essere proposte all'approvazione della Commissione Edilizia, qualora in grado di risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario, oppure quale adeguamento a variazioni dei confini di proprietà o per impedimenti ad eseguire le opere di natura tecnica e/o tecnologica.

#### **Edifici con grado di protezione 7**

27. Dato il particolare contrasto che determinano con l'ambiente - edificato o non edificato - in cui risultano collocati, se ne prevede la demolizione senza ricostruzione, anche se in buone condizioni fisiche.

28. Generalmente costituiscono pertinenze di edifici di importanza maggiore, quali: abitazioni, edifici rurali, edifici produttivi e commerciali.

29. Il volume demolito non è recuperabile; la demolizione è in ogni caso condizione inderogabile per il rilascio di concessioni edilizie relative all'area di pertinenza.

30. I gradi di protezione potranno subire modificazioni o adeguamenti previa apposita indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore o superiore rispetto al valore attribuito. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, eventualmente supportato dalla Commissione Locale per il Paesaggio e su proposta di massima di intervento edilizio, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni, adeguatamente articolate e motivate, non potranno in ogni caso riguardare i gradi estremi 1 e 7. Diversamente, rappresenteranno a tutti gli effetti un provvedimento di Variante al PI.

30bis. Qualora a seguito di indagini e analisi filologiche si evidenzino una evidente errata classificazione del grado di protezione attribuito dal PI, a edifici o parti di edifici facenti parte dello stesso compendio edilizio, previo parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, eventualmente supportato dalla Commissione Locale per il Paesaggio, è ammissibile modificare il grado del fabbricato di due classi in aumento o in diminuzione con le modalità riportate nel comma 30, ad esclusione dei gradi di protezione 1 e 7.

31. 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 superiore.

32. Le ricostruzioni relative a demolizioni e le nuove costruzioni, non dovranno avere altezze maggiori di quelle degli edifici significativi contigui, fatte salve specifiche indicazioni del PI.

33. Gli ampliamenti ammessi dovranno, comunque, essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio ed in armonia con la sua morfologia, i suoi caratteri tipologici e i materiali in esso adottati.

34. E' prescritto in generale l'uso di materiali tradizionali (paramenti in pietra o laterizio, intonaci civili, serramenti in legno, coppi in laterizio, ecc.); è consentito l'uso di materiali diversi nel caso di rilevante impegno architettonico.

35. In relazione ai caratteri delle aree scoperte il PI individua le aree nelle quali non è ammessa alcuna edificazione e che devono essere mantenute o sistemate a cortili comuni, verde privato, a parcheggio o aree a verde di standard inedificate.

36. Le Schede B di rilevamento dei Beni Ambientali ed Architettonici relative agli edifici compresi all'interno dei Centri Storici, contengono delle indicazioni progettuali specifiche per i fabbricati oggetto di indagine. Tali indicazioni sono finalizzate alla definizione di interventi puntuali e contestualizzati in relazione all'ambito di intervento.

37. Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste dal PI.

38. Per i fabbricati antecedenti alla Legge 17.08.1942, n. 1150 non compresi nelle zto A, nelle more di approvazione della specifica variante al PI finalizzata alla loro completa catalogazione, sono consentiti modificazioni o adeguamenti del grado assegnato, previa apposita indagine storica e tecnica che verifichi l'effettivo valore storico, artistico, architettonico e testimoniale del manufatto proponendo una nuova schedatura. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**ARTICOLO 28  
AMBITI PER LA  
FORMAZIONE DEI  
PARCHI  
ARCHEOLOGICI DI  
INTERESSE  
COMUNALE**

**ARTICOLO 28 - AMBITI PER LA FORMAZIONE DEI PARCHI ARCHEOLOGICI DI INTERESSE COMUNALE**

1. Il PI individua gli ambiti per la formazione di parchi archeologici di interesse comunale.
2. Si tratta di luoghi che il proprio specifico valore storico, archeologico, monumentale, architettonico e ambientale, nonché per gli eventi storici nei quali sono stati coinvolti, assumono valore fondante dell'identità storica del Comune.
3. Il PI assicura la conservazione e la valorizzazione di questi siti promovendone l'uso collettivo e sociale, migliorandone e facilitandone l'accessibilità, attraverso una rete di percorsi storici connessi al sistema viario principale; per questi ultimi con i Comuni contermini andranno ricercati accordi e convergenze per la formazione di un circuito turistico sovracomunale per la valorizzazione di tali beni.
4. In conformità di quanto contenuto al precedente comma, nell'ambito del Colle Castellaro gli interventi potranno essere oggetto di specifico Piano Urbanistico Attuativo, anche di iniziativa privata, che dovrà definire:
  - la tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio archeologico e delle stratificazioni storiche;
  - la definizione degli interventi edilizi ammissibili e le modalità d'uso;
  - gli interventi di integrazione ambientale con le aree di margine e con gli insediamenti esistenti;
  - la progettazione del sistema vegetazionale con riproposizione degli elementi tipici del contesto ambientale;

- l'individuazione di eventuali aree per la sosta e la visuale panoramica;
- la progettazione dei manufatti di arredo;
- il recepimento di quanto previsto per il Colle Castellaro dal Programma Complesso di cui all'articolo 71 delle Norme Tecniche del PATI;
- ogni altro elemento atto a perseguire le finalità previste per queste aree.

5. In assenza del Piano Urbanistico Attuativo sono consentiti tutti gli interventi, atti a perseguire le finalità di cui al presente articolo.

6. Al fine di valorizzare ai fini didattici, culturali, turistici e per il tempo libero questi siti, il PI individua percorsi attrezzati colleganti il Colle Castellaro a Sopracastello e i resti del Castello di S. Nicolò a Fonte.

La eventuale demolizione di manufatti legittimi privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale, e finalizzata alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree per la formazione dei parchi archeologici, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

7. In questi ambiti gli interventi non dovranno essere comunque essere in contrasto con le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

**ARTICOLO 28 bis  
AREE A RISCHIO  
ARCHEOLOGICO**

**ARTICOLO 28 bis – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

---

1. Il PI recepisce le aree di interesse archeologico individuate nel sistema informativo territoriale denominato Ricerca Archivi e Pratiche per la Tutela Operativa Regionale (Raptor) perseguendone la tutela e salvaguardia.

2. Le attività di scavo a profondità maggiore di 50 cm e/o movimentazione dei terreni vanno preventivamente segnalate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, qualora sia stata valutata la probabilità di rinvenimenti archeologici, in relazione all'entità degli interventi ed alla vicinanza dei siti a rischio. In ogni caso le aree soggette a tali disposizioni dovranno interessare un raggio di ml 300 dal punto dei ritrovamenti archeologici.

3. Gli eventuali interventi culturali dovranno essere eseguiti con la massima cura e senza comunque interessare lo strato di terreno a profondità maggiore di cm 50.

## CAPO III- TUTELE RISORSE AMBIENTALI

### ARTICOLO 29 AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

#### ARTICOLO 29 - AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

1. Il PI delimita le aree individuate e classificate nel PTRC “Sistema degli ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale”. Il PTRC tutela tali ambiti attraverso le direttive di cui all’articolo 19 delle proprie Norme di Attuazione. Delimita inoltre le seguenti *aree naturali “minori” della Regione del Veneto*:

- Stagno Colle San Lorenzo di Liedolo;
- Area naturalistica San Daniele di Liedolo
- Collalto
- Torbiera di San Zenone.

2. Le aree naturali minori della Regione del Veneto costituiscono veri e propri biotopi - intendendo per essi ambienti ben delimitati, solitamente di piccola estensione, all’interno dei quali sono presenti particolari comunità vegetali ed animali di interesse naturalistico - che da aree più complesse, geograficamente delimitabili, che comprendono superfici anche vaste ma in qualche modo omogenee e differenziate dal restante territorio e con peculiari caratteristiche. Rientrano inoltre anche agroecosistemi di particolare valore storico e ambientale, siti soggetti in passato all’attività estrattiva ma che nel corso del tempo sono andati incontro, spesso spontaneamente, ad un processo di rinaturalizzazione e alcune aree sottoposte ad interventi di rimboschimento artificiale.

3. Negli ambiti di cui al comma precedente il PI persegue il mantenimento ed il miglioramento della ricettività faunistica e della diversificazione floristica a tutela della biodiversità. Gli interventi debbono essere generalmente orientati verso la salvaguardia, conservazione, ripristino, e valorizzazione di questi ambiti e delle risorse che li caratterizzano.

4. All’interno di tali aree dovranno essere redatti Piani di Protezione e Gestione al fine di individuare le procedure necessarie ad una gestione “sostenibile” delle aree, che garantisca la salvaguardia degli elementi naturali di pregio ma ne consenta, al tempo stesso, la valorizzazione quali elementi del patrimonio locale.

5. Nelle aree naturali “minori” della Regione del Veneto è vietato:

- a) realizzare nuove edificazioni oltre a quelle puntualmente previste dal PI;
- b) formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli naturalistici individuati dall’Amministrazione Comunale, anche con il contributo delle associazioni ambientaliste e di tutela e valorizzazione del territorio;
- c) l’illuminazione dei sentieri a distanza superiore a ml. 500 dal perimetro dei centri abitati e a ml. 200 dalle case sparse e dai nuclei abitati.

6. Sono ammessi negli edifici esistenti gli interventi di cui al 1° comma dell’articolo 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quelli espressamente individuati dall’Amministrazione Comunale di valorizzazione di questi ambiti in funzione culturale, turistica e ricreativa; sono altresì ammessi i cambi d’uso con le destinazioni compatibili con le caratteristiche di queste aree.

7. Sono inoltre consentiti:

- a) interventi di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione, realizzazione di siepi e fasce boscate;
- b) sistemi di attraversamento delle strade da parte della fauna (ecodotti);

- c) riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- d) interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la sostituzione delle specie alloctone;
- e) realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

8. Negli ambiti interessati dalla formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale, sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 30 delle presenti NTO.

9. Nell'ambito della "torbiera" in formazione nei pressi di via Valli, dato il particolare interesse naturalistico, vanno attuate misure per il mantenimento dello stadio di torbiera, evitando manomissioni che possono alterare le caratteristiche dell'ecosistema. In tal senso vanno evitati:

- azioni che possono comportare frammentazione dell'habitat anche in considerazione delle ridotte dimensioni del sito;
- bonifiche con modifica del reticolo idrico per usi legati all'agricoltura o ad attività ricreative non disciplinate;
- estrazione di torba;
- degrado del suolo per transito pedonale tranne percorsi regolamentati su passerelle il legno;
- interventi edificatori di qualunque genere.

Andranno predisposte azioni di monitoraggio delle variazioni fisico-chimiche e della composizione floristica, anche al fine del mantenimento dello stadio di torbiera, evitandone ulteriori interramenti e evoluzioni verso l'arbusteto.

10. In queste aree la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004.

11. In queste aree sono tenuti alla redazione della relazione di incidenza ambientale, gli interventi di cui all'articolo 33 delle presenti NTO.

#### **ARTICOLO 30 - AMBITI PER LA FORMAZIONE DEI PARCHI E DELLE RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE**

ARTICOLO 30  
AMBITI PER LA  
FORMAZIONE DEI  
PARCHI E DELLE  
RISERVE DI  
INTERESSE  
COMUNALE

1. Il PI individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve di interesse comunale, assicurandone la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente naturale e delle risorse paesaggistiche, naturalistiche ed ecologiche, promuovendo l'uso collettivo e sociale, migliorando e facilitando l'accessibilità attraverso una rete di percorsi ambientali connessi al sistema viario principale.

2. Il PI individua, attraverso opportuno Piano Ambientale da redigere con riferimento a quanto previsto all'articolo 9 della L.R. n. 40/1984, le tutele, lo sviluppo delle potenzialità, le trasformazioni ammesse in queste aree; il suddetto piano recepirà inoltre, quanto previsto dal Programma Complesso "Cittadella dell'Ambiente" di cui all'articolo 71 delle Norme Tecniche del PATI. Il suddetto Piano potrà essere anche di iniziativa privata.

3. Nelle more di approvazione del Piano Ambientale sono consentiti tutti gli interventi, compresi quelli edificatori, aventi finalità di cui al precedente 1° comma.

ARTICOLO 31  
CONTESTI DI  
VALORE SCENICO  
ED ESTETICO,  
CONI VISUALI

**ARTICOLO 31 - CONTESTI DI VALORE SCENICO ED ESTETICO, CONI VISUALI**

1. Il PI nella tavola 1f Intero territorio comunale – edificabilità e trasformabilità zone agricole - individua contesti territoriali di valore scenico ed estetico la cui fruizione pubblica è consentita e garantita da alcuni elementi che si pongono quale luoghi di formazione di importanti e privilegiate visuali paesaggistiche; tali luoghi sono individuabili in:

- Belvedere di Sopracastello (chiesetta Madonna della Salute)
- Strada Panoramica tra Mussolente a Fonte Alto (da Via Piana d'Oriente a Via Fontanazzi)
- Via Beltramini (S.P. n. 248).

2. Tali luoghi, ancorché in misura diversa, permettono il godimento di visuali su paesaggi ed elementi di pregio, sia naturali che antropici, su particolari profili paesaggistici e fondali di colline, agglomerati storici e ambiti fluviali, nonché di elementi identitari costituenti segni dell'insediamento storico.

3. Al fine di tutelare e valorizzare tali contesti in quanto espressione dell'identità locale, nonché risorsa per la promozione anche economica del territorio e la fruizione sociale e culturale, gli interventi edilizi ed urbanistici vanno così indirizzati:

- sono consentiti ed incentivati interventi atti alla rimozione o mitigazione di elementi detrattori del paesaggio anche attraverso interventi di restauro e riqualificazione paesaggistico ambientale; in tal caso possono essere stipulati accordi/convenzioni con il comune di S. Zenone;
- nella realizzazione del verde va riproposto il tradizionale equipaggiamento vegetazionale degli assi prospettici lungo tracciati stradali, corsi d'acqua e appoderamento agrario;
- va ridotta la cartellonistica pubblicitaria fatte salve le installazioni riguardanti la circolazione stradale e quelle per la fruibilità culturale e dei servizi pubblici;
- gli interventi di trasformazione territoriale vanno valutati e verificati con uno studio che ne dimostri il corretto inserimento paesaggistico, con particolare attenzione e dettaglio nel caso risultino percepibili dai luoghi individuati al primo comma di formazione delle visuali paesaggistiche; lo studio deve contenere le modalità e scelte localizzative degli edifici e della vegetazione, finalizzate al rispetto di profili e fondali sia naturali che edificati.

Negli ambiti di cui al primo comma, la demolizione di costruzioni legittime prive di valore storico, architettonico o ambientale e finalizzate alla rimozione e rilocalizzazione di elementi detrattori del paesaggio, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004.

4. Il PI nella cartografia di piano individua i principali coni visuali; essi indicano la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore dal punto di vista percettivo.

5. I coni visuali determinano:

- un punto di applicazione dato dal vertice del cono
- un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono
- una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del cono.

6. Sono in generale inedificabili gli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione di ml. 200 ed in ogni caso, fatto divieto di edificare qualsivoglia nuova costruzione, nonché inserire manufatti o mettere a dimora piante che ostruiscano la percezione visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui al 1° comma dell'articolo 3 – lett. a), b), c), e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le prescrizioni per la tutela della panoramicità.

7. Lungo la strada comunale che congiunge Mussolente a Fonte Alto considerata “Strada Panoramica” e puntualmente individuata nella cartografia in scala 1: 5000, per tutto il suo sviluppo vanno osservate le stesse norme previste per i coni di visuale, sia a nord verso il Massiccio del Grappa, che a sud verso i colli.

8. Negli ambiti interessati da coni visuali potrà essere consentita la realizzazione di manufatti edilizi purchè non ostacolino la percezione visiva del paesaggio ed in particolare della scena di fondo e degli elementi che hanno determinato l’individuazione del cono visuale. Tale deroga può essere concessa dalla Giunta Comunale sentita la Commissione Locale per il Paesaggio.

9. Nelle aree pianeggianti circostanti gli interventi edilizi, l’impianto di masse vegetazionali e siepi, nonché l’installazione di insegne pubblicitarie e quant’altro possa essere di impedimento visuale, non devono ostacolare la percezione visiva del paesaggio ed in particolare della scena di fondo.

10. 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.

**ARTICOLO 32  
TUTELA  
DALL’INQUINA-  
MENTO LUMINOSO**

**ARTICOLO 32 – TUTELA DALL’INQUINAMENTO LUMINOSO**

---

1. Il PI in conformità al PATI ed alla legislazione vigente, persegue l’obiettivo del contenimento dell’inquinamento luminoso, nonché quelli del risparmio energetico nell’illuminazione per esterni, della tutela dell’ambiente e dell’attività scientifica svolta dagli osservatori astronomici.

2. Il territorio comunale rientra tra quelli compresi nelle fasce di rispetto degli osservatori astronomici professionali, di cui all’allegato A previsto all’art. 8 della L.R. n. 17/2009.

3. Nelle more di redazione del Piano dell’illuminazione per il contenimento dell’inquinamento luminoso (P.I.C.I.L.) previsto dalla L.R. n. 17/2009, il Comune assume iniziative tendenti al risparmio di energia elettrica per illuminazione pubblica esterna notturna in armonia con quanto definito all’art. 5 della suddetta legge.

**ARTICOLO 33  
RETE ECOLOGICA**

**ARTICOLO 33 – RETE ECOLOGICA**

---

1. Il PI in conformità al PATI persegue il generale miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio comunale, individuando nella rete ecologica comunale il fattore preminente per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di tutela della naturalità e del potenziamento della biodiversità.

2. Il PI sulla base delle indicazioni del PATI provvede alla disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:

- il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
- conservazione e potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, aree boscate, ecc);
- interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica, con particolare riferimento alle aree urbane e rurali ad elevata frammentazione;
- tutela, riqualificazione e miglioramento del verde urbano, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;
- l’indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.

3. Il PI individua nella tavola 1e - intero territorio comunale – rete ecologica - scala 1:10.000 gli elementi strutturanti la “Rete ecologica comunale”, quali elementi portanti del sistema del verde. La rete ecologica comprende, quali elementi costitutivi:

- *aree di completamento*: porzioni di territorio che offrono uno spazio ecologico in termini qualitativo, superiore a quello della matrice circostante, ovvero un’area minima vitale in grado di sostenere le comunità animali autoriproducentesi; assumono la valenza funzionale delle aree di completamento delle aree nucleo del PTCP;
- *aree di connessione naturalistica (buffer zones)*: porzioni di territorio contermini alle core areas la cui funzione prevalente è di proteggere /attenuare i fattori di disturbo determinati dalle aree maggiormente antropizzate e/o insediate; lungo i corridoi ecologici si dispongono quali fasce di territorio estese per un minimo di ml. 100,00 oltre il limite dei corridoi stessi;
- *corridoi ecologici principali*: elementi fondamentali per la costruzione di connessioni ecologico-faunistiche tra le aree rurali, congruenti con le direttrici presenti nella rete ecologica provinciale e regionale, e con specifica attenzione anche alle relazioni potenziali con gli ambiti esterni al PATI che presentano idonee caratteristiche. Rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità; l'ampiezza minima di tali corridoi è posta non inferiore a ml 60,00;
- *corridoi ecologici secondari*: riguardano elementi per la costruzione di connessioni secondarie del territorio sia rurale che urbano, differenziandosi dai corridoi principali per una generale minore strutturazione, oppure per una maggiore frammentarietà; l'ampiezza di tali corridoi è posta non inferiore a ml 30,00;
- *varchi*: sono punti specifici di criticità, per i quali prevedere il mantenimento delle possibilità di circuitazione faunistica, contrastando la pressione antropica;
- *stepping zone*: isole di elevata naturalità coincidenti anche con i parchi delle Ville che integrano la catena di continuità.

4. Dovrà essere redatto il Piano del Verde con l'obiettivo di disciplinare, guidare e coordinare la costruzione della rete ecologica e del sistema del verde in generale esteso a tutto il territorio comunale. Questo Piano sarà redatto secondo lo schema seguente definendo e individuando:

- le regole organizzative della rete ecologica;
- le specie arboree ed arbustive da utilizzare negli interventi di potenziamento, riqualificazione e nuovo impianto del verde;
- le tipologie e le modalità di impianto;
- l'organizzazione e la compatibilità tra le diverse specie arboree ed arbustive;
- le caratteristiche per le opere di mitigazione ambientale.

5. Nelle more di approvazione del Piano del Verde di cui al comma precedente vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali presenti sul territorio, quali siepi, filari, macchie ed aree boscate, rientranti negli ambiti previsti a rete ecologica e riportati nella cartografia di PI.

6. Gli elementi costituenti la rete ecologica sono di seguito disciplinati:

#### **A) Aree di completamento**

7. Per questi ambiti il PI, in attuazione del PATI, persegue il mantenimento ed il miglioramento della recettività faunistica e della diversificazione floristica a tutela della biodiversità.

8. Nelle aree di completamento è vietato:

- a) realizzare nuove edificazioni oltre a quelle puntualmente previste dal PI;
- b) formare nuovi sentieri ad eccezione di quelli naturalistici individuati dall'Amministrazione Comunale;
- c) l'illuminazione dei sentieri a distanza superiore a ml. 500 dal perimetro dei centri abitati e a ml. 200 dalle case sparse e dai nuclei abitati.

9. Sono ammessi negli edifici esistenti gli interventi di cui al 1° comma dell'articolo 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, nonché il loro ampliamento esclusivamente per usi agricoli confermati da programmi aziendali, nonché quelli per destinazione turistico-ricettiva individuati dall'Amministrazione Comunale; sono altresì ammessi i cambi d'uso con le destinazioni ammesse nelle zto. Interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti unicamente in conformità a piani aziendali approvati, preferibilmente localizzati nelle aree marginali della rete ecologica.

10. Sono inoltre consentiti:

- a) interventi di riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione, realizzazione di siepi e fasce boscate;
- b) sistemi di attraversamento delle strade da parte della fauna (ecodotti);
- c) riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
- d) interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la sostituzione delle specie alloctone;
- e) realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

11. Negli ambiti interessati dalla formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale, sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 30 delle presenti NTO.

## **B) Corridoi ecologici**

12. Per i corridoi ecologici il PI, in attuazione del PATI, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- il completamento e/o la ricostruzione delle parti mancanti degli stessi;
- la riqualificazione in termini strutturali e vegetazionali dei tratti esistenti.

13. Nell'ambito di un corridoio ecologico è vietato:

- a) l'interruzione della continuità dello stesso per la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) la trasformazione del prato stabile in altra qualità di coltura, ad esclusione di quella boscata. È viceversa sempre ammessa ed incentivata la trasformazione del seminativo in superficie boscata;
- c) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese serre fisse e mobili;
- d) l'apertura di cave e discariche;
- e) la presenza di fonti di illuminazione artificiale;
- f) la riduzione della funzionalità del corridoio con utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È invece ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite);
- g) la rimozione, distruzione o modificazione delle siepi (parte aerea e parte radicale). Non rientrano tra le misure vietate le operazioni di ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.).

14. Sono possibili modifiche alla loro localizzazione, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte non possono comunque ridurre in termini dimensionali e di sviluppo le caratteristiche strutturali dei corridoi ed essere adeguatamente compensate, predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale.

15. Sono consentiti e incentivati interventi atti a mantenere e migliorare la capacità di connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica quali strade, insediato, recinzioni.

16. Le operazioni di manutenzione e riqualificazione delle strutture esistenti all'interno del corridoio ecologico, la ricostituzione a seguito di spostamento, di tratti di siepe esistente e la realizzazione di quelli nuovi posti internamente all'ambito di corridoio ecologico, nonché la messa a dimora di soggetti arborei isolati deve avvenire nel rispetto di specie e composizioni tipiche del luogo.

17. I corridoi ecologici di progetto dovranno riprendere le strutture di siepe tipiche del luogo.

18. Il corridoio ecologico che venga a interessare previsioni edificatorie puntuali definite dal PI, potrà essere oggetto di riduzione di profondità, purché venga garantita la continuità del corridoio stesso.

### **C) Aree di connessione naturalistica (buffer zones)**

19. Per le aree di connessione naturalistica il PI, in attuazione del PATI, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- salvaguardia dell'integrità degli spazi agricoli e seminaturali
- aumento della biodiversità e biocapacità del territorio.

20. Nelle aree di connessione naturalistica vanno conservati e potenziati gli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc.).

21. In queste zone è vietato:

- a) l'apertura di cave e discariche;
- b) l'insediamento di strutture produttive non agricole di qualsiasi tipo salvo specifiche indicazioni del PI;
- c) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
- d) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili senza alcuna fondazione se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- e) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- f) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati.

22. Si possono apportare modifiche ai perimetri delle *buffer zone*, conseguenti gli interventi da attuare, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le modifiche apportate in sottrazione all'area di connessione naturalistica dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde nelle aree pertinenti alle strutture edilizie in grado di garantire la funzionalità ecologica delle stesse.

### **D) Varchi**

23. Per i varchi il PI, in attuazione del PATI, identifica e persegue i seguenti obiettivi generali:

- mantenimento della biopermeabilità del territorio
- mantenimento della capacità di connessione ecologica residua.

24. Il mantenimento dei varchi è vincolante.

25. Nei varchi sono vietati:

- a) l'interruzione della continuità spaziale con la realizzazione di recinzioni e/o manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) l'apertura di cave e discariche;
- c) qualsiasi tipo di edificazione, ivi comprese le strutture a serra, fissa e mobile;
- d) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite).

26. È fatto obbligo di mantenere e ricostituire le siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti, avendo cura di mantenere o ricreare una composizione planiziale tipica del

luogo. Va attuato il miglioramento delle superfici interessate con interventi volti all'aumento del potenziale biotico mediante l'impiego di specie planiziali.

27. Sono ammesse limitate modifiche ai perimetri individuati dal PI, solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire e migliorare la funzionalità ecologica attuale.

#### **E) Stepping zone**

28. In tali zone sono consentiti gli interventi previsti nelle aree di completamento. In ogni caso gli interventi dovranno tenere conto delle specifiche caratteristiche storiche, architettoniche, culturali, paesaggistiche, ambientali e dei contesti figurativi delle Ville.

#### **F) Interventi soggetti a Valutazione di Incidenza Ambientale**

29. Tutti gli interventi di trasformazione che interessano elementi della rete ecologica, con l'esclusione delle fasce tampone (buffer zone) e delle stepping zone, individuati nella tavola 1e - Intero territorio comunale – rete ecologica - scala 1:10.000, sono soggetti a valutazione di incidenza ambientale, come da DGR 2299/2014, con le procedure in essa indicate; sono altresì soggetti a valutazione di incidenza ambientale gli interventi nelle *aree naturali "minori" della Regione del Veneto* di cui all'articolo 29 delle presenti NTO ed i piani urbanistici attuativi con superficie superiore a mq 5.000. Gli interventi di trasformazione che interessano le fasce tampone (buffer zone) e le stepping zone, individuate nella tavola 1e - Intero territorio comunale – rete ecologica - scala 1:10.000, sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale. Le Valutazioni d'Incidenza dovranno attuare le indicazioni/prescrizioni della VAS relativamente all'attuazione degli interventi di:

- ai sensi dell'art. 12, c. 3 del D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii., per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate, ovvero garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (anche mediante il rafforzamento dei sistemi arboreo-arbustivi, compresi quelli lineari e plurifilari);
- impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
- di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove necessario, prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (dimensioni min. 50x50 cm da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di ameno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla careggiata.

#### **G) Interventi soggetti a compatibilità ambientale**

30. Tutti gli interventi che comportano sottrazione di suolo nelle zone agricole o negli ambiti di PUA sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale, intesa come inserimento ambientale e paesaggistico, con adozione di misure di mitigazione e compensazione, e quindi, valutabili in termini di BTC come definita all'articolo 52 delle presenti NTO.

## TITOLO III – PREVENZIONE DEL RISCHIO

### CAPO I – DIFESA DEL SUOLO

#### ARTICOLO 34 RISCHIO E MITIGAZIONE IDRAULICA

#### ARTICOLO 34 - RISCHIO E MITIGAZIONE IDRAULICA

---

1. Il PI suddivide il territorio comunale secondo classi di rischio idraulico in conformità di quanto contenuto nella del D.G.R. 1841 del 19 giugno 2007, delle indicazioni del PAI e degli altri studi relativi a condizioni di pericolosità idraulica, individuando le relative indicazioni sulle misure compensative.
2. In recepimento delle direttive dei piani di livello superiore sull'intero territorio comunale, indipendentemente dal livello di rischio idraulico al quale lo stesso risulta sotteso, ogni intervento in progetto dovrà mantenere o migliorare l'attuale assetto di funzionalità idraulica delle reti esistenti (bonifica, irrigazione, fognatura) e contemporaneamente garantire o agevolare il normale deflusso delle acque.
3. Ogni intervento su tutto il territorio comunale deve dimostrare di aver rispettato le prescrizioni contenute nelle "Norme idrauliche per l'edificazione" allegate alla Relazione di Compatibilità Idraulica del PI.

Tali norme si applicano su tutto il territorio comunale e a tutti gli interventi edilizi restando esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 3 lettere a), b) e c) del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ii. Restano inoltre escluse dalle presenti norme gli interventi di ampliamento per la porzione esistente, se non viene interessata dall'intervento stesso, e le demolizioni senza ricostruzione.

In particolare ogni intervento dovrà prevedere:

- la rete di raccolta delle acque meteoriche, le opere di mitigazione idraulica e il recapito finale. Non sono ammesse fognature miste. I volumi degli invasi di mitigazione idraulica saranno calcolati, in base alla destinazione d'uso ed alla zona di appartenenza di rischio idraulico;
- la verifica della compatibilità idraulica, oltre alla redazione della planimetria e del profilo delle fognature pluviali, il cui approfondimento dipende dall'estensione territoriale dell'area urbanizzata;
- il rispetto delle norme sui fabbricati per una corretta realizzazione degli edifici e dei manufatti connessi in un'ottica di sicurezze idraulica. Le norme danno innanzi tutto quanto deve essere alzato il piano d'imposta degli edifici, delle rampe e delle bocche di lupo rispetto alla quota di riferimento indicata nelle definizioni. Le altre indicazioni riguardano le recinzioni da realizzarsi in modo da evitare di interrompere il naturale deflusso delle acque e da permettere la manutenzione del corso d'acqua limitrofo;
- il rispetto delle norme su strade e piste ciclabili al fine di evitare sbilanciamenti nell'equilibrio idraulico di un bacino e di imporre un congruo volume d'invaso dovuto alla rapidità della formazione della portata massima;
- il rispetto delle norme su aree agricole da applicarsi su tutti gli interventi di trasformazione agricola che, a seguito di disboscamento e/o regolarizzazione del terreno, portano ad un aumento del coefficiente di deflusso dell'area;
- l'utilizzo di manufatti di compenso per la dispersione e lo stoccaggio della portata meteorica raccolta secondo le indicazioni di minima riportate nelle Norme;
- il rispetto della normativa relativa ai corsi d'acqua naturali e ai fossati demaniali del territorio comunale indicati nella tavola 5b – Fasce di rispetto ed in edificabilità.

ARTICOLO 35  
AREE PER BACINI  
ARTIFICIALI

**ARTICOLO 35 – AREE PER BACINI ARTIFICIALI**

1. Sono individuate nel PI le aree da utilizzare come bacini artificiali al fine di limitare i fenomeni di esondazione.
2. Gli interventi per la realizzazione delle “casce di espansione” dovranno comunque considerare la valenza paesaggistica ed il ruolo storico - ambientale delle aree, ed in particolare:
  - limitare il più possibile i movimenti di terra per il ricavo di eventuali argini fruttando al massimo la conformazione orografica dei siti;
  - provvedere a mitigare l’impatto delle eventuali opere, con idonee essenze arboree ed arbustive, o se del caso addolcendo il profilo degli argini artificiali mantenuti a prato.
3. E’ comunque sempre consentito all’Amministrazione Comunale l’individuazione di ulteriori aree o l’ampliamento di quelle esistenti, da utilizzare quali bacini artificiali per “casce di espansione”, in accordo con gli enti preposti in materia.

ARTICOLO 36  
COMPATIBILITA’  
GEOLOGICA

**ARTICOLO 36 - COMPATIBILITA’ GEOLOGICA**

1. Il PI suddivide il territorio comunale secondo classi di compatibilità geologica per garantire una corretta gestione del territorio.
2. Oltre alle prescrizioni di carattere sismico di cui al precedente articolo 13, per le realizzazioni di costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate.

**Terreni idonei**

3. Terreni posti in zona pianeggiante con le seguenti caratteristiche:
  - ottimi dal punto di vista geotecnico (terreni prevalentemente ghiaioso sabbiosi);
  - ottimo drenaggio, con massimo livello della falda freatica superiore ai 5 ml dal piano
  - campagna;
  - assenza di cave e discariche;
  - assenza di esondazioni storiche.
4. In queste zone si prescrive la stesura di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all’importanza dell’edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall’edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni. Nel caso di costruzioni di modesto rilievo la caratterizzazione geotecnica può essere ottenuta per mezzo di indagini speditive (trincee, indagini geofisiche, ecc.) e/o sondaggi meccanici con prelievo di campioni e/o prove penetrometriche.

**Terreni idonei a condizione**

5. Sono terreni con caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche diverse.
6. In questa zona si prescrive la stesura di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all’importanza dell’edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall’edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le tabelle grafiche delle prove in sito, e le loro ubicazioni. Si dovrà verificare inoltre la profondità della falda e la stabilità dei pendii.

7. Le problematiche per cui l' idoneità geologica è stata giudicata "a condizione" e le soluzioni di massima per raggiungere "l' idoneità", sono le seguenti:

1) Zone con falda compresa da 0 a -10 in materiali a tessitura eterogenea dei depositi di conoide di deiezione torrentizia e in quelli a tessitura prevalentemente limo-argillosa, zone con falda maggiore a dieci metri in materiali a tessitura prevalentemente limo-argillosa: le soluzioni per l' idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica verifichi la presenza di venute d'acqua, la massima oscillazione della falda, e le caratteristiche geotecniche dei litotipi. In particolare si consiglia di adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare infiltrazioni d'acqua nei vani interrati, in quanto soprattutto negli assi vallivi, vi può essere una notevole oscillazione della falda, anche superiore ai cinque metri, rispetto ai valori riportati in cartografia.

Qualora vi sia la presenza di terreni scadenti (limosi, argillosi, torbosi, ecc.) e/o variabilità litologica, è necessario adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare cedimenti delle fondazioni.

2) Aree di cave attiva e/o dismessa, aventi problematiche geologiche connesse con la stabilità delle scarpate, amplificazione sismica, possibili riporti di materiale; le soluzioni per l' idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica dimostri la messa in sicurezza dell'opera di progetto in funzione alle problematiche sopraesposte.

3) Zone collinari con rocce a prevalente coesione e/o attrito interno e con materiali a prevalente tessitura limo-argillosa del "Mindel": le soluzioni per l' idoneità si possono raggiungere qualora una relazione geologico-tecnica verifichi la stabilità del pendio, anche in relazione agli interventi previsti, e le caratteristiche geotecniche dei litotipi. Qualora vi sia la presenza di terreni scadenti superficiali (limosi, argillosi, torbosi, ecc.) e/o variabilità litologica, è necessario adottare soluzioni tecniche idonee ad evitare cedimenti delle fondazioni.

4) Zone esondabili: le soluzioni per l' idoneità si possono raggiungere qualora una relazione idraulica-idrogeologica di dettaglio definisca le soluzioni tecniche per evitare i fenomeni di esondazione. Acquisita questa condizione di idoneità, le aree in oggetto possono essere accorpate a quelle limitrofe: "idonee" e/o "idonee a condizione" della categoria n. 1; di conseguenza, in quest'ultimo caso, per ottenere le condizioni d' idoneità si dovrà soddisfare le condizioni del punto "1".

5) Casse d'espansione delle piene di progetto: le soluzioni per l' idoneità si possono raggiungere qualora non siano realizzate queste opere anche nel futuro. In questo caso le aree in oggetto possono essere accorpate a quelle "idonee a condizione" della categoria n. 1; di conseguenza per ottenere le condizioni d' idoneità queste zone devono soddisfare le condizioni del punto "1".

#### **Terreni non idonei**

8. In questa classe vi sono delle zone del territorio comunale in cui vi è la presenza di:

- aree di discarica e/o terrapieno;
- cave abbandonate;
- orli di scarpata;
- casse di espansione;
- alvei dei corsi d'acqua.

9. In queste aree è preclusa l' edificabilità; sono consentite opere infrastrutturali.

10. Qualsiasi intervento di trasformazione del suolo che preveda la realizzazione di strutture, deve ottemperare al D.M. 14.01.2008 "Nuove norme tecniche sulle costruzioni".

#### **Indagini sismiche**

11. La relazione geologica ai soli fini sismici dovrà essere corredata in conformità al DM. 14.01.2008, e in particolare da:

Relazione illustrativa in cui saranno illustrate le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche in un intorno significativo. Dovrà essere descritta la sismicità storica del territorio e gli estremi dei valori di accelerazione orizzontale massima per i suoli di categoria "A". Dovranno essere illustrati i metodi e i risultati delle prove in sito.

Cartografia (CTR di base fuso W a scala minima 1:5.000) geologica, geomorfologica, idrogeologica di un'area convenientemente estesa, che metta in evidenza i fenomeni di instabilità dei versanti (crollo, colamento superficiale, ...), i cedimenti per densificazione dei terreni insaturi, per liquefazione, per collasso di cavità sotterranee, per contatto tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse, le rotture in superficie per riattivazione di faglia capace (traccia possibile o indeterminabile), la morfologia che può causare amplificazioni topografiche (es. scarpate con pareti subverticali, bordo di cave, di discariche, nicchie di distacco, orlo di terrazzi, zone di cresta rocciosa e/o cime isolate con pendenze maggiori a 15 gradi e altezza maggiore ai 30 metri), le caratteristiche litologiche, l'ubicazione delle prove in sito, le aree con profondità della falda < 15 metri dal piano campagna.

Indagini in sito: La normativa vigente prevede di valutare l'effetto della risposta sismica locale mediante specifiche analisi. Qualora si adotti un approccio semplificato, si dovrà far riferimento alle categorie di sottosuolo, in base ai valori della velocità equivalente Vs30. Si consiglia di eseguire misure, anche se non specificato dalla normativa vigente, commisurate alla frequenza di risonanza degli edifici che si devono eseguire (es. un edificio a 15 piani sviluppa indicativamente una risonanza di 1 Hz, la quale è legata tipicamente ad un contatto sedimentoroccia a 100 metri di profondità). In ogni caso la misura diretta della velocità di propagazione delle onde di taglio Vs, con metodi geofisici, è fortemente raccomandata. Qualora non sia possibile la classificazione può essere effettuata in base ai valori del numero equivalente di colpi della prova penetrometrica dinamica (SPT) Nspt30 nei terreni prevalentemente a grana grossa e della resistenza non drenata equivalente Cu30 nei terreni prevalentemente a grana fine; le prove dovranno essere eseguite almeno ogni tre metri di profondità e ad ogni cambio litologico.

Le misure geofisiche possono essere eseguite con i seguenti metodi: tecniche dirette in foro (down-hole, cross-hole, cono sismico, ecc.), tecniche indirette attive (sismica a rifrazione onde S, sasw, masw, ftan, ecc.), tecniche indirette passive (spac, esac, ReMi, H/V, ecc.).

Nel caso di modellazione H/V è indispensabile la conoscenza di un vincolo (stratigrafia e/o penetrometria e/o Vs del primo strato determinata con altre tecniche), inoltre le misure devono essere conformi alle linee guida SESAME e rappresentate graficamente in un campo di frequenze di interesse ingegneristico (0.1-20Hz).

Dovranno essere allegati alla relazione geologica i grafici di misura e d'interpretazione delle prove in sito.

Si potranno utilizzare valori provenienti da misure dirette puntuali delle onde di taglio "Vs" eseguite in sito immediatamente adiacente a quello investigato, purchè i litotipi, la morfologia superficiale e sepolta, l'idrogeologia, e le caratteristiche sismiche siano compatibili a quelle riscontrate nell'area in studio; la verifica dovrà essere sottoscritta da professionista laureato in geologia.

12. Per le aree che nel Piano degli Interventi, sono state interessate dalla specifica valutazione ai fini sismici, oltre ad eseguire quanto previsto dalla normativa prevista al presente articolo si dovrà:

- per tutte le aree definire il periodo proprio di vibrazione del sottosuolo in funzione alla frequenza di risonanza degli edifici; si dovrà prestare particolare attenzione ai contrasti d'impedenza significativa (es. bedrock e terreni alluvionali);
- per le aree n. 8, 34, 14 verificare in particolare il contatto tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse;
- per la n. 8, 14, 20, 23 verificare l'amplificazione topografica e la stabilità del pendio in caso di sisma;

- per le n. 33, 35, 40, AP2 la densificazione in terreni insaturi; pur essendo superficialmente terreni soprattutto limoso-argillosi, a volte si riscontrano litotipi limoso sabbiosi che possono essere soggetti a tale fenomeno;
- per le n. 3,4,5,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,21,23,24,25,27,29,30,32, 34,37,41 si devono verificare i cedimenti per liquefazione in terreni saturi;
- per le n. 11,13,21 si dovrà considerare, a livello di calcolo strutturale, la presenza di faglia attiva e capace (v. catalogo Ithaca) sepolta da una coltre di depositi quaternari.

13. Qualora il bedrock sismico si trovi a profondità inferiore ai ml 30,00, si dovrà misurare la  $V_{s_z}$ , vale a dire la velocità media dell'orizzonte a bassa velocità superficiale. Accanto a  $V_s$  e profondità del bedrock sismico è necessario determinare le frequenze proprie di oscillazione di ogni sito oggetto di intervento, in modo da scongiurare qualsiasi fenomeno di risonanza dell'edificato in progetto.

14. I dati ricavati dalle suddette indagini vanno inviati, esclusivamente in formato digitale, alla Direzione Geologia e Georisorse della Regione Veneto, per essere inseriti nella banca dati geologica regionale.

Progetto, esecuzione e collaudo delle costruzioni

15. Si richiama in generale la normativa sulle costruzioni di cui alla L. 64/1974, il D.M. 11/03/1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000, nonché il D.M. 14/09/2005 e il D.M. 14/01/2008. In particolare durante la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni dovrà essere rispetto quanto previsto dalle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14/01/2008 per l'ottenimento delle prestazioni di resistenza meccanica e stabilità, anche in caso di incendio, e di durabilità. Tali norme forniscono quindi i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto, definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti e, più in generale, trattano gli aspetti attinenti alla sicurezza strutturale delle opere.

## ARTICOLO 37 CAVE

### ARTICOLO 37 - CAVE

---

1. Le aree soggette a coltivazione di cave non attive, dismesse e/o comunque estinte ai sensi della vigente legislazione, devono essere recuperate per usi agricoli o ambientalmente compatibili, con apposito piano di ricomposizione ambientale, da assumere con Piano Urbanistico Attuativo e/o variante urbanistica.

2. La cava dimessa in frazione di Liedolo, è ricompresa dal PI quale "ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale" in quanto luogo ambientale da proteggere e da riqualificare date le caratteristiche di pregio floro-faunistico che è andato assumendo nel tempo. L'intera area, come perimetrata nel PI, viene destinata a Parco di interesse comunale con i contenuti previsti dalle presenti NTO e il bacino idrico artificiale ivi ricompreso, assumerà non solo funzioni di pregio ambientale, ma anche di serbatoio di accumulo idrico, ai sensi dell'articolo 36 PTRC.

## CAPO II – DIFESA DA INQUINAMENTI E INCIDENTI

### ARTICOLO 38 TUTELA DAL GAS RADON

#### ARTICOLO 38 - TUTELA DAL GAS RADON

---

1. Il PI individua gli interventi da operare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento da gas radon. Tali interventi sono definiti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

### ARTICOLO 39 AREE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

#### ARTICOLO 39 - AREE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

---

1. Il PI individua e disciplina le zone di cui al presente articolo interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante e le relative aree di danno come definite dal D.M. 9 maggio 2001 prefiggendosi i seguenti obiettivi:

- garantire l'incolumità dei cittadini;
- garantire la protezione delle risorse naturali ed ambientali;
- aumentare i livelli di sicurezza nel territorio in ossequio ai principi di precauzione.

2. Il PI individua l'ambito della ditta Silmec S.r.l., ai sensi della normativa vigente in materia, quale insediamento a rischio di incidente rilevante (RIR). Ai sensi dell'articolo 4 del D.M. 9 maggio 2001, il PI in riferimento al suddetto insediamento, individua e disciplina le aree da sottoporre a specifica regolamentazione, tenuto conto anche di tutte le problematiche territoriali ed infrastrutturali relative all'area vasta. A tal fine è redatto l'Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (RIR)", relativo al controllo dell'urbanizzazione. Tale elaborato è parte integrante del PI.

3. In recepimento del processo di adeguamento degli strumenti urbanistici, il PI nell'Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (RIR)":

- identifica gli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili rispetto ai possibili scenari incidentali segnalati dal gestore dell'insediamento, tenendo in debito conto dello stato di fatto e di diritto delle costruzioni esistenti, nonché delle previsioni di modificazione del territorio comunale;
- determina le aree di danno identificate in base alle informazioni fornite dal gestore e le valutazioni dell'autorità di cui all'art. 21 del DLgs 334/1999;
- valuta la compatibilità territoriale ed ambientale determinando le destinazioni d'uso compatibili con la presenza dello stabilimento, predisponendo specifica regolamentazione.

4. Sulla base di quanto contenuto al comma precedente, delle classi di probabilità degli eventi incidentali e delle categorie territoriali definite all'articolo 6 del D.M. 9 maggio 2001, il PI in relazione all'insediamento Silmec S.r.l., nell'Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (RIR)", individua e disciplina le seguenti aree da sottoporre a specifica regolamentazione:

- nella zona agricola contermina allo stabilimento, limitatamente all'area inclusa nel raggio di metri 45 dal punto di origine dell'evento incidentale fatti salvi gli usi urbanistici in essere e quelli già autorizzati, è vietata l'edificazione di manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone (categoria territoriale F del D.M. 9 maggio 2001);
- nelle zone di tipo D1/2, D2/2, D2/4 e D2/5, limitatamente alle aree incluse nel raggio di metri 243 dal punto di origine dell'evento incidentale, sono fatti salvi gli usi urbanistici in essere e quelli già autorizzati; sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche industriali, artigianali, e prevalentemente residenziali con indice fondiario inferiore a mc/mq 1,00

(categorie territoriali D, E del D.M. 9 maggio 2001), compatibilmente con quanto previsto agli articoli 12 e 13 del PTCP;

- nelle zone di tipo D3/2 e D3/3, limitatamente alle aree incluse nel raggio di metri 243 dal punto di origine dell'evento incidentale, fatti salvi gli usi urbanistici in essere e quelli già autorizzati, sono ammesse solo nuove destinazioni urbanistiche industriali e artigianali, e prevalentemente residenziali con indice fondiario inferiore a mc/mq 1,00 (categorie territoriali D, E del D.M. 9 maggio 2001), compatibilmente con quanto previsto agli articoli 12 e 13 del PTCP;
- nelle zone di tipo D4/3, limitatamente alle aree incluse nel raggio di metri 243 dal punto di origine dell'evento incidentale, sono ammesse solo destinazioni prevalentemente residenziali con indice fondiario inferiore a mc/mq 1,00 (categorie territoriali D, E del D.M. 9 maggio 2001);
- nelle zone di completamento di tipo C1.3/2, limitatamente alle aree incluse nel raggio di metri 243 dal punto di origine dell'evento incidentale, fatti salvi gli usi urbanistici in essere e quelli già autorizzati, sono ammesse solo destinazioni prevalentemente residenziali con indice fondiario inferiore a mc/mq 1,00 (categorie territoriali D, E del D.M. 9 maggio 2001);
- nelle zone residenziali, produttive o miste, limitatamente alle aree incluse nel raggio di metri 390 dal punto di origine dell'evento incidentale, fatti salvi gli usi urbanistici in essere e quelli già autorizzati, sono ammesse prevalentemente destinazioni residenziali con indice fondiario inferiore a mc/mq 1,50; nuove attività terziarie, commerciali e di servizio dovranno prevedere un affollamento massimo di 500 persone; nuove attività ricreative, sportive, culturali e religiose potranno avere un affollamento massimo di 100 persone se all'aperto, fino a 1000 persone se al chiuso, nonché senza limitazioni nel caso di frequentazione al massimo settimanale (categorie territoriali C, D, E del D.M. 9 maggio 2001), compatibilmente con quanto previsto agli articoli 12 e 13 del PTCP.

5. L'Amministrazione Comunale può prevedere prescrizioni edilizie ed urbanistiche, ovvero misure di prevenzione e di mitigazione con particolari accorgimenti ed interventi di tipo territoriale, infrastrutturale e gestionale per la protezione dell'ambiente circostante da danni dovuti a scenari incidentali, definite in funzione delle fattibilità e delle caratteristiche dei siti e degli impianti e finalizzate alla riduzione della categoria di danno ed alla tutela della salute dei residenti.

**ARTICOLO 40  
INFRASTRUTTURE  
GENERATRICI DI  
INQUINAMENTO  
ATMOSFERICO ED  
ACUSTICO**

**ARTICOLO 40 – INFRASTRUTTURE GENERATRICI DI INQUINAMENTO ATMOSFERICO ED ACUSTICO**

---

1. Il PI individua le infrastrutture generatrici di inquinamento atmosferico ed acustico perseguendo l'obiettivo della tutela della salute umana, attraverso interventi di limitazione, mitigazione e compensazione che andranno ad integrare quelli già previsti nei Piano Comunale di Classificazione Acustica.
2. Gli interventi da rispettare nella realizzazione dei nuovi edifici ed in quelli esistenti ai fini della tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico, sono definiti nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE

### CAPO I - ZONE RURALI

#### ARTICOLO 41 DEFINIZIONE DELLE ZONE RURALI

#### ARTICOLO 41 - DEFINIZIONE DELLE ZONE RURALI

---

1. Il PI individua e disciplina il territorio rurale corrispondente alle parti extraurbane, poste oltre il limite edificato con riferimento:

- all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica;
- al differente grado di integrità fondiaria;
- alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- alle opere di difesa dai rischi idraulico ed idrogeologico;
- agli insediamenti abitativi rurali;
- alle attività in zona impropria.

2. Il PI individua nel territorio rurale in funzione della sensibilità ambientale e della produttività agricola:

- aree di prevalente interesse ambientale, paesaggistico e produttivo;
- aree rurali a forte frammentazione;
- nuclei di edificazione diffusa (Ec).

3. Per tali zone il PI:

- regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio;
- riconosce le finalità economiche dell'attività agricola il ruolo essenziale per la conservazione degli ecosistemi;
- incentiva la permanenza e lo sviluppo delle attività agricole quale condizione essenziale per garantire l'effettiva tutela delle aree rurali;
- persegue l'obiettivo della conferma e sviluppo del ruolo multifunzionale dell'attività agricola, con particolare attenzione al turismo rurale, ai servizi ricreativi ed ambientali, alla manutenzione paesaggistica, alla produzione di bioenergie.

#### ARTICOLO 42 EDIFICABILITA' DELLE ZONE RURALI – NORME GENERALI

#### ARTICOLO 42 – EDIFICABILITA' DELLE ZONE RURALI - NORME GENERALI

---

1. Il territorio rurale è destinato ad usi agricoli e forestali; la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, dal PTCP della Provincia di Treviso, nonché dalle presenti norme.

2. Nel territorio agricolo sono consentiti gli interventi edificatori con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni, dal PTCP della Provincia di Treviso, e dalle specifiche norme previste dal PI in relazione alle sostenibilità delle trasformazioni territoriali ammissibili, disciplinate agli articoli 42, 46, 47 e 48 delle presenti NTO.

3. Nelle aree agricole si possono insediare:
  - residenze;
  - strutture agricole produttive e allevamenti zootecnici intensivi; esclusivamente in funzione dell'attività agricola.
4. Destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni e dal PTCP della Provincia di Treviso, sono ammesse soltanto se indicate da apposita scheda (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, ecc.). Sono altresì ammesse infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza (acquedotti e simili, cabine elettriche, ecc.).
5. Gli interventi edificatori a cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme sono consentiti agli aventi diritto ai sensi della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, nonché a quanto contenuto negli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge regionale.
6. Ai sensi dell'articolo 45 della L.R. n. 11/2004, per ogni permesso di costruire rilasciato ai sensi della sopra citata legge, limitatamente alla residenza, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione" accettato dal Comune. Sarà conservata una planimetria del territorio comunale e dei comuni vicini sulla quale risultano individuati i terreni cui si applica il vincolo di cui sopra. Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.
7. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 5 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. n. 11/2004.
8. In queste zone sono subordinati a Progettazione Unitaria (PU) gli interventi su:
  - a) strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq. 1.500 nelle zone a nord della S.P. n. 248 e nelle aree a media sensibilità e mq. 2000 nelle altre zone;
  - b) gli insediamenti orto-floricoli con superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq. 2.000 nelle zone a nord della S.P. n. 248 e mq. 5.000 nelle altre zone. Per superficie coperta si intende la superficie delle serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra. Non concorrono alla definizione della superficie coperta le serre mobili, intendendo per tali le strutture volte esclusivamente alla protezione temporanea delle colture, destinate alla rimozione ultimato il ciclo colturale stagionale;
  - c) allevamenti zootecnici intensivi, ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della L.R. n. 11/2004.
9. I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:
  - la descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dagli interventi proposti;
  - gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistico;
  - il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
  - la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
  - la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della rete ecologica;
  - le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;

- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc.).

10. Nella realizzazione di vivai scoperti vanno escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

11. Nelle zone agricole l'Amministrazione Comunale attua accordi pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, nonché contratti e convenzioni ai sensi degli articoli 14 e 15 del D. Lgs 228/2001, con gli imprenditori agricoli che si impegnino nell'attività di impresa ed assicurino la tutela delle risorse naturali, della biodiversità, del patrimonio culturale e del paesaggio agrario e forestale, nonché la difesa dalle situazioni di rischio idraulico, idrogeologico e sismico; per tali finalità viene riconosciuto l'interesse pubblico. Tali accordi potranno prevedere specifici interventi di edificabilità e trasformabilità rispetto a quanto previsto nei successivi articoli 43 e 44 delle presenti NTO.

12. Le opportunità di cui al precedente comma, relative all'incremento e alla valorizzazione della biodiversità naturalistica, dovranno prevedere i seguenti interventi:

- a) impianto di nuovi corridoi ecologici arboreo-arbustivi;
- b) impianto di boschetti;
- c) operazioni aziendali di riqualificazione della rete idraulica minore;
- d) strutture funzionali all'osservazione e alla diffusione della fauna selvatica (nidi, barriere, tunnel, muretti);
- e) altri interventi con finalità ambientali, paesaggistiche ed ecologiche.

13. Sono oggetto di accordi pubblico-privato di cui al precedente comma 11, anche interventi di sostegno per:

- a) l'avvio o sostegno di imprese gestite da giovani agricoltori al fine di favorirne la permanenza nelle aree rurali;
- b) lo sviluppo di attività extra-agricole (artigianali, turistiche, sportive, ricreative, culturali e dell'ospitalità connesse all'attività agricola) con finalità sociali;
- c) la conversione colturale verso forme di agricoltura biologica
- d) la tutela, conservazione e gestione di immobili ed aree di interesse storico, ambientale, paesaggistico ed ecologico, garantendone la fruizione pubblica.

#### ARTICOLO 43 EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA DI TIPO E

#### ARTICOLO 43 – EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA DI TIPO E

1 Nelle zone agricole l'edificabilità è disciplinata negli ambiti definiti nella tavola 1f - intero territorio comunale – edificabilità e trasformabilità zona agricola - scala 1:10.000, in funzione della sensibilità alle trasformazioni territoriali individuate dal PI.

2 L'edificabilità è così disciplinata:

- aree ad elevata sensibilità, per gli edifici esistenti interventi di cui all'articolo 3 comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001;
- aree ad alta sensibilità, per gli edifici esistenti interventi di cui all'articolo 3 comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001 e l'ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni;
- aree a media sensibilità, oltre agli interventi sugli edifici esistenti di cui all'articolo 3 comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/2001, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni; è inoltre consentita la nuova edificazione unicamente in continuità con l'esistente, ovvero interventi edilizi in aderenza con quest'ultimo, che vengono a configurare un organismo edilizio unitario;

- aree di limitata sensibilità, oltre agli interventi sull'esistente è consentita la nuova edificazione in loco, ovvero con interventi realizzabili ad una distanza non maggiore di ml 50,00 dall'esistente; tali distanze non sono applicabili ai fabbricati destinati ad allevamento che devono rispettare le distanze previste dalle norme igienico-sanitarie;
- aree di bassa sensibilità, oltre agli interventi sull'esistente è consentita la nuova edificazione ai sensi dell'articolo 44 L.R. 11/2004.

All'interno delle suddette aree valgono in ogni caso vincoli e tutele di livello nazionale, regionale e provinciale, nonché quelli disciplinati dalle presenti NTO.

3 In queste zone gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla:

- tutela dell'integrità del territorio agricolo;
- salvaguardia dell'attività agricola e zootecnica, nonché delle attività compatibili ad integrazione del reddito;
- salvaguardia e rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- tutela e mantenimento delle visuali paesaggistiche;
- promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio agricolo con sviluppo dell'ospitalità turistica ed agroturistica;
- riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- salvaguardia e potenziamento della rete ecologica;
- difesa del suolo.

4 Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001. Per le costruzioni legittime non oggetto di tutela conservativa in quanto prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale, ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statale, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e successive ss.mm.ii., con esclusione della demolizione e ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Sono consentiti, attraverso specifiche schede di interventi, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 285/1992 "Nuovo codice della strada" e ss.mm.ii., nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

L'edificio interessato dalla variante n. 13 al PI (modifica 21) a demolizione e ricostruzione ai sensi del presente comma, potrà essere ricostruito con aumento del 20% del volume esistente ad una distanza non inferiore a metri 5,00 dalla viabilità pubblica.

5 L'eventuale demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurano quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi della riqualificazione paesaggistica ed ambientale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. Nelle aree ad elevata od alta

sensibilità il credito edilizio è trasferibile per tutte le costruzioni legittime qualora prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale. Il credito edilizio può essere esercitato nelle aree a media, limitata e bassa sensibilità con le modalità specifiche delle singole zone. Possono attuare gli interventi di credito edilizio gli imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, che non sono in possesso dei requisiti dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni. Viene riconosciuta per tali interventi una riduzione degli oneri e di costi di costruzione del 50%.

6 In queste zone sono fatte salve modalità diverse di edificazione ammesse a seguito di accordi di cui agli articoli 6 e 7 della LR n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, disciplinati puntualmente dal PI.

7 Gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

#### **A) Residenza e strutture agricole produttive**

8 L'edificazione è ammessa nei limiti di cui al precedente comma 2. Sono consentiti gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 44 della LR n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

#### **C) Allevamenti industriali (zootecnico-intensivi)**

9 Sono consentiti gli interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici-intensivi destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

10 La realizzazione di nuovi allevamenti intensivi ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 è ammessa nelle aree di limitata sensibilità a sud della S.P. n. 248; la loro localizzazione sarà regolata secondo modalità di inserimento ambientale e paesaggistico.

Nelle altre zone non sono consentiti nuovi allevamenti zootecnici intensivi o il loro ampliamento, qualora non specificatamente individuati dal PI. Sono altresì ammessi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti, nel rispetto delle distanze previste dalle norme, fino al raggiungimento del carico massimo previsto per la 1° classe della DGR 856/2012.

### **ARTICOLO 44 – TRAFORMABILITA' IN ZONA AGRICOLA DI TIPO E**

ARTICOLO 44  
TRASFORMABILITA'  
IN ZONA  
AGRICOLA DI TIPO  
E

1. Nelle zone agricole le trasformazioni intese come modifica dell'assetto morfologico e percettivo sono disciplinate all'interno degli ambiti definiti nella tavola 1f - intero territorio comunale – edificabilità e trasformabilità zona agricola - scala 1:10.000, in funzione della sensibilità alle trasformazioni territoriali individuate dal PI e applicabili nell'intero territorio agricolo.

2. Nella relazione progettuale di illustrazione degli interventi che comportano significative trasformazioni territoriali, dovranno essere illustrati i dati conoscitivi di partenza (strutture aziendali, caratteristiche del paesaggio, aspetti morfologici, assetto colturale, strutture verdi, ecc.), nonché le alternative ipotizzate per la definizione delle scelte di progetto. Le alternative dovranno contenere valutazioni in merito alle trasformazioni previste: morfologia (scavi, riporti, rimodellamenti pendii, ecc.), segni ordinatori del paesaggio (viabilità, fossati, confini, ecc.), preesistenze storiche, vegetazione esistente, regimentazione delle acque, impatto sulle visuali paesaggistiche (vedi figura).

3. Gli interventi di trasformazione sono definiti dai seguenti criteri:

#### **A) Movimenti terra**

Non sono ammessi movimenti terra nelle zone di alta e elevata sensibilità, con esclusione delle normali operazioni colturali che riguardano uno spessore massimo del terreno di cm 50.

Le normali operazioni colturali sono quelle volte alla coltivazione e alla conservazione del terreno, prevenendo i fenomeni di dilavamento ed erosione.

Le sistemazioni agrarie nelle zone di media sensibilità che comportino movimenti di terra maggiore di 50 cm devono essere supportate da:

- a) rilievo puntuale delle superfici attuali e di progetto con quantificazione di superfici e volumi di sterro e riporto;
- b) indagine geologica atta a definire le condizioni di stabilità e sicurezza dei pendii rimodellati, con indicazione delle opere eventualmente necessarie a garantire la salvaguardia idrogeologica (drenaggi, terre armate, ecc.);
- c) relazione agronomica descrittiva delle scelte colturali e delle necessità di operare il miglioramento fondiario, con indicazioni sull'inserimento ambientale post intervento.

Nelle aree di pianura di limitata e bassa sensibilità i movimenti terra che si rendessero necessari al fine di ricostituire condizioni di drenaggio ottimali degli appezzamenti (es. baulature) o lo stesso sistema di drenaggi superficiali, dovranno comprendere il ripristino delle siepi campestri eventualmente rimosse o l'impianto di nuove siepi preferibilmente lungo i margini dei fossi della rete irrigua minore, mantenendo per quanto possibile i segni ordinatori del territorio.

## **B) Sistemazioni agrarie**

### Aree pianeggianti

Le sistemazioni agrarie per esigenze di carattere colturale dovranno rispettare i segni ordinatori del territorio, adeguandosi al disegno di rete ecologica comunale ed al progetto di riordino idraulico. Dove ancora presenti, dovranno conservare le tracce dell'antica "piantada" veneta e possibilmente reintrodurre tale elemento strutturale del paesaggio agrario, con lo scopo di segnare i limiti laterali degli appezzamenti coltivati.

### Aree collinari

L'impianto di colture legnose (vigneti, frutteti, oliveti, specie da opera e da legno, ecc.), deve preservare lo strato attivo del terreno agrario, con le seguenti prescrizioni:

- a) con pendenze inferiori al 15% sono possibili tutte le sistemazioni (ritocchino, di traverso, girapoggio, ecc.) ad eccezione di gradoni e ciglioni;
- b) con pendenze tra il 15% e il 35%, sono possibili sistemazioni di traverso a girapoggio;
- c) con pendenze tra il 35% e il 60% sono possibili solo sistemazioni a ciglioni raccordati o terrazze raccordate con 1 o 2 filari per banchina che deve avere larghezza inferiore a metri 1,60;
- d) oltre il 60% di pendenza non è ammissibile la messa a coltura e dovrà essere mantenuto il bosco, il prato o il pascolo.

Nel caso di sistemazioni a ritocchino la lunghezza dei filari non deve essere superiore a 50-80 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 verso valle fino ai corsi d'acqua naturali.

Il mantenimento di una percezione paesaggistica eterogenea dell'ambito d'intervento, ovvero il contrasto della monotonia percettiva dell'impianto viticolo moderno, è perseguita prevedendo la messa a dimora di elementi lineari di vegetazione (filari arborei, siepi) o a macchia (gruppo di alberi o di arbusti) di specie locali all'interno dell'arboreto, nel rispetto della funzionalità delle normali operazioni colturali.

La sistemazione dell'arboreto deve prevedere interventi di inerbimento delle superfici:

- l'inerbimento dell'interfilare entro sei mesi dall'impianto;
- l'inerbimento delle scarpate contestualmente ai lavori di sistemazione;
- adozione di un miscuglio vegetale di specie graminacee e leguminose adatto alla fissazione del terreno (specie rustiche, a rapido accrescimento, con apparato radicale fascicolato) e al contenimento dell'erosione superficiale;

- adozione di sistemi idonei di semina (con sistemi di imbrigliamento, idrosemina).

I tutori di testa nei vigneti dovranno essere in legno e nella fila in legno e acciaio corten.

L'impiego di prodotti fitosanitari e loro coadiuvanti nel territorio comunale è disciplinato dal "Regolamento comunale sulla gestione e sull'uso dei prodotti fitosanitari".

### **C) Cambi colturali**

Al fine di evitare la monocoltura a vigneto, favorire la variabilità paesaggistica e conservare la complessità paesaggistica e panoramica costituita dalla conformazione del terreno, dalla flora e dall'alternanza di coltivazioni agricole, a prati e ad aree boscate frammiste ad edificazioni, i cambi colturali in aree soggette a vincolo ambientale, in particolare per i vigneti, non dovranno superare come unità colturale i 6.000-7.000 mq, prevedendo interruzioni dei filari con fasce a prato ogni 50-80 ml, di larghezza non inferiore a 10,00 ml; è comunque consentito, nel caso di giustificate motivazioni (esposizione dei terreni, configurazione dei lotti, tipologia dei versanti, ecc.), un aumento della superficie massima per unità colturale del 5%.

I nuovi impianti di vigneto e colture arboree, dovranno essere posti rispetta a siti sensibili:

- dalle abitazioni a distanza non inferiore a 30,00 ml con interposta siepe composta da soggetti di dimensione idonea;
- da strade pubbliche, marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali, sentieri natura a distanza non inferiore a 10,00 ml.

Le siepi a tutela delle abitazioni dovranno essere costituite da:

- carpino bianco (*varpinus betulus*), messa a dimora con soggetti di 1,5-1,8 ml di altezza e sesto di impianto 1x1 ml sulla fila;
- nocciolo (*corylus avellana*), messa a dimora con soggetti di 1,5-1,8 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,5 ml sulla fila;
- acero campestre (*acer campestre*), messa a dimora con soggetti di 1,2-1,5 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,5 ml sulla fila;
- biancospino (*crataegus monogyna*), messa a dimora con soggetti di 1,2-1,5 ml di altezza e sesto di impianto 1x1,2 ml sulla fila;

Nei nuovi impianti di vigneto e colture arboree la distanza tra unità colturale non deve essere inferiore a 30,00 ml; è ammessa l'aderenza tra impianti di diversa proprietà nel caso la superficie complessiva degli stessi sia inferiore a 7.000 mq.

I nuovi impianti dovranno prevedere il 15% di superficie destinata a prato o di riqualificazione di siepi o fasce boscate esistenti; in alternativa in considerazione del progetto di rete ecologica e di riordino idraulico, la superficie di compensazione ambientale potrà essere pari al 10% qualora sia previsto il potenziamento degli elementi della rete ecologica esistenti e la costituzione di nuove fasce boscate. Nella scelta delle possibili compensazioni vanno seguite le priorità definite alla successiva lettera F). Nel caso di compensazioni in ambiti diversi da quello di intervento, vanno in ogni caso applicati i criteri di cui al presente punto C) oltre alle distanze minime dai confini dalle case di abitazione e dalle aree sensibili identificate nel "Regolamento comunale sulla gestione e sull'uso dei prodotti fitosanitari".

E' possibile la compensazione monetaria, nel rispetto comunque delle interruzioni dei filari di cui sopra. In questo caso la monetizzazione sarà determinata sulla base dei costi sostenibili per la realizzazione di superfici a verde di compensazione, determinabile sulla base dei seguenti elementi:

- costo di realizzazione dell'impianto (tipologia bosco/siepe);
- oneri di manutenzione dovuti a sostituzione di fallanze, decespugliamento, irrigazione, ecc. per i primi 5 anni;
- valore agricolo medio (VAM) del terreno;

- oneri aggiuntivi da determinarsi in percentuale all'importo dell'intervento.

Il rinnovo o la realizzazione di nuovi impianti di vigneti e frutteti va corredata da relazione agronomica-ambientale volta ad individuare i possibili impatti di natura ambientale.

I reimpianti dovranno adeguarsi alle norme previste per i nuovi impianti.

#### **D) Riordino idraulico**

Il Piano Comunale delle Acque definisce gli interventi per il miglioramento della rete idraulica atti a superare le problematiche presenti nella stessa per una maggiore sicurezza dal rischio idraulico.

Nella tavola 1f - intero territorio comunale – edificabilità e trasformabilità zona agricola - scala 1:10.000 sono riportati con apposita grafia, parti della rete idraulica per le quali si individuano specifici interventi anche ai fini del miglioramento paesaggistico e di rinaturalizzazione ambientale:

- impianto di siepi su canale di progetto, ovvero l'impianto di specie vegetali per la formazione di nuove siepi arboree ed arbustive nel caso di creazione di nuovi canali;
- conservazione, riqualificazione, sostituzione ed impianto di specie vegetali per siepi arboree ed arbustive nel caso di risonamento di tratti di fossati esistenti; la tipologia degli interventi sarà in funzione delle opere di risonatura, che nel caso di estirpo di siepi esistenti dovranno prevedere il nuovo impianto;
- conservazione riqualificazione e nuovo impianto di siepi lungo corsi d'acqua e fossati funzionali alle misure di riordino idraulico.

I suddetti interventi dovranno garantire le operazioni di manutenzione in particolare quelle del competente Consorzio di Bonifica, ed essere coerenti con quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". Sono sempre consentiti interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui all'articolo 8 bis delle presenti NTO.

A ridosso dei fossi poderali privati che fanno parte integrante della rete secondaria di bonifica ed irrigazione, la messa a dimora di specie arboree ed arbustive, fatte salve le distanze dai confini di proprietà di cui all'art. 892 Codice Civile, deve rispettare la distanza minima dal ciglio di ml 0,6, fatte salve eventuali deroghe del Consorzio di Bonifica. Le alberature e siepi esistenti, poste a distanza minore di quella sopraindicata, anche in conseguenza di opere di allargamento dell'alveo, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio alla funzionalità idraulica; giunte a maturità o deperimento non potranno essere sostituite fuorchè alle distanze minime consentite.

#### **E) Modalità di realizzazione del verde e manutenzione di fossi e canali**

Per i corsi d'acqua di piccole e medie dimensioni si formulano alcuni criteri di realizzazione del verde a fregio e di manutenzione:

Siepi e filari: le specie da privilegiare nella costituzione di siepi a fregio dei corsi d'acqua minori sono: arboree (Ontano nero, Salice grigio, Salice bianco, Salice ripaiolo, Pioppo bianco, Frassino ossifillo, Olmo campestre), arbustive (Frangula, Salice rosso, Salice ripaiolo, Sanguinella, Fusaggine);

Le specie da privilegiare nella costituzione di filari a fregio dei corsi d'acqua minori sono: arboree (Pioppo bianco, Platano, Frassino ossifillo, Olmo campestre).

Fasce tampone: al fine di favorire il controllo dei nutrienti provenienti dalle zone coltivate circostanti e per favorire l'incremento della fauna minore, sono da creare fasce di rispetto di larghezza significativa (almeno 10 m) a prato stabile e/o con la presenza di bande boscate arbustive.

Manutenzione: per il controllo della vegetazione spontanea è vietato l'uso del fuoco lungo le rive dei corsi d'acqua, l'uso di erbicidi, l'estirpazione e la trinciatura. Il prodotto degli sfalci dovrà essere in ogni caso asportato e rimosso.

Sono inoltre previste le seguenti disposizioni:

- è vietata la trinciatura della vegetazione ripariale e di fondo alveo con “dischi rotanti” o similari;
- è ammesso lo sfalcio della vegetazione spondale ed in alveo con mezzi meccanici a condizione che venga allontanato il materiale di risulta;
- al fine di mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale, è opportuno conservare alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale;
- è favorito l’incremento della fauna minore lungo le sponde e lungo la rete idrografica minore mediante sfalcio alternato sia in senso spaziale (sponde alternate), sia in senso temporale (anni alterni); inoltre vanno limitati gli interventi nella stagione riproduttiva;
- sono esclusi gli interventi di manutenzione e allargamento di fossi, scoline e canali, che comportano scavo degli stessi nella stagione primaverile.

#### **F) Compensazione ambientale**

Laddove prevista la compensazione ambientale, con impianto di boschetti e/o siepi, la stessa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti priorità:

- potenziamento a nuovo impianto di siepi e filari a tutela delle abitazioni;
- potenziamento o nuovo impianto di siepi e filari a tutela delle strade pubbliche, marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali, sentieri natura;
- potenziamento degli elementi della rete ecologica qualora presenti o completamento di tratti di rete mancanti (corridoi ecologici);
- potenziamento o nuovo impianto di siepi lungo i nuovi fossati o quelli esistenti da rizezionare;
- potenziamento o nuovo impianto di boschetti, siepi e filari esistenti lungo limiti, fisici, funzionali o proprietari;
- mascheramento di elementi detrattori del paesaggio.

La quota di compensazione va calcolata in base alla reale superficie di impianto, escludendo dal calcolo strade o corsie dell’impianto stesso.

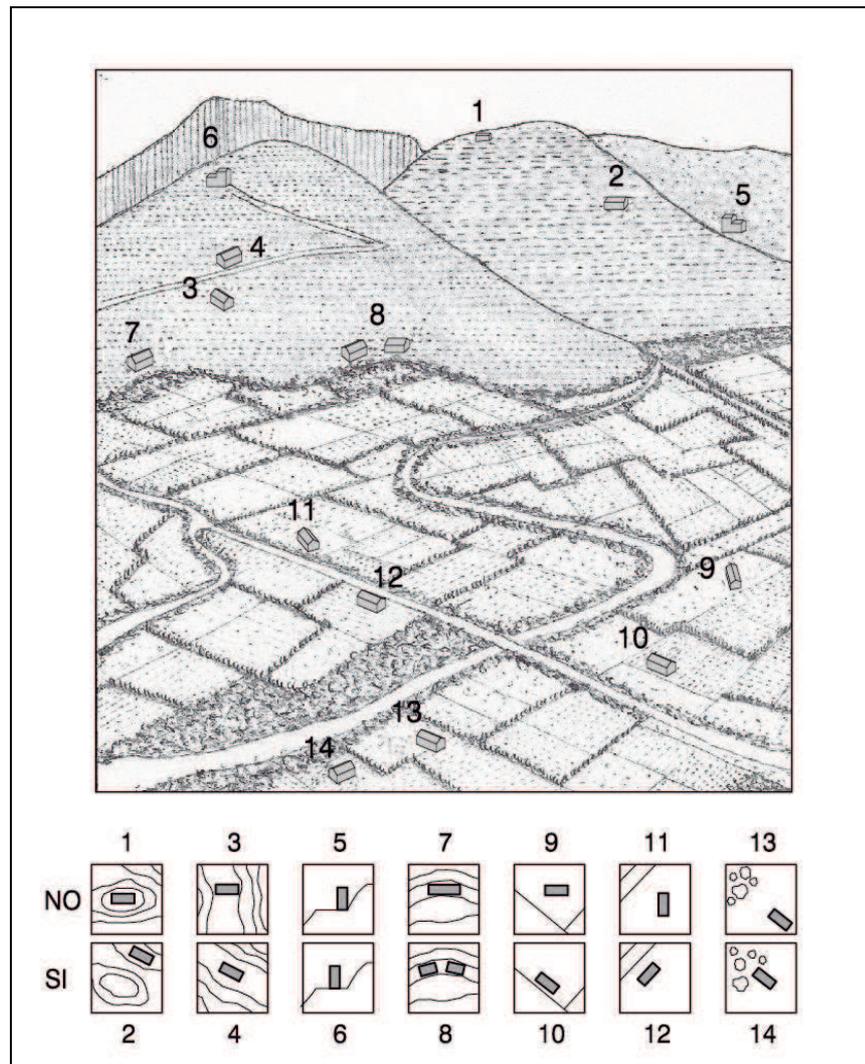
#### **G) Edifici**

I nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti, andranno realizzati con riferimento all’organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l’originaria morfologia, tenendo conto dei principi di soleggiamento, reinterpretando ed aggiornando tipologie edilizie e l’uso dei materiali caratteristici dei luoghi, anche in riferimento a quanto contenuto nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”. Dovranno altresì rispettare i caratteri ambientali significativi riferibili alla morfologia dei luoghi, alla tipologia delle siepi e delle alberature, alla maglia poderale, alla rete dei fossati e dei corsi d’acqua.

Gli ampliamenti degli edifici residenziali e di ogni altro immobile esistente nelle zone agricole, dovranno comporsi armonicamente con le potenzialità del contesto e possedere caratteri specifici affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.

Nel caso di presenza di edifici nel fondo, il nuovo volume residenziale dovrà essere realizzato preferibilmente con il riuso del volume esistente.

La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà garantire la massima tutela dell’integrità del territorio agrario. Non è consentita la realizzazione di scivoli o rampe scoperte per l’accesso a locali interrati o seminterrati, ad eccezione di motivate necessità produttive.



Negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica andranno inoltre sviluppati i seguenti temi progettuali:

Localizzazione degli edifici

Le nuove costruzioni andranno orientate e dimensionate con specifica attenzione agli insediamenti preesistenti, alla viabilità, all'ordinamento poderale ed i segni ordinatori degli elementi naturali (corsi d'acqua, linee di livello, confini, ecc.), rispettando criteri di visibilità (in particolare nelle costruzioni isolate) e l'integrazione nel contesto topografico e vegetazionale.

Le scelte localizzative vanno effettuate con riferimento all'impatto visivo, tenendo indebito conto, dell'estensione dell'ambito di intervento, della presenza di edifici e masse vegetali, della distanza dai principali punti di osservazione (strade, percorsi, belvedere panoramici, ecc.). In tal senso i progetti dovranno riferirsi a scale progettuali diverse comprendenti, oltre a quella strettamente centrata sul progetto edilizio, anche allargamenti sufficientemente estesi a consentire una valutazione sulla correttezza della localizzazione dell'intervento nel paesaggio.

Va prevista e favorita la collocazione degli edifici nell'ambito ove sono localizzati l'attività agricola, l'accessibilità o edificazioni preesistenti, per evitare la formazione di più siti edificati e consumo di suolo. Qualora la costruzione isolata risulti inevitabile (vedi ad esempio rispetto norme igienico-sanitarie), assumere criteri di corretta integrazione paesaggistica nel contesto topografico e vegetale.

Nelle aree collinari gli edifici vanno preferibilmente collocati parallelamente alle linee di livello ed in pendii già naturalmente strutturati, anche al fine di evitare elementi marcatamente dissonanti con la topografia. Per evitare eccessive concentrazioni edilizie, potrà essere valutata la costruzione su terrazzamenti a quote differenti (vedi alternative di progetto); in quest'ultimo caso sono da evitare muri di sostegno di rilevante altezza ed impatto. Sono vietate nuove edificazioni su versanti con pendenze superiori al 30%. Non sono consentite edificazioni negli ambiti di tutela dei crinali di cui all'articolo 24 ter delle presenti NTO.

In ogni caso sono da evitare edificazioni in ambiti visivamente fragili o paesaggisticamente pregevoli per qualità estetica.

#### Tipologie insediative ed edilizie

Nella realizzazione delle nuove costruzioni vanno identificate e riproposte le regole organizzative dei paesaggi storici (relazioni morfologiche e funzionali tra spazi aperti e costruiti).

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di riordino e riqualificazione, dovranno evitare il consumo di suolo, attraverso la compattazione degli insediamenti; tale regola generale può essere superata qualora si dimostri che una maggiore dispersione insediativa, minimizzi l'impatto visuale, favorisca la conservazione degli elementi vegetazionali, sfrutti la viabilità esistente. Sono in ogni caso da evitare edificazioni lineari continue lungo assi viari, confini poderali, o insediamenti edificati, qualora vengono a porsi quali schermi visuali o scadimento di vedute panoramiche.

Nelle aree pianeggianti vanno privilegiate organizzazioni compositive geometriche secondo assi paralleli o perpendicolari in rapporto all'orientamento dell'edificazione principale, alla viabilità di accesso, ai confini poderali.

Per quanto concerne le tipologie edilizie vanno realizzati fabbricati con volumi semplici e pulizia formale che configurino manufatti funzionali ed equilibrati per dimensioni, altezze e profondità; sono da evitare finiture ed orpelli che appesantiscono la pulizia formale degli edifici. I nuovi interventi vanno, inoltre, calibrati rispetto alla presenza di preesistenze, tendendo alla loro valorizzazione evitando in ogni caso insiemi slegati o stravolgimento del contesto ambientale.

#### Materiali e colori

I progetti dovranno porre attenzione alla scelta dei materiali e dei colori ispirandosi a tonalità e cromatismi delle componenti paesaggistiche ed alle caratteristiche dell'edilizia tradizionale.

Va privilegiato l'impiego di materiali tradizionali come pietra, mattone e legno. Ridurre al minimo la presenza di materiali che per loro natura non si integrano correttamente nel paesaggio (plastica, acciaio brillante, ecc.).

Andranno individuate scelte cromatiche sulla base di valutazioni che potranno, a seconda dei casi, indirizzarsi verso strategie di evidenziazione dei manufatti, del loro occultamento o armonizzazione ed integrazione.

E' preferibile operare all'interno di una gamma di materiali e colori semplice, sobria e funzionale, favorendo la corretta integrazione paesaggistica. Sono da evitare l'impiego di colori discordanti e brillanti, che risultano dissonanti rispetto ai toni morbidi e sfumati del paesaggio rurale; vanno favoriti toni scuri (ad esclusione del nero), rispetto a quelli chiari, che amplificano i volumi e la loro percezione. L'uso del colore verde va valutato, per l'effetto di artificiosità che può generare nel confronto con la complessa e vasta gamma dei toni della vegetazione. La scelta dei cromatismi va inoltre riferita anche alla morfologia degli edifici, in considerazione che strutture grandi ed irregolari oscurano il colore, al contrario di quelle sottili che lo mantengono.

Per quanto concerne il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi fabbricati, oltre a quanto sopra indicato, va rispettato quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## **H) Viabilità, accessi e parcheggi**

La realizzazione di nuovi tratti viari e accessi va prevista solo qualora non sia possibile il riutilizzo di preesistenze.

In rapporto alle dimensioni e consistenza delle nuove realizzazioni viarie i progetti dovranno:

- evitare di configurarsi quali barriere di isolamento di porzioni di territorio;
- impedire una accentuazione dell'antropizzazione che in ogni caso tali strutture comportano, inibendo quando possibile l'utilizzo di materiali non compatibili con l'ambiente rurale (asfalto, cemento, ecc.);
- evitare la frammentazione di unità paesaggistiche e funzionali generando spazi residuali;
- minimizzare la perdita di vegetazione arbustiva e/o arborea, di cui si dovrà prevedere la compensazione.

### Zone collinari

Nelle zone collinari, al fine di ridurre l'impatto fisico e visivo, nella realizzazione di tracciati viari sono da prevedere:

- un equilibrio tra sterri e riporti rispettando al massimo la morfologia del terreno;
- movimenti terra che evitino il rischio di erosione;
- l'impiego per quanto possibile delle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Nelle zone a nord della S.P. n. 248 è vietata l'asfaltatura della viabilità minore "Silvo-pastorale" sterrata, fatti salvi i progetti approvati.

### Parcheggi

Qualora previsti i parcheggi dovranno preferibilmente essere localizzati in prossimità degli accessi evitando, o riducendo al minimo, pavimentazioni impermeabili. Vanno predisposte opere di mitigazione ed integrazione ambientale.

Per quanto concerne la realizzazione di viabilità, accessi e parcheggi, nonché le relative opere di mitigazione ambientale, oltre a quanto sopra indicato, va rispettato quanto contenuto nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

ARTICOLO 45  
ZONA AGRICOLA  
DI TIPO Ec (di  
edificazione diffusa)

## **ARTICOLO 45 – ZONA AGRICOLA DI TIPO Ec (di edificazione diffusa)**

1. Il PI individua le aree di edificazione diffusa. Interessano parti del territorio rurale dove storicamente si sono strutturati dei nuclei abitativi o più recentemente l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade, è venuta ad assumere carattere di continuità, fino a strutturarsi in veri e propri nuclei abitativi.
2. In queste zone gli interventi dovranno finalizzarsi al contenimento dell'uso di suolo agricolo ed alla sua riqualificazione recuperando, per quanto possibile, gli insediamenti residenziali esistenti.

### **A) Residenza**

3. La nuova edificazione residenziale è ammessa unicamente nei lotti liberi puntualmente individuati, con i seguenti parametri edilizi:

- lotti liberi di tipo A: volumetria massima 500 mc;
- lotti liberi di tipo B: volumetria massima 600 mc;
- lotti liberi di tipo C: 1 mc /mq, con volumetria massima di 800 mc.;
- altezza massima: 6,50 ml.;

- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Il consumo massimo di suolo, come definito dalla L.R 14/2017, all'interno dei lotti liberi non può essere superiore a:

- lotto libero di tipo A: mq 350;
- lotto libero di tipo B: mq 400;
- lotto libero di tipo C: mq 600.

Le restanti aree dei lotti vanno mantenute a verde e attuati gli interventi di compensazione previsti all'articolo 52 delle presenti NTO.

4. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

5. Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di ml. 5 ml.

6. Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero ed ampliamento degli edifici esistenti ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni. L'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i., è ammesso anche mediante la realizzazione di corpi edilizi separati ad uso accessorio. Per gli edifici residenziali esistenti, ad esclusione di quelli con grado di protezione conservativo, con possibilità edificatorie esaurite è possibile l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale con ampliamento del 20% del volume esistente per un massimo di mc.150.

7. E' in ogni caso possibile edificare nei "lotti liberi" con preesistenze, secondo gli indici previsti, con obbligo di eliminare o ricomporre l'esistente.

8. In queste sottozone, per gli edifici residenziali, oltre a quanto previsto all'articolo 42 delle presenti NTO, valgono le seguenti modalità esecutive:

- gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie prevalenti in sito, nel rispetto delle preesistenze;
- gli ampliamenti da realizzarsi in aderenza all'esistente dovranno integrarsi con la struttura originaria;
- gli interventi di nuova edificazione sono condizionati al convenzionamento eventuali opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera area;
- le previsioni edificatorie ammissibili, devono in ogni caso garantire una viabilità adeguata, prevedendo qualora necessario interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente;
- gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere strettamente correlati con quelli di integrazione e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianto di filari e siepi, mantenimento di con visuali, ecc.) secondo quanto definito dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

9. L'edificazione dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente e non più funzionale alla conduzione del fondo; diversamente dovrà essere prodotta una relazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà.

10. Tutti gli interventi di nuova costruzione nei lotti liberi all'interno delle zone agricole "Ec" sono ammessi nel rispetto delle condizioni indicate nell'elaborato G "Criteri applicativi perequazione urbanistica".

Possono eccezionalmente consentite da parte della Giunta Comunale, deroghe a quanto contenuto nel presente comma, qualora il proprietario del lotto, od altri soggetti titolati, per motivi straordinari prevedevano la cessione a terzi di quanto realizzato a seguito dell'edificabilità ottenuta dal PI; in tal caso è dovuta al Comune, a titolo perequativo, una somma pari al 50% del plusvalore ottenibile dalla parte privata a seguito dell'intervento di nuova costruzione.

11. In queste sottozone è possibile il recupero dei crediti edilizi secondo le modalità e quantità previste dal PI.

12. E' ammessa per gli edifici privi di valore storico, architettonico ed ambientale, la demolizione con ricostruzione per pari volume.

13. In queste sottozone sono inoltre ammesse attività compatibili con la residenza quali:

- attività artigianali di servizio e di limitata entità, non moleste, non inquinanti, non rumorose, per una percentuale non superiore al 20% della superficie utile con un massimo di mq. 150;
- attività commerciali, attività per l'esercizio di libere professioni, pubblici esercizi, bar, osterie, per una percentuale non superiore al 30% della superficie utile con un massimo di mq. 250;
- i servizi generali (cabine ENEL, TELECOM, gas, ecc.) potranno essere realizzati rispettando le distanze previste per gli altri edifici e, nel caso di attività che implicino spazi di sosta e disturbo al traffico veicolare, dovranno essere realizzati piazzali interni o spazi di manovra adeguati.

14. Nella sottozona Ec/19 dovranno essere previste idonee zone "cuscinetto" a tutela degli insediamenti civili di progetto in corrispondenza di aree con diversa destinazione d'uso al fine di evitare inconvenienti igienico-sanitari.

15. Nell'ambito della Ec/14 assoggettato a UMI/52, gli interventi edificatori sono subordinati alla demolizione dell'edificio da demolire ed al recupero della volumetria all'interno del lotto libero tipo B.

### **B) Strutture agricolo produttive**

16. E' ammessa la costruzione di annessi agricoli con l'esclusione di qualsiasi allevamento animale.

### **C) Ambiente fisico**

17. In queste aree vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali (siepi, filari, macchie ed aree boscate) della rete ecologica e rispettato quanto previsto all'articolo 52 delle presenti NTO.

## **ARTICOLO 46 – RESIDENZE IN ZONA AGRICOLA**

1. Per i fabbricati residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, nonché l'ampliamento fino ad un limite massimo di mc 800 compresi l'esistente. Valgono inoltre le prescrizioni e gli indici seguenti:

- a) tipologia edilizia del tipo isolato o in linea, mono o plurifamiliare;
- b) altezza massima: ml. 6,50;
- c) distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine qualora esista regolare accordo sottoscritto e registrato tra i proprietari confinanti, oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine;
- d) distanza minima dalle strade: secondo quanto disposto dal nuovo Codice della Strada; per gli interventi ai sensi dell'articolo 48 comma 7ter lettera e) della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni gli ampliamenti non dovranno comunque distare meno di ml 3,00 dal ciglio stradale;
- e) distanza minima da altri fabbricati: ml. 10,00.

2. Le nuove residenze realizzate ai sensi dell'articolo 44 della L.R. n.11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, dovranno essere edificate secondo le modalità previste ai precedenti artt. 43 e 44 delle presenti NTO. Per le nuove costruzioni residenziali si dovranno rispettare le prescrizioni e gli indici seguenti:

- a) tipologia edilizia del tipo isolato o in linea, mono o plurifamiliare;
- b) le costruzioni dovranno svilupparsi su due piani fuori terra;
- c) l'altezza massima, misurata dalla quota di campagna alla linea di gronda dovrà essere di norma ml 6,50; negli interventi in continuità con presistenze l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con esso;
- d) distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00; è ammessa la costruzione a confine qualora esista regolare accordo sottoscritto e registrato tra i proprietari confinanti;
- e) distanza minima dalle strade: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
- f) distanza minima da altri fabbricati: ml. 10,00.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati residenziali e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

## ARTICOLO 47 STRUTTURE AGRICOLO- PRODUTTIVE

### ARTICOLO 47 - STRUTTURE AGRICOLA-PRODUTTIVE

---

#### A) Strutture agricolo produttive

1. Le strutture agricolo produttive dovranno essere edificate secondo le modalità previste ai precedenti artt. 43 e 44 delle presenti NTO.

2. La costruzione di strutture agricolo produttive, o l'ampliamento di quelle esistenti, è ammessa in funzione dell'attività agricola ed in conformità di quanto previsto nelle zone agricole.

3. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dei nuovi fabbricati agricolo produttivi e degli ampliamenti sono definite nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

4. E' consentita la realizzazione di modesti manufatti destinati al ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie per la conduzione del fondo, da realizzare in legno; per tali manufatti realizzabili ai sensi dell'articolo 44 comma 5ter della L.R. n. 11/2004 si applicano i seguenti parametri:

- a) superficie coperta: non superiore a mq 30;
- b) altezza massima: ml 3,00 e comunque dovranno risultare organicamente inseriti nel contesto edilizio ed ambientale;
- c) distanza minima dai confini: ml 5,00.

Sono ricomprese nelle strutture del presente comma anche quelle realizzabili ai sensi dell'articolo 44 comma 5quinquies della L.R. n. 11/2004, per box e recinzioni di ricovero cavalli.

Qualora in tali manufatti fosse previsto l'allevamento di qualsiasi specie animale, è dovuta la relazione tecnico-agronomica per il rispetto delle norme igienico sanitarie e dei regolamenti specifici. Essi dovranno essere costruiti preferibilmente in prossimità del fabbricato principale ed in ogni caso inseriti armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico e realizzati con le caratteristiche indicate nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale". In tal senso gli elaborati progettuali del permesso di costruire dovranno contenere gli accorgimenti per l'integrazione e la mitigazione ambientale (localizzazione del manufatto, rispetto delle visuali paesaggistiche, mascheramenti vegetali, ecc.).

Tali strutture sono consentite unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti e in presenza di un riordino complessivo dell'area rispetto a strutture precarie e provvisorie.

Dovranno essere collocati entro il raggio massimo di 50 metri dal fabbricato principale. Gli elaborati progettuali del Permesso di Costruire dovranno contenere gli accorgimenti per l'integrazione e la mitigazione ambientale (localizzazione in rapporto al fabbricato principale, rispetto delle visuali paesaggistiche mascheramenti vegetali, ecc.). Tali strutture sono consentite unicamente in assenza di corpi edilizi accessori esistenti in grado di svolgere tali funzioni. A tali manufatti dovrà essere conferita autonomia e dignità progettuale e si dovranno applicare le norme del D.P.R. 380/2001. La congruità funzionale del manufatto dovrà essere verificata da tecnico abilitato di settore.

5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 44 della L.R. n.11/2004 per la costruzione di manufatti ad uso allevamento, sono definiti: allevamenti familiari, allevamenti in nesso funzionale, allevamenti in nesso funzionale a carattere professionale, allevamenti intensivi.

#### *Allevamenti familiari*

Trattasi di allevamenti con carico zootecnico inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e inferiore a 2 t. per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicaprini, con un massimo di 5 t. di peso vivo complessivo, così come definiti alla lettera q), comma 1, articolo 2, DGR 2495/2006 come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008.

#### *Allevamenti in nesso funzionale*

Insedimenti zootecnici con collegamento funzionale ad una azienda agricola; tali edifici e manufatti rientrano nella tipologia delle strutture agricole produttive, ai sensi dell'articolo 44 comma 8 della L.R. n.11/2004.

#### *Allevamenti in nesso funzionale di carattere professionale*

Insedimenti gestiti da impresa vitale, organizzati su tecniche di allevamento improntate all'innovazione tecnologica, all'efficienza economica e di futuro sviluppo, con carico zootecnico allevato di bovini superiore alla 30 t. o in presenza di giovane imprenditore.

#### *Allevamenti intensivi*

Insedimenti zootecnici con carico allevato superiore ai limiti di classe I, come da DGR 856 del 15.05.2012.

6. Per le strutture agricole produttive in genere e per i manufatti ad uso allevamento familiare si applicano:

- a) superficie coperta: come da Piano aziendale approvato;
- b) altezza massima: non maggiore di ml. 6,50, con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture agricole produttive per le quali sia dimostrata la necessità;
- c) distanze: da determinarsi come da tabella seguente:

distanza minima (metri)					
dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone Ec	dalle zone storiche, consolidate residenziali, di riqualificazione, espansione non produttiva e per servizi di tipo F
10	30	10	D.M. 1404/1968	30	30

Tali edifici, funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, dovranno essere inseriti nel contesto territoriale in modo da mitigarne l'impatto visivo mediante opere di sistemazione a verde che rendano il nuovo fabbricato o manufatto, compatibile con i valori paesistici del contesto, come da apposita relazione redatta da tecnico abilitato.

Qualora l'allevamento familiare si insedi su strutture già esistenti dovrà essere prodotta relazione di tecnico abilitato che classifichi l'attività.

7. Per nuove strutture e manufatti per l'allevamento zootecnico in nesso funzionale (tipo aziendale ed a carattere professionale) si applicano:

- superficie coperta: come da Piano aziendale approvato;
- altezza massima: non maggiore di ml. 6,50, con possibilità di deroga per impianti tecnologici e le strutture agricole produttive per le quali sia dimostrata la necessità;
- distanze: da determinarsi come da tabella seguente:

distanza minima (metri)					
specie	dalle abitazioni di proprietà	dalle abitazioni di terzi	dai confini	dalle strade	dalle zone storiche, consolidate residenziali, di riqualificazione, espansione non produttiva, da Ec e per servizi di tipo F
Bovini, Equini, Ovicapriini	20	30	15	D.M. 1404/1968	30
Avicuniculi	20	40	15	D.M. 1404/1968	40
Suini	30	50	15	D.M. 1404/1968	50

Qualora si superino per gli allevamenti zootecnici in nesso funzionale le 60 t per i bovini, le 10 t per gli avicuniculi e le 15 t per i suini, le distanze dai limiti della zona agricola passano rispettivamente a ml 60,00, ml 80,00, ml 100,00.

Le distanze di cui ai punti precedenti sono da intendersi come reciproche. Le stesse vanno rispettate sia nel caso di nuove edificazioni/insediamenti urbani, sia nel caso di aumento della capacità potenziale dell'allevamento superiore al 25% di quella esistente, previa verifica del rispetto dei requisiti igienico – sanitari.

Le distanze minime da rispettare per gli allevamenti in nesso funzionale, che superano la classe dimensionale 1° sono quelle degli insediamenti zootecnici intensivi di cui al successivo articolo 48, come da DGR 856/2012.

Per gli allevamenti in nesso funzionale a carattere professionale, come definiti al comma 4, è inoltre costituita una fascia di rispetto di ml 100,00, cartografata nella tavola 1 intero territorio comunale – zonizzazione e vincoli, entro la quale non potranno essere edificate nuove

abitazioni di terzi, né future espansioni residenziali; per gli allevamenti sono ammessi gli ampliamenti purché non sopravanzino l'esistente e non determinino un cambiamento di classe.

Qualora l'allevamento sia soggetto a presentazione di "Comunicazione per l'utilizzazione agronomica di effluenti zootecnici", la stessa dovrà essere trasmessa per conoscenza al Servizio Ecologia del Comune.

8. Gli allevamenti zootecnici in nesso funzionale ed intensivi posti all'interno delle zone ex zto A, B, C, E4, F alla data di adozione del PAT sono classificati da trasferire; su tali strutture sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dal PI nel rispetto della distanza minima tra fabbricati non inferiore a ml 10,00.

9. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si rinvia al successivo articolo 48 delle presenti NTO.

#### *Norme tipologiche*

10. Per la costruzione delle strutture agricole produttive si dovranno rispettare le seguenti norme tipologiche:

- a) le costruzioni rurali dovranno essere ad un solo piano fuori terra;
- b) l'altezza massima, misurata dalla quota di campagna alla linea di gronda dovrà essere di norma ml 6,50 fatte salve particolari esigenze produttive; negli interventi di ampliamento l'altezza potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente, in modo da integrarsi con esso;
- c) le coperture dovranno essere a due falde; per edifici in adiacenza le falde potranno essere due o tre; in ogni caso le coperture dovranno avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40% e il manto di copertura dovrà essere costituito di norma da coppi. Sono ammesse deroghe giustificate da apposita relazione e previa valutazione dell'ufficio competente;
- d) le grondaie dovranno essere a sezione semicircolare o eventualmente a sezione simile a quelle dell'edificio contermina;
- e) sono ammessi sporti o aggetti di dimensioni comprese tra 40 e 60 cm nei prospetti principali e tra 0 e 30 cm in quelli laterali;
- f) le strutture edilizie di tamponamento potranno essere costruite in muratura con finiture esterne ad intonaco di tipo civile, in mattoni a faccia vista, in blocchi di argilla espansa e in elementi di laterizio forato;
- g) i serramenti potranno essere in legno, in ferro profilato e verniciato, in alluminio verniciato, in PVC colorato, gli oscuri, se presenti, dovranno essere in legno.

Va inoltre rispettato quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale Sottosezione B – Zone rurali. Sono ammesse caratteristiche tipologiche diverse da quelle suindicate, sulla base di motivate indicazioni del piano aziendale approvato.

11. Le superfetazioni possono essere recuperate, qualora legittime, e armonizzarsi dal punto di vista tipologico con il fabbricato originale.

#### *Concimaie*

12. Le concimaie rispettano le distanze specifiche dell'allevamento di appartenenza.

### **B) Serre**

13. Le serre, intese come strutture atte alla forzatura o semiforzatura delle colture in esse praticate, comprendono le seguenti tipologie, secondo quanto disposto dalla DGR 172/2010, in attuazione dell'art. 44 comma 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11: a) serre fisse, con fondazioni permanenti; b) serre temporanee, con fondazioni temporanee.

14. Le serre fisse possono essere realizzate previa acquisizione di titolo autorizzativo (permesso di costruire, ai sensi dell'art. 44 comma 6 legge regionale 23.04.2004, n. 11 oppure comunicazione di inizio attività, ai sensi dell'art.9 legge regionale 19/1999). Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a) superficie coperta: 50% della superficie fondiaria;

ARTICOLO 48  
ALLEVAMENTI  
ZOOTECNICI  
INTENSIVI

- b) altezza massima: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;  
c) distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
- Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
  - Dc: non inferiore ad H, con un minimo di ml 5,00.

15. Le serre mobili possono essere realizzate previa presentazione di Comunicazione preventiva al Comune, con individuazione delle superfici occupate dalle strutture di protezione. Si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- a) superficie coperta: conforme alle tipologie indicate nella DGR 172/2010;  
b) distanze: da determinarsi nei seguenti modi:
- Ds: come da DM 01.04.1968, n. 1404, nonché dal nuovo Codice della Strada;
  - Dc: non inferiore a ml 3,00.

16. La superficie aziendale rimanente dovrà essere sistemata a verde con specie arboree ed arbustive nel rispetto di quanto Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

17. È ammessa, ai sensi dell'articolo 13 comma 1 lettera c2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la realizzazione di serre nelle aree produttive classificate non ampliabili dal suddetto PTCP.

18. Nella realizzazione di vivai scoperti vanno escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

### **C) Altri manufatti**

19. Gli altri manufatti speciali al servizio dell'azienda (silos, impianti di essiccazione, impianti di depurazione, impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, ecc.), laddove ammessi, potranno essere realizzati, con materiali e caratteristiche costruttive diverse da quelle indicate per le altre strutture agricole produttive in funzione delle proposte tecnologiche.

20. È ammessa la realizzazione di piscine, ai sensi dell'art. 44 comma 5bis della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

21. La realizzazione di impianti energetici da fonti rinnovabili (fotovoltaici, eolici, biomasse) dovrà attenersi alle linee guida di cui al D.M. 10 settembre 2010 "*Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili?*".

22. Sono ammessi gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, che contribuiscano alla valorizzazione delle biomasse di provenienza locale, in accordo con gli obiettivi indicati all'articolo 12 del Dlgs 387/2003, nel rispetto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, della valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, di tutela della biodiversità e del patrimonio culturale e del paesaggio rurale.

23. Gli impianti per la produzione di energia da biomasse agricole, di capacità pari o superiore a 1000 Kw elettrici, possono essere autorizzati, ai sensi del Dlgs 387/2003, solo previa verifica di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 52 delle presenti NTO.

24. Per gli impianti energetici a biomassa e gli impianti energetici a biogas di potenzialità uguale o superiore a 999 kW elettrici si applicano le disposizioni dell'articolo 111 della L.R. 30/2016.

25. Le dimensioni dei manufatti speciali al servizio dell'azienda dovranno comunque attenersi agli indici previsti nelle aree agricole e fatte salve le distanze previste ai precedenti articoli delle presenti NTO.

26. Non sono consentiti impianti di produzione di energia derivanti da biomassa (vegetali, legname, oli, liquami di origine animale, ecc.) non prodotti localmente.

ARTICOLO 49  
EDIFICI NON PIU'  
FUNZIONALI ALLA  
CONDUZIONE DEL  
FONDO

ARTICOLO 48  
ALLEVAMENTI  
ZOOTECNICI  
INTENSIVI

**ARTICOLO 48 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, come definiti al comma 4, articolo 47 delle presenti NTO, valgono le specifiche distanze di rispetto di cui alla DGR 856/2012.
2. La nuova edificazione e l'ampliamento dei manufatti per allevamenti intensivi è consentita secondo quanto disposto dalla L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni e limitatamente agli ambiti agricoli indicati nel PI.
3. Il PI individua, classifica e cartografa gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo e le fasce di rispetto di tipo igienico-sanitario verso insediamenti residenziali, commerciali, direzionali, di servizio ed in generale verso tutte quelle destinazioni incompatibili con gli allevamenti riportati nella seguente tabella:

Individuazione (n° scheda)	Specie - Classe	distanza minima (metri)			
		Distanze da zone storiche, consolidate, di riqualificazione, di espansione, per servizi di tipo F	Distanze da edifici civili concentrati (centri abitati)	Distanze da residenze sparse non di proprietà	Distanze dai confini
2	Suini - classe III	300	300	150	25
16	Bovini - classe II	200	200	100	20
26	Bovini - classe I	100	100	50	15
28	Bovini - classe I	150	150	75	15

4. All'interno delle fasce di rispetto l'edificazione è consentita ai sensi dell'articolo 24 bis delle presenti NTO.
5. La "Comunicazione per l'utilizzazione agronomica di effluenti zootecnici", di cui alla vigente normativa in materia di protezione delle acque dai nitrati, dovrà essere trasmessa per conoscenza al Servizio Ecologia del Comune.
6. La realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi avviene nel rispetto di quanto previsto per gli elementi strutturali della Rete ecologica comunale.

ARTICOLO 49  
EDIFICI NON PIU'  
FUNZIONALI  
ALLA  
CONDUZIONE  
DEL FONDO

**ARTICOLO 49 - EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

1. Gli edifici individuati e catalogati dalle apposite schede costituiscono i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, per i quali si stabilisce quanto segue:
  - gli interventi ammessi sono quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, mantenendo il volume e l'altezza dell'edificio preesistente. Tutti gli interventi vanno rapportati al rispettivo grado di tutela se riguardanti edifici di pregio storico e ambientale;
  - destinazioni d'uso consentite sono quelle definite per le zone agricole, con l'estensione alle seguenti: residenza non collegata al fondo, attività di agriturismo, artigianato artistico e di servizio, piccole attività commerciali connesse alla commercializzazione dei prodotti del fondo (impianti orticoli, floricoli, ecc.) e/o come puntualmente indicato nella scheda specifica.
2. Deve essere privilegiata la funzione residenziale e, in subordine, le attività di agriturismo, di artigianato artistico e di servizio.

3. Il cambio d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici stessi, salvaguardando la conservazione del patrimonio storico-ambientale e il rispetto delle tradizioni locali.
4. La richiesta di permesso di costruire comportante mutamento di destinazione d'uso a mezzo di opere edili, dovrà essere corredata da una relazione illustrativa di verifica dell'effetto sulla rete viaria e sulla dotazione di parcheggi della nuova destinazione.
5. In ogni caso, ciascun edificio rurale non più funzionale alla conduzione dei fondi agricoli è oggetto di apposita scheda di normativa dalla quale sono desumibili le prescrizioni puntuali che lo riguardano. Le schede di normativa costituiscono parte integrante delle presenti NTO.
6. E' consentito per gli edifici esistenti in zona agricola presentare richiesta di non funzionalità al fondo attraverso specifica documentazione tecnica a firma di tecnici abilitati, che dimostri ed attesti la non funzionalità di tutto o parte di questi fabbricati al fondo rustico; il Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile del servizio, delibera l'individuazione della non funzionalità dell'edificio, definendo altresì le quantità di superficie e/o volume dei quali è consentito il cambio d'uso, le destinazioni ammissibili e le relative prescrizioni in ordine a: integrazione ambientale, eventuale dotazione di standard ed alla perequazione urbanistica qualora dovuta.
7. Ottenuto il cambio di destinazione d'uso, va istituito vincolo decennale di non edificazione di nuove strutture agricolo-produttive da istituire con atto d'obbligo registrato e trascritto, esteso all'intera superficie dell'azienda agricola.
8. Per gli edifici non più funzionali al fondo che abbiano ottenuto il cambio di destinazione ad uso residenziale, non sono consentiti l'ampliamento compreso l'esistente fino a mc 800 previsto dalla L.R. 11/2004 e l'ampliamento previsto all'articolo 8 della L.R. 14/2019.

**ARTICOLO 50  
RIACCORPAMENTO DI  
VOLUMI DIVERSI**

**ARTICOLO 50 – RIACCORPAMENTO DI VOLUMI DIVERSI**

---

1. Nelle aree agricole è sempre possibile aggregare e riaccorpare volumi diversi preesistenti legittimi in funzione di una migliore organizzazione distributiva delle preesistenze, purché tali operazioni siano espressamente menzionate nel permesso di costruire.
2. Non sono, comunque, possibili demolizioni di fabbricati dotati di valore storico, ambientale o paesaggistico, ancorché non individuati nella grafia di PI o nelle schede di indagine redatte ai sensi dell'articolo 12 dell'ex L.R. n. 24/1985.
3. Nelle zone agricole, tutte le preesistenze, ancorché non individuate dalle schede di cui sopra, purché preesistenti al 1967, possono essere recuperate secondo la destinazione originaria estendendo sulle aree in proprietà i vincoli ai sensi della L.R. n. 11/2004.
4. La legittimità delle preesistenze ai fini del recupero dovrà essere certificata dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base della consistenza degli elementi e degli organismi strutturali esistenti (fondazioni, murature, solai, tetto) che devono essere tali da individuare con chiarezza, la volumetria, la superficie, la tipologia e la destinazione originaria.

**ARTICOLO 51  
ATTIVITA' RICREATIVE  
NELLE ZONE  
AGRICOLE**

**ARTICOLO 51 - ATTIVITA' RICREATIVE NELLE ZONE AGRICOLE**

---

1. Al fine del sostegno di attività ricreative, ricettive e turistiche nelle zone agricole il Comune, anche attraverso una specifica variante urbanistica al PI, disciplina tali interventi prioritariamente all'interno del patrimonio edilizio esistente, verificando la compatibilità dei possibili utilizzi e delle opere, con la tutela paesaggistica e la salvaguardia dei valori naturalistici, storici e ambientali.

2. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune trascritta a suo favore ai sensi dell'art. 2644 del C.C., la quale tra gli altri:
  - a) individui con precisione la destinazione conferita all'area e ne preveda l'assoluta unitarietà di conduzione e di gestione;
  - b) regoli l'effettiva apertura al pubblico in tempi ed orari da stabilire con diretto controllo comunale anche sulla tariffazione;
  - c) regoli il pagamento degli oneri di concessione dovuti ai sensi di legge;
  - d) preveda i ripristini resi necessari dagli eventuali interventi modificativi dell'ambiente preesistente e congrue garanzie per la relativa attuazione.
3. Tuttavia fino all'approvazione della variante di cui al comma 1° sono ammessi interventi di riordino ambientale e sugli edifici gli interventi ammessi fino al grado di protezione 3.

## CAPO II – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

### ARTICOLO 52 VERIFICA DI SOSTENIBILITA' DEL PI

#### ARTICOLO 52 - VERIFICA DI SOSTENIBILITA' DEL P.I.

1. Nelle trasformazioni territoriali vanno adottate misure di compensazione e mitigazione in grado di garantire la **sostenibilità ambientale** degli interventi.
2. La sostenibilità degli interventi di trasformazione edilizia del territorio è verificata con l'invarianza del bilancio energetico-funzionale dell'ambito d'intervento.
3. Uno degli indicatori ambientali che esprimono la sostenibilità ambientale è l'Indice di biopotenzialità territoriale (BTC), che consente di valutare il livello di complessità biologica poiché strettamente correlato alle capacità omeostatiche (auto-equilibrio) e al flusso di energia metabolizzato per unità di area dai sistemi ambientali (Mcal/m<sup>2</sup>/anno); esprime quindi il "costo ambientale" delle trasformazioni. Il valore dell'indicatore è calcolato come somma del prodotto dei valori di BTC unitaria di ciascuna tessera paesistica (classe d'uso del suolo) rilevabile sul territorio, per la relativa estensione.  
 In termini operativi va definito lo stato attuale (in termini di BTC) dell'ambito d'intervento con il confronto dello stato prefigurabile a progetto ultimato (livello di BTC).
4. La verifica di sostenibilità ambientale è volta all'individuazione degli effetti generati dagli interventi sul sistema ambientale, al fine di garantire la compatibilità del progetto con le finalità e gli obiettivi della VAS, in particolare sulle componenti individuate nel piano di monitoraggio del PATI come significative:
  - a) qualità dell'aria,
  - b) qualità delle acque sotterranee,
  - c) qualità delle acque superficiali
  - d) popolazione residente
  - e) suolo agricolo,
  - f) flora
  - g) fauna
  - h) paesaggio.
5. Tale valutazione definisce gli effetti generati dal progetto/piano, mediante comparazione dei seguenti indicatori, da calcolare (se pertinenti) allo stato attuale ed a progetto ultimato, con riferimento all'ambito di progetto:

#### Biopotenzialità

Indicatore	Unità di misura	Tipo	BTC unit.	Sup. attuale	BTC attuale	Sup. progetto	BTC progetto
Sottrazione di suolo agronaturale	Sup. mq.	Seminativi e foraggere avvicendate	1,1				
		Prato stabile	0,8				
		Vigneto / Frutteto / Oliveto	1,6				
		Arboricoltura / pioppeto	1,9				
		Orticole pieno campo					
		Floricoltura e vivai					
		Siepe	2,2				
		Filare / fascia alberata	2,0				
		Macchia boscata / Bosco	3,0				
		Incolti	0,5				
Aree a verde privato	Sup. mq.	Verde privato / giardino	1,3				
Aree a verde pubblico	Sup. mq.	Sup. erbacea	0,7				
		Sup. arborea/arbustiva	1,9				

Aree di interesse naturalistico della rete ecologica comunale	Sup. mq.	Siepe	2,2			
		Filare / fascia alberata	2,0			
		Macchia boscata / Bosco	3,0			
		Zone umide a prato / risorgive	1,5			
		Bacini acqua	0,3			
Superficie impermeabilizzata e strade	Sup. mq.	Edificato residenziale e aree scoperte pertinenziali (non verdi)	0,3			
		Extragricolo impermeabile	0,1			
		Strade asfaltate	0,1			
		Strade bianche	0,3			
Superficie coperta attività produttive	Sup. mq.	Edificato produttivo	0,1			
<b>TOTALI</b>						

**Altri indicatori\***

Indicatore	Unità di misura	Stato di fatto	Stato finale
Tracciati ciclo - pedonali	Sviluppo ml.		
Consumo di acqua	Volume annuo mc.		
Abitanti serviti da fognatura pubblica	n. abitanti		
Abitanti serviti da depuratore privato	n. abitanti		
n. attività produttive servite da depuratore o fognatura pubblica	n. attività produttive allacciate		
Permeabilità corridoi ecologici	Sviluppo (ml.) di corridoio libero da manufatti e recinzioni (profondità m.4)		

\* *Compilare qualora pertinente al progetto*

6. Per ambito di progetto si intende l'area in cui ricadono gli interenti edilizi e di mitigazione/compensazione.

7. Sulla base degli indicatori rilevati/calcolati, il progettista valuterà la coerenza degli interventi proposti e definirà le mitigazioni necessarie a garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PATI. In sede di istruttoria, l'Amministrazione Comunale potrà dare le prescrizioni necessarie a garantire la sostenibilità del progetto/piano con riferimento agli indicatori contenuti nel Piano di monitoraggio del PATI.

**ARTICOLO 52 bis  
PROGETTO DEL  
VERDE**

**ARTICOLO 52 bis – PROGETTO DEL VERDE**

1. Negli interventi edilizi ed urbanistici a corredo del progetto è incluso un elaborato tecnico relativo alla progettazione del verde. Tale elaborato dovrà prevedere:

- il rilievo dello stato di fatto in riferimento all'inquadramento generale urbanistico ed edilizio;
- l'evidenziazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito con l'interrazione della Rete Ecologica comunale;
- un elaborato planimetrico con l'individuazione delle nuove strutture vegetazionali con indicazione delle specie impiegate;
- una relazione su finalità del progetto con definiti le modalità e di sestì di impianto, nonché le cure colturali.

## CAPO III – INTERVENTI PER LA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

### ARTICOLO 53 AREA SOGGETTA AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

#### ARTICOLO 53 – AREA SOGGETTA AD INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE

1. Il PI individua le aree soggette ad interventi per il miglioramento della qualità urbana e territoriale coincidenti con parti del territorio urbano o rurale, edificate totalmente o parzialmente e/o con aree inedificate, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono inserite e/o destinate, oppure presentano caratteristiche tali da risultare strategiche nell'ambito del potenziamento complessivo della dotazione di standard ed infrastrutture di interesse generale, nonché di quelle ambientali ed ecologiche.
2. In queste parti del territorio sono consentiti interventi atti al potenziamento delle attrezzature di interesse generale, a garantire la sostenibilità degli interventi ed al miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e paesaggistica degli insediamenti, con riferimento alle specificità dei contesti e delle situazioni.
3. Gli interventi edificatori ammissibili sono inquadrabili nelle categorie di intervento definite all'articolo 8 bis delle presenti NTO e dovranno essere finalizzati a:
  - riqualificare l'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
  - migliorare la qualità ambientale e paesaggistica;
  - a potenziare o realizzare assi viari qualora necessario;
  - favorire la ricchezza funzionale per migliorare la qualità edilizia ed urbana;
  - individuare le mitigazioni ambientali in aree interessate da forme di inquinamento (rumore, polveri, fumi, ecc.);
  - definire interventi per la riqualificazione e rigenerazione ecologica.
4. Gli interventi di cui al precedente comma sono assoggettati a PUA qualora riguardino strutture edilizie con superficie coperta compreso l'esistente superiore a mq 1.000, anche in attuazione delle schede per attività produttive in zona impropria; all'interno dei singoli ambiti, possono essere consentiti più PUA.
5. All'interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. E' sempre ammesso il ricorso agli strumenti del credito edilizio, della compensazione ambientale e della perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.
6. Nelle aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale soggette a PUA e indicate nel PI con i numeri 1 e 2, l'ampliamento delle superfici produttive non potrà in ogni caso superare il 100% di quelle esistenti, fino a configurare un indice di copertura massimo del 60% dell'area, comprensivo anche delle destinazioni residenziali. Per l'area identificata con il numero 2, il PUA è finalizzato al trasferimento dell'attività produttiva della ditta Artuso & Giacobbo snc.; l'area dell'attuale insediamento dovrà essere opportunamente sistemata e riqualificata prevedendo una corretta integrazione ambientale.
7. Sono esclusi dall'obbligo di PUA le attività agricole.

## TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

### CAPO I - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI SUL TERRITORIO

#### ARTICOLO 54 DESTINAZIONI DI ZONA PREVISTE DAL P.I.

#### ARTICOLO 54 - DESTINAZIONI DI ZONA PREVISTE DAL P.I.

1. Il sistema insediativo e dei servizi del territorio comunale, secondo la grafia delle tavole di PI, è suddiviso nelle zone territoriali omogenee e caratterizzato dalle previsioni puntuali che, di seguito, vengono elencate:

- zone storiche o di identificazione culturale di tipo "A";
- zone residenziali consolidate di tipo "B";
- zone residenziali consolidate di tipo "C1";
- zone residenziali di espansione di tipo "C2";
- zone per insediamenti industriali, artigianali, per depositi e magazzini consolidate di tipo "D1";
- zone a servizio del traffico e della viabilità consolidate di tipo "D 1.1";
- zone per insediamenti industriali, artigianali, per depositi e magazzini di espansione di tipo "D2";
- zone per insediamenti commerciali e artigianali di contenuto impatto ambientale di tipo "D3";
- zone per insediamenti commerciali, artigianali di servizio e direzionali consolidate di tipo "D4";
- attività produttiva da confermare;
- attività produttiva da bloccare;
- attività produttiva da trasferire;
- area per attività turistico-ricettive;
- zone per l'istruzione, l'educazione e la cultura "Fa";
- zone per attrezzature di interesse comune "Fb";
- zone per attrezzature a parco, gioco e sport "Fc";
- zone per parcheggio "Fd".

2. Il PI individua le zone nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero quelle nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:

- esercizio di vicinato: esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 mq (articolo 3, comma 1, lett. d) L.R. n. 50/2012);
- media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq (articolo 3, comma 1, lett. e) L.R. n. 50/2012);
- medio centro commerciale: media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente (articolo 3, comma 1, lett. f) L.R. n. 50/2012);

- grande struttura di vendita. l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 mq; può assumere la tipologia di grande centro commerciale o di parco commerciale (articolo 15 L.R. n. 15/2004 articolo 3, comma 1, lett. g) L.R. n. 50/2012).

Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle zone A, B, C1, C2, D1, D2, D3, D4, fatte salve diverse indicazioni del PI.

Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, fatte salve quelle esistenti, sono consentite all'interno del centro urbano nelle zone B, C1.1, C2, D1, D2, D3, D4, fatte salve diverse indicazioni del PI.

Medie e grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.500 e fino a mq 2.500, fatte salve quelle esistenti, sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. n. 50/2012 e ove previsto, all'interno del centro urbano.

## ARTICOLO 55 PEREQUAZIONE URBANISTICA

### ARTICOLO 55 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

---

1. Tutti gli interventi che determinano trasformazione urbanistica sono soggetti a perequazione urbanistica secondo quanto contenuto all'articolo 35 della L.R. n. 11/2004.

2. Il PI ai fini dell'attuazione della perequazione urbanistica suddivide gli ambiti soggetti a PUA, i comparti urbanistici e quelli oggetto di programmazione negoziata in:

- aree di trasformazione urbana (TU), ovvero parti del territorio comunale prevalentemente interessate da insediamenti produttivi dismessi, con attività da trasferire, oppure per le quali si prevede la trasformazione in senso prevalentemente residenziale e con attività di tipo terziario;
- aree di riqualificazione urbana (RU), ovvero parti del territorio comunale prevalentemente interessate da insediamenti residenziali per le quali si prevede la riqualificazione ed il rafforzamento urbano;
- aree di trasformazione residenziale (TR), ovvero parti del territorio comunale di tipo agricolo oppure inedificate all'interno dell'ambito urbano da destinare a insediamenti residenziali;
- aree di trasformazione produttiva (TP), ovvero parti del territorio comunale di tipo agricolo da destinare a insediamenti produttivi o terziari;
- aree di riqualificazione ambientale e a servizi (RV), ovvero parti del territorio comunale che per proprie caratteristiche e localizzazione, sono interessabili prevalentemente alla tutela, valorizzazione e potenziamento delle risorse ambientali, nonché alla realizzazione di aree ed attrezzature di interesse generale.

3. La determinazione della quota perequativa è definita nell'elaborato G – Criteri applicativi perequazione urbanistica del PI.

## ARTICOLO 56 MODALITA' DI INTERVENTO NELLE AREE DI PEREQUAZIONE

### ARTICOLO 56 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLE AREE DI PEREQUAZIONE

---

1. L'attuazione degli interventi negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica avviene mediante:

- PUA comprendenti ambiti unitari, oppure distinti ma tra loro dotati di collegamento funzionale;
- PUA comprendenti diversi ambiti di intervento, ovvero di aree autonome e distinte da considerare unitariamente ai fini perequativi, sono individuati dal PI, ma possono essere proposti da parte dei privati;
- comparti urbanistici all'interno delle aree di perequazione;

- accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
  - Programmi Complessi previsti dal PATI e dal PI;
  - Progettazioni Unitarie convenzionate nel caso di ambiti di ridotta dimensione e privi di rilevanti problematiche ambientali
  - intervento edilizio diretto salvo i casi previsti nell'elaborato G "Criteri applicativi perequazione urbanistica".
2. I proprietari interessati intervengono proporzionalmente per la quota propria quota proprietaria, indipendentemente dalle destinazioni specifiche attribuite alle singole aree.
3. Nel caso di inerzia da parte dei proprietari aventi diritto per la costituzione del consorzio, il Comune può attivare le procedure per la formazione di un PUA di iniziativa pubblica.
4. Nelle aree di perequazione gli accordi tra privati e Comune sono regolati da specifica convenzione che diviene parte integrante del PUA.

**ARTICOLO 57**  
**CREDITO**  
**EDILIZIO**

**ARTICOLO 57 - CREDITO EDILIZIO**

---

1. Ai sensi di quanto previsto dal PATI in attuazione dell'articolo 36 della L.R. n. 11/2004, il PI, nel contesto degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, individua gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale che determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.
2. Sono oggetto di credito edilizio:
- le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale; sono ricomprese in opere anche i manufatti realizzati in aree a rischio idraulico elevato;
  - gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
  - gli interventi di miglioramento della qualità urbana che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
  - il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
  - la realizzazione di aree boscate nel contesto della rete ecologica;
  - gli interventi per la realizzazione della rete ecologica;
  - il riordino della zona agricola, interessanti immobili produttivi o edificazione sparsa non più funzionali al fondo, edifici dismessi o sottoutilizzati, fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, strutture agricole di carattere intensivo.
3. Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PATI e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.
4. Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.

6. Qualora il credito edilizio si configuri quale ricostruzione, nell'area di proprietà o in altre aree, di volumi o superfici di fabbricati con le medesime destinazioni d'uso e quantità edificatorie inferiori o uguali a quelle da demolire, le stesse non sono computabili ai fini della verifica delle capacità edificatorie ammissibili individuate dal PATI per l'applicazione dei crediti edilizi. In caso contrario sono computabili solo le quantità eccedenti.

**ARTICOLO 58  
 MODALITA' DI  
 APPLICAZIONE  
 DEL CREDITO  
 EDILIZIO**

**ARTICOLO 58 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO**

1. Il credito edilizio si attua mediante la demolizione e ricostruzione di volumi e superfici.
2. Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato. La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume deve avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.
3. Le quantità oggetto di credito edilizio sono:

Tipologia	% di utilizzo	Zona di ricostruzione	% in aumento o in riduzione
Da annesso rurale a annesso rurale	100%	Compatibile PI	+ 20%
Da annesso rurale a produttivo	40%	Compatibile PI	/
Da annesso rurale a residenziale	50%	Agricola	/
		Residenziale centrale	-40%
		Residenziale periferica	-20%
Da produttivo a produttivo	100%	Compatibile PI	+ 20%
Da produttivo a residenziale	50%	Agricola	/
		Residenziale centrale	-40%
		Residenziale periferica	-20%
Da residenza rurale a residenza	100%	Agricola	/
		Residenziale centrale	/
		Residenziale periferica	/
Edifici nelle fasce di mitigazione ambientale per infrastrutture viarie o in zone di rischio	100%	Compatibile PI	+30%

4. Per gli edifici in cattivo stato di conservazione e per i quali non risulta possibile svolgere le attività previste dalla destinazione d'uso, la percentuale di utilizzo viene ridotta del 50%.

5. E' consentita la modifica del parametro di cui al precedente comma 4, con deliberazione del Consiglio Comunale, in presenza di un interesse pubblico.

6. Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo.

7. L'utilizzo dei crediti edilizi è previsto nei seguenti ambiti:
- zto di tipo B e C1, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
  - zto dove siano previste destinazioni residenziali soggette a PUA, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 30%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
  - zto di tipo E nel caso di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale con demolizione di edifici posti in zona agricola;
  - zto di tipo D secondo i parametri di zona; per le zto D esistenti con aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, con vincolo di aree contermini agricole, per mitigazione ambientale e standard, fino a concorrere a determinare complessivamente un rapporto di copertura non superiore al 60%;
  - all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PATI, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.
8. Crediti edilizi che interessino volumetrie residenziali superiori a 2000 mc. o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2500 mq. sono subordinati a PUA.
9. I crediti edilizi sono liberamente ripartibili all'interno dei singoli ATO del PATI.
10. Con l'attivazione delle procedure di cui al presente articolo il PI predispone e aggiorna il registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECREDE), nel quale sono contenute le modalità operative di iscrizione e realizzazione dei crediti edilizi.
11. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto disposto all'articolo 36 comma 4° della L. R. n. 11/2004.
12. Il registro dei crediti è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati costituenti il PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

**ARTICOLO 59  
COMPENSAZIONE  
URBANISTICA**

**ARTICOLO 59 - COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

- Il PI ai sensi dell'articolo 37 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o interessati dalla realizzazione di opere di interesse pubblico, di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.
- La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: accordo di programma, piano attuativo o comparto urbanistico. Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.
- Il PI individua le seguenti modalità compensative:
  - nelle zone consolidate e di riqualificazione attraverso l'individuazione di premi volumetrici o di superficie;
  - nelle zone di trasformazione e di espansione con individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi;
  - all'interno delle aree dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PATI, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI.
- Il Consiglio Comunale determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

## CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

### ARTICOLO 60 NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

#### ARTICOLO 60 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

1. Le zone residenziali "A", "B" e "C" sono destinate alla residenza ed ai servizi primari ad essa connessi.

2. Su tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza e annessi residenziali
- attività commerciali secondo quanto previsto dal PI
- uffici sia privati che pubblici
- attrezzature pubbliche e servizi sociali
- bar, ristoranti, alberghi e pensioni, cinema, garage
- attività a carattere artigianale compatibili con la residenza con una superficie di pavimento non superiore ai mq. 200.

Negli immobili aventi destinazione d'uso commerciale ed artigianale sono insediabili le seguenti attività artigianali (classificate artigianali ai sensi della legislazione vigente e regolarmente iscritte all'albo) senza che ciò comporti modifiche alle destinazioni d'uso dei locali:

- - produzione alimentare artigianale (pizzerie d'asporto, panificatori, kebab, ecc.);
- - attività di barbiere, acconciatore, estetista, tatuaggio e piercing;
- - tolettatura animali domestici;
- - grotta del sale e affini;
- - calzolaio;
- - riparazione biciclette;
- sartoria;
- - attività di creazione di opere del proprio ingegno creativo;
- - autonoleggio con o senza conducente;
- - laboratorio fotografico e riproduzioni di stampe;
- - tintolavanderie.

Questi fabbricati devono essere realizzati con caratteristiche tali da inserirsi armoniosamente nel tessuto residenziale della zona.

3. Sono escluse dalle zone residenziali le seguenti destinazioni:

1) le attività artigianali di produzione e/o di servizio di tipo extra urbano che conducono ad uno dei seguenti casi e/o a casi ad essi assimilabili:

- a) che non vi sia anche la residenza del titolare o di uno dei titolari;
- b) che producano rumori e/o odori molesti non eliminabili con adeguati accorgimenti tecnologici;
- c) che non siano reperibili - all'interno della superficie fondiaria - le quote del 10% con destinazione a parcheggio ed del 10% a verde alberato.

2) Gli ospedali e le case di cura, i depositi e i magazzini di merci all'ingrosso, gli allevamenti in genere, le industrie, le stalle e le scuderie, i pollai e le porcilaie, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, i laboratori di confezionamento di carni con l'utilizzo di carni vive.

4. I depositi, i magazzini all'ingrosso e le industrie già esistenti nelle zone residenziali sono attività e destinazioni considerate da trasferire, possono essere conservati, ma, qualora demoliti, non potrà essere ammessa la ricostruzione in attesa del trasferimento in zona propria. E' comunque ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza l'aumento della superficie utile di vendita.

5. Nel contesto degli interventi edificatori a fini residenziali, riguardanti l'esistente come le nuove costruzioni, la tipologia dell'alloggio di ridotte dimensioni con superficie utile minima abitabile non inferiore a 45 mq. (minialloggi, bilocali e monolocali) va contenuta fino ad un massimo del 30% dell'entità complessivamente rappresentata da ciascun intervento autorizzabile. Il restante 70% deve avere una superficie utile minima abitabile non inferiore a mq. 65. La superficie utile minima abitabile calcolata come indicato al punto 3) del precedente articolo 5, va riferita solo a: soggiorni, cucine, locali per il pranzo, camere da letto, servizi igienici, ed assimilabili.

6. Gli interventi edilizi che ricadranno all'interno delle zone individuate dal PI come assoggettabili a rischio di esondazione potranno godere della possibilità di non computare, ai fini della determinazione della massima volumetria realizzabile, i metri cubi derivanti dalla maggiore altezza di piano di imposta dei fabbricati prevista dalle "Norme idrauliche" allegate al PI.

## PARTE I - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "A"

### ARTICOLO 61 ZONA STORICA O DI IDENTIFICAZIONE CULTURALE (centri storici)

#### ARTICOLO 61 – ZONA STORICA O DI IDENTIFICAZIONE CULTURALE (centri storici)

1. Alle parti del territorio comunale definite come "zona storica o di identificazione culturale" (centri storici) si applicano le norme dei seguenti articoli.
2. I perimetri dei centri storici, così come indicati nelle cartografie 1: 5.000, 1: 2.000 e 1: 1.000 del P.I., coincidono con le zone di degrado, come caratterizzate dall'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

#### **A) Destinazioni d'uso ammesse.**

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'articolo relativo alle Norme generali per le zone residenziali, con la precisazione che per gli edifici esistenti vale quanto previsto dal rispettivo grado di tutela. Per quanto concerne le attività commerciali sono consentiti unicamente gli esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq.

Nelle sottozone A/18 e A/19, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.

4. In ogni caso, nelle Zone "A" sono vietate tutte le destinazioni d'uso non compatibili con le caratteristiche storiche ed architettoniche degli edifici presenti.

5. Per tutte le destinazioni diverse dalla residenza dovrà essere assicurata una dotazione di aree per servizi aggiuntiva, in particolare di parcheggi, a soddisfacimento degli standard di legge in funzione delle destinazioni previste.

#### **B) Attuazione.**

6. Su queste parti del territorio comunale l'attuazione del PI avviene:

- a mezzo di Intervento Edilizio Diretto (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività);
- a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo.

#### Intervento Edilizio Diretto con Concessione Edilizia singola

7. L'Intervento Edilizio Diretto con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, laddove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una Unità Minima di Intervento (UMI); qualora la UMI non sia espressamente indicata nelle tavole di PI, dovrà interessare un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o/a cortina, almeno una unità edilizia, cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.). In questo caso il progetto dovrà riguardare anche almeno una unità edilizia contigua, a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti.

8. I singoli Permessi di Costruire o Denunce di Inizio attività, si applicano 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 PUA.

9. Nel rispetto di tutte le presenti norme, il permesso di costruire potrà consentire anche demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.

10. Sono definite in grafia nelle tavole di progetto di PI in scala 1:1000 le Unità Minime di Intervento (UMI); in ogni caso le UMI devono essere estese ad edifici a tutta sagoma e a tutta altezza, e ad ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi.

11. E' obbligatorio per le UMI la presentazione di un progetto di massima unitario esteso a tutta l'intera Unità Minima di Intervento.

12. Gli ambiti di Unità Minima di Intervento hanno il significato e l'efficacia giuridica di quelli di cui alla Legge n. 1150/1942 e all'articolo 21 della L.R. n. 11/2004.

13. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più UMI, purché nella loro interezza.

14. E' consentita inoltre l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato relativo all'UMI. Ogni stralcio dovrà riguardare, comunque, unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi.

15. Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano, a seconda dei casi, le disposizioni di cui alla Legge n. 1150/1942 e all'articolo 21 della L.R. n. 11/2004.

#### Piani Urbanistici Attuativi

16. Il perimetro dei centri storici coincide con le zone di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso di PUA di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

17. Prima dell'approvazione dei PUA, sono ammessi soltanto, nel rispetto degli eventuali gradi di protezione indicati, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, senza cambio alcuno di destinazione d'uso.

#### Parametri urbanistici per la nuova edificazione

18. Nuovi edifici potranno essere costruiti all'interno delle sagome limite appositamente indicate nelle tavole di progetto del PI in scala 1:1000, uniformandosi ai caratteri dell'architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente applicando i seguenti indici e prescrizioni:

- a) tipologia edilizia: del tipo in linea, a schiera o del tipo isolato; mono o plurifamiliare;
- b) caratteri dell'edificazione: dovranno essere conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri dell'architettura tradizionale;
- c) superficie coperta: non superiore a quella indicata all'interno delle sagome limite nelle tavole di progetto di PI in scala 1:1000;
- d) altezza massima degli edifici: non superiore a quelle degli edifici circostanti con grado di protezione 1), 2), 3), 4), con un massimo di 7,50 ml;
- e) distacco tra gli edifici: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PRG in scala 1:1000 oppure non inferiori a ml 10,00 tra pareti finestrate antistanti; è fatto salvo quanto previsto al punto 13) del precedente articolo 5. E' ammessa la costruzione in aderenza previa convenzione tra i confinanti;
- f) distanza dai confini: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI in scala 1:1000 oppure non inferiori a ml 5,00, salvo convenzione tra i confinanti;
- g) distanza dalle strade: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI in scala 1:1000 oppure non inferiori a ml 7,50;

19. Gli interventi di nuova edificazione all'interno di tali zone devono adeguarsi a quanto contenuto nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi a quelle dell'edilizia tradizionale; presentare, qualora la morfologia del lotto lo renda possibile, forma rettangolare e compatta evitando slittamenti murari e riseghe e con il numero dei piani, relativamente alla residenza, non inferiore a due, salvo i casi nei quali l'integrazione con l'esistente non richieda soluzioni architettoniche diverse;

- 2) i nuovi fabbricati dovranno disporsi secondo i modelli tradizionali, con particolare attenzione al rapporto con la viabilità, i corsi d'acqua, la morfologia del territorio e l'organizzazione fondiaria;
- 3) gli intonaci esterni devono uniformarsi ai colori caratterizzanti l'ambiente, essere preferibilmente di tipo tradizionale (con l'esclusione di quelli plastici) e in nessun caso risultare dissonanti;
- 4) le murature andranno intonacate, qualora non sia prevista la realizzazione di strutture a faccia vista con l'impiego di materiali tradizionali; murature in laterizio a faccia vista vanno escluse nel caso di contiguità con edifici soggetti a grado di protezione di tipo conservativo;
- 5) le coperture degli edifici devono essere a due falde o a padiglione, salvo i corpi di fabbrica di profondità inferiore a ml. 4,50, per i quali sono consentite coperture ad una sola falda inclinata qualora richieste dalla natura delle preesistenze architettoniche o migliorative rispetto al contesto circostante. I manti di copertura verranno realizzati con coppi tradizionali del luogo; è consentito l'utilizzo del rame per coperture di ridotte dimensioni, abbaini e vani tecnici emergenti.  
Sono consentite coperture piane nel caso di volumi di ridotte dimensioni, di corpi di collegamento e di piccoli ampliamenti.  
Le gronde debbono avere una sporgenza conforme alle tipologie tradizionali, i canali ed i pluviali debbono essere in vista e realizzati in rame o lamiera verniciata;
- 6) i serramenti di finestra, porta finestra e gli oscuri (di tipo tradizionale) debbono essere in legno; materiali diversi (rame, ottone, bronzo, ecc.) possono essere impiegati nel caso di vetrine di locali a destinazione commerciale;
- 7) non è permesso l'inserimento di balconi, terrazze, tettoie e coperture in aggetto;
- 8) le recinzioni vanno realizzate secondo schemi formali semplici e con uso dei materiali ed essenze vegetali riferite all'ambito locale.

20. Tipi di edifici non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono ammessi solo per opere di notevole qualità architettonica o proponenti linguaggi architettonici particolari.

#### Interventi specifici all'interno dei centri storici

21. Per la zona A/2 è possibile il trasferimento di parte della capacità insediativa e delle funzioni della limitrofa zona D3/1 previo progetto e strumento urbanistico attuativo unitario. Quest'ultimo dovrà determinare per l'attività esistente da trasferire, tempi e modalità dell'intervento di riqualificazione dell'area, quantificare le volumetrie recuperabili, indicare criteri ed obiettivi progettuali per la corretta integrazione ambientale, individuare viabilità e standard urbanistici da cedere al Comune.

22. Nella UMI/11 della sottozona A/15 la realizzazione del parcheggio a servizio dell'insediamento dei Padri Passionisti, dovrà essere opportunamente mascherato, attraverso operazioni mirate di sbancamento e movimentazione del terreno e piantumazione con essenze vegetali tipiche dell'area; in ogni caso non dovranno essere modificati in modo significativo la percezione visiva delle linee dei crinali. Negli interventi sui versanti dovranno essere prioritariamente utilizzate le tecniche della bioingegneria forestale che prevedano l'impiego di materiali vivi; nel caso i pendii presentino problemi di instabilità e spinte notevoli, sono consentite opere con muratura in pietrame a secco. La pavimentazione dovrà essere realizzata con tecniche e materiali che consentano la permeabilità dell'acqua piovana da parte del terreno. In merito al nuovo parcheggio a servizio del Convento dei Padri Passionisti si prescrive la realizzazione delle seguenti misure cautelative:

- dovrà essere redatta apposita perizia geologica;
- lo sbancamento dovrà essere ridotto il più possibile e comunque non superare cm. 50 di sterro e cm. 50 di riporto;
- le superfici dovranno essere prevalentemente permeabili e permettere la crescita di un manto erboso di copertura almeno sulla maggior parte della superficie interessata;

- dovranno essere realizzate adeguate opere per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, provvedendo contestualmente al monitoraggio ed eventuale depurazione da oli e scarichi dei veicoli;
- dovranno essere previste opere di compensazione all'interno dell'area di pertinenza del Convento e opere di mitigazione dell'impatto visivo lungo tutto il perimetro dell'area di sosta provvedendo al miglioramento e potenziamento della siepe esistente, oltreché alla messa a dimora di ulteriori specie arbustive locali a mascheramento dei veicoli.

23. Nella UMI/14 della sottozona A/23 la sagoma limite è finalizzata alla ricostruzione delle volumetrie primitive con la riproposizione degli elementi architettonici originari (volumi, altezze, forometria, coperture, ecc.). Vanno conservati gli elementi originari rimasti.

24. Nella UMI/7 l'esecuzione delle opere previste all'interno della UMI stessa, sono subordinate al rispetto di una fascia di tutela del corso d'acqua Cao di Breda di ml. 10,00;

25. Nella UMI/24 della sottozona A/21 gli interventi di nuova edificazione all'interno della sagoma limite, sono condizionati alla cessione al Comune di parcheggi pubblici o all'istituzione di vincolo di uso pubblico a parcheggio, per una superficie non inferiore a mq. 100 da ricavare anche all'interno della sagoma limite. E' inoltre consentita la sopraelevazione della parte a due piani fronte Via Roma, purché l'altezza non superi quella della contigua parte a tre piani.

26. Nelle sottozone A/20, A/6 e A/18 relative agli ambiti delle Ville Rovero, Albrizzi e Vignola, il cambio di destinazione d'uso degli immobili, dovrà essere compatibile con le caratteristiche storico-artistiche, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali degli stessi e assoggettato a Piano Attuativo di Recupero.

27. Il PI individua la zona A/21 del Capoluogo (attualmente costituita dalle UMI n. 22, n. 23, n. 24, come una zona di degrado ai sensi dell'articolo n. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni. Tale zona di degrado deve essere sottoposta a PUA di iniziativa pubblica, orientato a riqualificare l'area in funzione del suo ruolo urbano. Particolare attenzione deve essere riservata alla riqualificazione degli spazi pubblici (o di uso pubblico) conseguenti all'attuazione del PUA, ed alla configurazione del fronte edilizio rivolto verso nord, prevedendo, eventualmente, un arretramento rispetto al filo stradale. Particolare attenzione deve essere altresì riservata alle relazioni urbanistiche ed architettoniche con il contiguo Comparto del Municipio cittadino.

Prescrizioni integrative.

- Obbligo di PUA di iniziativa pubblica.
- Sono confermati tutti i diritti edificatori attribuiti nel PI vigente all'interno delle UMI n. 22, n. 23, n. 24.
- Decadono le prescrizioni insediative, gli allineamenti e le sagome limite inserite nelle suddette UMI, e sono sostituite dalle prescrizioni del PUA.
- Destinazioni d'uso ammesse:
  - Residenza 100%
  - Attività commerciali e direzionali max. 70%
  - Sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalla residenza solo previo conferimento dello standard aggiuntivo a parcheggio.
- Non sono ammesse attività inquinanti, o che possano arrecare disturbi o disagi. Non sono in ogni caso ammesse tutte le attività incompatibili con la funzione prevalentemente residenziale dell'area.

28. Nella UMI/64 della sottozona A/27 gli interventi di nuova edificazione all'interno della sagoma limite, sono subordinati al rispetto delle condizioni previste dall'art. 55 comma 10 delle presenti NTO.

### **C) Viabilità nelle zone "A".**

29. Nelle tavole di progetto del PI viene indicata l'identificazione della viabilità a servizio della residenza e le necessarie rettifiche per eliminare strettoie ed elementi di pericolosità.

30. Sono altresì specificati, laddove previsti, i portici, i passaggi coperti, le scalinate notevoli ed i percorsi pedonali che caratterizzano queste zone.

## **PARTE II - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE CONSOLIDATE**

### **ARTICOLO 62 ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI TIPO "B"**

### **ARTICOLO 62 - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI TIPO "B"**

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate, la cui superficie coperta degli edifici esistenti è maggiore del 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 1,5 mc./mq.. Per queste zone il PI prevede: il completamento dell'edificazione nei lotti liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, ottemperando alle indicazioni quali-quantitative appositamente espresse, nonché l'incentivazione degli interventi di edilizia sostenibile.

#### **A) Destinazioni d'uso ammesse.**

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo relativo alle norme generali per le zone residenziali. Per quanto concerne le attività commerciali sono consentiti gli esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq. Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500 con l'esclusione delle sottozone: B1, B2, B3, B4, B22; insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a mq 500, devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.

#### **B) Modalità di intervento.**

3. In queste zone il PI si attua generalmente mediante Intervento Edilizio Diretto.

4. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente, fatta eccezione di quello relativo a superfetazioni non organicamente inserite negli edifici principali cui risultano collegate.

5. E' comunque ammesso l'ampliamento del volume esistente nei termini seguenti: per ogni unità edilizia degli edifici uni e bifamiliari isolati ed a schiera è concesso, per una sola volta, un ampliamento fino a mc. 150 a seguito di documentate esigenze igieniche e sanitarie, purché l'intervento venga guidato da un progetto unitario riferito all'intero edificio o all'insieme degli edifici.

6. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "B" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di imporre lo strumento urbanistico attuativo per la realizzazione delle opere mancanti, nei limiti previsti dalla legge.

7. Nella realizzazione della edificabilità della zona B/24 a Cà Rainati dovranno essere ricavati ulteriori 6 parcheggi ad uso pubblico.

### **C) Parametri urbanistici.**

8. In queste zone si applicano i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiaria: massima fino a 1,25 mc/mq e minima non inferiore al 75% della massima;
- superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;
- altezza massima: ml. 9,00 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, purché si tratti di adeguamento alle altezze degli edifici limitrofi;
- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

9. Per gli edifici siti ad una distanza inferiore ai ml. 5 dal confine non è possibile aprire nuove vedute.

10. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

11. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

12. Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di ml. 5.

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

14. All'interno di queste zone il PI individua dei lotti liberi con capacità edificatoria predeterminata secondo quanto indicato all'articolo 5 punto 32) delle NTO; l'edificazione nei lotti liberi è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici di cui al presente articolo, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni del PI.

15. Nell'ambito dell'UMI all'interno della sottozona B/35 (Ca' Rainati) la capacità edificatoria è stabilita in mc. 1600.

16. Nell'ambito dell'UMI/59 all'interno della sottozona B711 di S. Zenone rivive la preesistente classificazione di zona del PRG ai sensi della sentenza TAR Veneto n. 2951/09 del 29.10.2009.

17. Nella sottozona B1 di Liedolo la superficie ricadente nel mappale 777 del foglio 2, non genera capacità edificatoria.

**ARTICOLO 63**  
**ZONE**  
**RESIDENZIALI**  
**CONSOLIDATE DI**  
**TIPO "C1"**

### **ARTICOLO 63 - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI TIPO "C1"**

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc/mq.

2. Comprendono altresì parti del territorio identificabili come aree di frangia o di formazione spontanea periurbana, spesso disposte linearmente lungo gli assi stradali, nelle quali i tessuti edilizi risultano solo parzialmente configurati e con un impianto non sufficientemente definito.

3. In questo quadro di varietà insediativa il PI suddivide le zone di tipo "C1" in sottozone con specifici obiettivi e modalità di intervento, definiti sulla base delle diverse situazioni territoriali.

4. All'interno di queste sottozone, gli interventi dovranno essere finalizzati:

- al consolidamento del tessuto edilizio;
- al miglioramento funzionale, strutturale del patrimonio edilizio anche attraverso ampliamento, ristrutturazione, sostituzione edilizia;
- all'incentivazione degli interventi di edilizia sostenibile;
- al risanamento delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio;
  
- all'adeguamento igienico-sanitario degli edifici;
- all'integrazione e mitigazione ambientale;
- all'edificazione nei lotti liberi.

#### **A) Destinazioni d'uso ammesse.**

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo relativo alle norme generali per le zone residenziali. Per quanto concerne le attività commerciali sono consentiti gli esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 250. Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, sono ammesse limitatamente alle sottozone C1.1 e C1.5, con esclusione delle sottozone C1.1 di Liedolo e Sopracastello e le C1.1/15, C1.1/16, C1.1/19C1.1/42, C1.1/43. Medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500, sono escluse nelle sottozone C1.2, C1.3 e C1.4. Insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a mq 500, devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.

Nelle sottozone C1.3/2, C1.1/19, C1.1/18, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.

6. Nelle sottozone di tipo C1.2 di cui al presente articolo, non sono consentiti: alberghi, pensioni, cinema, garage, magazzini, depositi e industrie.

#### **B) Modalità d'intervento.**

7. In queste zone il PI si attua generalmente mediante Intervento Edilizio Diretto, fatti salvi gli ambiti per i quali si prevede il ricorso a PUA.

8. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al 1° comma dell'articolo 3 – lett. a), b), c) e d) del D.P.R n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

9. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- nelle sottozone C1.1 per ogni unità edilizia degli edifici uni e bifamiliari isolati ed a schiera che abbia saturato l'indice di edificabilità massimo di riferimento è concesso, per una sola volta, un ampliamento fino a mc. 90 a seguito di documentate esigenze igieniche e sanitarie;
- nelle sottozone C1.2, C1.3 e C1.4 per ogni unità edilizia esistente che abbia saturato, parzialmente o totalmente, l'indice di edificabilità massimo di riferimento, è concesso, per una sola volta, un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente, fino ad un massimo di mc. 150, a seguito della presentazione di documentate esigenze igienico - sanitarie.

10. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "C1" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di imporre un PUA per la realizzazione delle opere mancanti, nei limiti previsti dalla legge.

### **C) Parametri urbanistici.**

11. In queste zone si applicano i seguenti indici:

#### a) Sottozona C1.1

- indice di edificabilità fondiaria: 1,25 mc/mq;
- superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;
- altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio;
  
- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

#### b) Sottozona C1.2

- indice di edificabilità fondiaria: 0,80 mc/mq;
- superficie coperta: massima fino al 20% della superficie del lotto di pertinenza;
- altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.
  
- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Per i lotti ineditati nella sottozona C1.2/1 valgono i parametri edificatori del PUA collaudato.

#### c) Sottozona C1.3

- superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;
- la nuova edificazione residenziale è ammessa esclusivamente nei lotti liberi identificati dal PI secondo la seguente classificazione:
- lotti liberi di tipo A: volumetria massima 500 mc;
- lotti liberi di tipo B: volumetria massima 600 mc;
- lotti liberi di tipo C: volumetria massima di 800 mc.;
- altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio;
  
- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Nella sottozona C1.3 gli interventi di nuova costruzione all'interno dei lotti liberi sono ammessi nel rispetto delle condizioni indicate nell'elaborato G "Criteri applicativi perequazione urbanistica".

#### d) Sottozona C1.4

- indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq;
- superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;
- altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.
  
- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure, anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Per i lotti inediticati nelle sottozone C1.4/1, C1.4/2, C1.4/3, C1.4/4, C1.4/5, C1.4/6 e C1.4/7 valgono i parametri edificatori del PUA collaudato.

Nella sottozona C1.4/9 valgono i seguenti parametri edificatori:

- volumetria massima realizzabile: 2.000 mc;
- superficie coperta: massima fino al 25% della superficie del lotto di pertinenza;
- altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.
- distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

e) Sottozona C1.5

- l'edificazione e le modalità attuative degli interventi ammessi sono contenute nella scheda normativa "Capoluogo – Comparto Centrale".

12. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse, limitatamente a strade urbane caratterizzate da limitati volumi di traffico, deroghe con apposita delibera della Giunta Comunale dalle suddette distanze con riduzione fino a ml 5,00.

13. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

14. Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di ml. 5,00.

15. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Prescrizioni specifiche

16. All'interno dell'ambito della C1.1/16 assoggettato a UMI/33, gli interventi edificatori sono subordinati alla demolizione dell'edificio da abbattere.

17. All'interno della UMI/43 di S. Zenone, gli interventi edificatori sono subordinati alla realizzazione del percorso pedonale indicato nell'accordo AP11 e nelle tavole di PI. E' consentita tramite modifica del suddetto accordo AP/11, la monetizzazione della quota perequativa, per un importo non inferiore a quello necessario alla realizzazione del percorso pedonale e passerella sul Torrente Roggia, in alternativa alla diretta costruzione dell'opera stessa da parte dei soggetti privati.

18. All'interno della U.M.I./44A di Liedolo, la volumetria massima edificabile è fissata in 600 mc.

19. All'interno della U.M.I./44B di Liedolo, è ammessa l'edificazione massima di mc. 1000 subordinata alla cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione di un parcheggio di mq 500.

20. All'interno dell'UMI/46 di S. Zenone è ammessa l'edificazione massima di mc. 3.487 con le destinazioni e modalità previste dall'accordo di programma redatto tra il Comune di S. Zenone degli Ezzelini e l'ATER.

21. All'interno della UMI/47 di S. Zenone l'edificazione è subordinata alla cessione a titolo gratuito al Comune di S. Zenone degli Ezzelini delle aree individuate catastalmente al foglio 13, mappali 272 e 151 e gli interventi non sono assoggettati alle prescrizioni del punto 32) dell'articolo 5 delle NTO.
22. Nella UMI/48 di San Zenone, la nuova edificazione è ammessa solo all'interno del lotto libero di tipo A; nella restante parte non è consentito alcun aumento delle volumetrie esistenti alla data del 20 settembre 2005 (variante 14 al PRG).
23. All'interno della UMI/39 di Ca' Rainati, la volumetria massima edificabile è fissata in 800 mc.
24. All'interno della UMI/40 di Ca' Rainati, la volumetria massima edificabile è fissata in 2.600 mc.
25. Nel lotto libero di tipo A sul lato nord di Via Perosina della sottozona C1.2/2, è consentita l'edificazione in aderenza dell'edificio esistente nel mappale n. 359 del foglio 13, condizionata alla cessione dell'area necessaria all'allargamento della attuale viabilità; la nuova volumetria dovrà essere realizzata in allineamento con l'esistente e distare dalla strada allargata, non meno di ml. 3,80.
26. Nella UMI/49 di San Zenone della sottozona C1.1/19, è ammessa la costruzione di nuova volumetria per un massimo di 1.200 mc, per il ricavo di un'abitazione e locali ad uso ambulatorio veterinario; l'intervento è condizionato alla realizzazione dell'allargamento stradale di parte di via Serragli e di opere di mitigazione nella parte a nord verso la fascia collinare. E' consentito un ulteriore ampliamento di mc 300 da destinare al potenziamento della clinica veterinaria, nel rispetto delle prescrizioni già contenute nel presente comma.
27. Nella UMI/55 di Liedolo della sottozona C1.1/5 vanno realizzati gli standard a verde e parcheggio previsti per le aree residenziali di espansione e definita una idonea accessibilità verso la viabilità principale.
28. Nella sottozona C1.3/6 di Sopracastello nel lotto libero di tipo B posto ad est, va prevista una idonea mitigazione ambientale verso l'area collinare. Nell'UMI/67 è consentita esclusivamente la demolizione del fabbricato esistente ed il recupero della volumetria all'interno del lotto.
29. Nella UMI/56 di S. Zenone della sottozona C1.1/19 va prevista una idonea mitigazione ambientale verso l'area collinare; va inoltre potenziate e sistemata via Serragli lungo tutto il fronte interessato dall'UMI.
30. Nella UMI/53 di Sopracastello della sottozona C1.3/1 l'edificazione dei due lotti liberi di tipo A è condizionata a progettazione unitaria.
31. Nella UMI/54 di Cà Rainati l'edificazione dei lotti liberi di tipo B è condizionata a progettazione unitaria che preveda un unico accesso sulla viabilità principale.
32. Nella UMI/50 di Cà Rainati della sottozona C1.2/8 è ammessa la costruzione di nuova volumetria per un massimo di 1.000 mc, per il ricavo di un locale ad uso magazzino/deposito artigianale.
33. Nella UMI/61 di Cà Rainati della sottozona C1.2/9 la volumetria massima edificabile è determinata della volumetria esistente.
34. Nella sottozona C1.3/11 è consentito l'accesso da Via Corte dalla servitù privata sul lato est del lotto libero di tipo B; andrà inoltre prevista una mitigazione ambientale verso l'area agricola con idonea piantumazione vegetale.
35. Nella C1.1/4 di Liedolo è consentita la demolizione del fabbricato censito al foglio 2 mappale 159 di mq 53 e volume di mc 270 ed il recupero volumetrico nel lotto libero di tipo A censito al foglio 2 mappale 959 nella contermine C1.3.10. Andrà prodotto vincolo non edificandi per la cubatura trasferita.

**D) Strumento urbanistico di coordinamento.**

36. Al fine di salvaguardare il rispetto delle norme urbanistiche, di evitare l'estendersi dell'edificazione nastriforme lungo gli assi stradali, nonché di impedire un'eccessiva e pericolosa frammistione di traffico sulle sedi stradali di scorrimento e di collegamento, si prevede che l'Amministrazione Comunale abbia la facoltà di far redigere a propria cura o dei proprietari interessati, appositi Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, quali strumenti di coordinamento e di riordino urbanistico di questi tessuti edilizi, nella maggioranza dei casi sorti a prescindere o al di fuori di qualsivoglia Piano Urbanistico Attuativo.

37. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi previo preliminare parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché preventiva dichiarazione pubblica di Zona di degrado, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

**PARTE III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI  
ESPANSIONE**

ARTICOLO 64  
ZONE  
RESIDENZIALI DI  
ESPANSIONE  
INEDIFICATE DI  
TIPO "C2"

**ARTICOLO 64 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INEDIFICATE DI TIPO "C2"**

1. Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale la cui superficie coperta degli edifici esistenti sia inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale inferiore a 0,5 mc/mq.

**A) destinazioni d'uso ammesse.**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo relativo alle norme generali per le zone residenziali. Per quanto concerne le attività commerciali sono consentiti gli esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 250. Sono consentite medie strutture con superficie di vendita fino a mq 1.500 ad esclusione delle sottozone C2/3, C2/4 e C2/16. Insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a mq 500, devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.

**B) Tipologie di intervento.**

2. In queste zone gli interventi si attuano generalmente attraverso il Piano Urbanistico Attuativo, fatte salve indicazioni diverse del PI.

3. La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista dal Piano Urbanistico Attuativo deve rispettare i limiti stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.

4. Relativamente alle aree già dotate di strumenti urbanistici attuativi, approvati o adottati, vigono le norme ivi contenute.

5. Le zone definite "PL" residenziale, fino alla scadenza dello strumento attuativo, conservano la classificazione di zona "C2". Successivamente a tale termine e ad avvenuto collaudo delle opere, il Comune provvede con variante urbanistica alla riclassificazione delle zone, coerentemente con gli indici e parametri approvati, con l'indicazione delle opere e la destinazione delle aree per servizi, acquisite o asservite a pubblico uso.

### **C) Parametri urbanistici.**

6. Il PI per le zone non interessate dai Piani Urbanistici Attuativi già adottati o approvati, si attua applicando i seguenti parametri urbanistici:

- indice di edificabilità territoriale: massima pari a 1,00 mc/mq, minima pari al 75% della massima;
- superficie coperta: massima fino al 25% della superficie fondiaria;
- altezza massima: ml. 6,50 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

7. Per tutti i Piani Urbanistici Attuativi che si trovano a nord della Strada Provinciale n. 248 "Schiavonesca-Marosticana" l'indice di edificabilità territoriale è di 0,80 mc/mq e l'indice di copertura viene stabilito nel 20%.

8. Le coperture si intendono obbligatoriamente conformate alla tipologia a doppia falda.

9. Distacchi fra fabbricati e distanze: la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate viene stabilita pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00. I fabbricati possono sorgere in aderenza qualora le pareti non siano finestrate, previo accordo tra i proprietari confinanti; oppure anche in assenza di accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

10. Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

11. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

12. Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima prevista, con un minimo di ml. 5,00.

13. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi convenzionati con previsioni planovolumetriche.

14. Relativamente alla sottozona D4/5, sarà necessario pervenire al completo trasferimento di tutte attività produttive attualmente esistenti, prima di dare avvio agli interventi sostitutivi di carattere residenziale.

15. Relativamente alla sottozona C2/3, localizzata a Sopracastello, si stabilisce una fascia di rispetto stradale sul fronte prospiciente la Strada comunale caratterizzata da una profondità di ml. 20,00. Questa superficie non concorre alla formazione della capacità edificatoria della zona.

16. Per ciò che concerne la disciplina d'intervento delle zone di espansione residenziale sottoindicate, si determina quanto segue:

- sottozona C2/2 (Liedolo): la progettazione dello strumento urbanistico dovrà tenere conto dei particolari coni di visuale verso il Massiccio del Grappa e le colline circostanti, percepibili dai principali spazi pubblici e dalla viabilità di progetto, come peraltro percepibili dalla viabilità della limitrofa sottozona C1.1/8.
- sottozona C2/3 (Sopracastello): va ricercata una soluzione che raccordi la viabilità delle limitrofe sottozone C1.1/11 e C1.1/12, realizzando un unico accesso sulla strada comunale in condizioni di sicurezza ed eliminando gli accessi pericolosi esistenti.
- sottozona C2/7 (San Zenone): gli ambiti di strumento attuativo sono estesi fino a ricomprendere le zone a "verde privato" individuate e parte della viabilità al fine di una più corretta progettazione esecutiva con relativi impegni per la realizzazione delle opere previste.

- sottozona C2/8 (San Zenone): l'ambito del Piano Urbanistico Attuativo è suddiviso in due ambiti C2/8.1 e C2/8.2 come individuati nelle tavole di PI e la perimetrazione dell'ambito C2/8.1 è estesa, con incremento della volumetria edificabile fissata in mc. 60, nei limiti indicati graficamente nelle tavole del PI.
- sottozona C2/13 – Fd/40 (Cà Rainati): le aree sono comprese in un unico strumento urbanistico al fine di coordinare gli interventi per la realizzazione delle opere previste dal Piano.
- sottozona C2/6 (Cà Bembo) l'indice di edificabilità territoriale è di 0,80 mc/mq e l'indice di copertura viene stabilito nel 20%; nell'ambito escluso dall'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo, sono consentiti nuove edificazioni o ampliamenti non superiori al 100% del volume esistente. In questa sottozona, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.
- Nella UMI/38 di S. Zenone della sottozona C2.16 e D4/3 gli interventi sono soggetti a PUA unitario e dovranno prevedere un inserimento ambientale che tenga conto della massima mimetizzazione degli edifici ed impianti anche attraverso opportune masse vegetazionali. Va studiato ed attrezzato l'accesso per ridurre le interferenze sulla viabilità principale. Le altezze vanno contenute al di sotto di ml. 7,50.
- La capacità edificatoria massima ammessa dallo strumento urbanistico attuativo è di mc 7.600.
- Tale intervento di miglioramento determina inoltre la formazione di un credito edilizio di mc 4.400 inserito nel registro dei crediti da attuarsi con le modalità definite dal PI. Il credito acquista efficacia con la realizzazione del vialetto ciclo-pedonale lungo Via San Martino.
- All'interno dell'UMI/38 di S. Zenone, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.
- All'interno della C2/7 di S. Zenone è consentita una superficie coperta massima fino al 30% della superficie fondiaria.”

## CAPO III - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

### PARTE I - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

ARTICOLO 65  
ZONA  
INDUSTRIALE,  
ARTIGIANALE, PER  
DEPOSITI E  
MAGAZZINI  
CONSOLIDATA DI  
TIPO "D1"

#### ARTICOLO 65 - ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, PER DEPOSITI E MAGAZZINI CONSOLIDATA DI TIPO "D1"

1. Sono le zone industriali ed artigianali esistenti o in via di completamento. Nelle zone produttive esistenti per le quali il PATI, o la pianificazione di livello superiore, prevedano la trasformazione in altre destinazioni, o la non ampliabilità delle stesse, sono comunque ammesse nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo, non solo in ampliamento di attività esistenti ma, anche, nuove attuazioni fino alla scadenza del primo Piano degli Interventi.

2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: impianti industriali ed artigianali; servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali; depositi e magazzini; esercizi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita non superiore a mq 1.500 mq; per la vendita di beni di produzione propria; un'abitazione per ciascun impianto, fino ad una cubatura di mc. 400, ad uso del custode o del titolare dell'azienda per ogni mq 2000 di superficie coperta utilizzata dalla medesima attività. Non sono consentiti esercizi commerciali nelle D1/11, D1/12, D1/13 e D1/14.

Non sono ammesse medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.500 e grandi strutture di vendita, ad esclusione di indicazioni diverse per aree o strutture dismesse e degradate oggetto di specifica scheda di cui agli artt 3 e 2 del Regolamento regionale n. 1 del 21.06.2013.

E' inoltre consentita, nelle aree produttive, la realizzazione di pertinenze aziendali quali locali per l'attività di formazione, locali mensa ecc.. Si ritiene inoltre possibile utilizzare la volumetria dell'alloggio del proprietario, e/o custode nei limiti prefissati, per ricavare residenze temporanee per il personale dipendente. Sono altresì utilizzabili a tale scopo edifici residenziali se già esistenti nell'area di pertinenza all'attività industriale-artigianale e funzionalmente collegati con l'attività stessa dalla quale comunque non possono essere disgiunti. Sono comunque fatte salve tutte le disposizioni igienico-sanitarie di natura costruttiva così come specificatamente individuate dall'ASL competente per territorio. Sono altresì ammessi, all'interno della possibilità edificatoria di zona, locali da concedere in uso "foresteria". Tale possibilità è riservata ad aziende con oltre 50 dipendenti.

3. Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico.

4. In queste zone il PI si attua per Intervento Edilizio Diretto e il relativo permesso di costruire è subordinato alla migliore utilizzazione degli indici edificatori.

5. E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:

- indice di copertura: 5.000 mq./ha;
- superficie a parcheggio: 1.000 mq/ha;
- superficie a verde arborato: 1.000 mq/ha;
- altezza massima: ml. 7,50 ad eccezione dei volumi tecnici e in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate agli specifici cicli di produzione;

- distanza dai confini: ml. 5,00;
  - distanza dalle strade: ml. 10,00.
6. Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno piantumate utilizzando essenze arboree ed arbustive autoctone e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.
7. Una particolare attenzione deve essere riservata alla creazione di condizioni di vivibilità nelle aree interessate dalle funzioni abitative coordinate alle unità produttive. Così come è necessario concorrere al miglioramento dell'economicità, della sicurezza e della separazione dei flussi di traffico all'interno di tali zone.
8. Gli interventi edificatori possibili in tali zone devono essere caratterizzati da una qualità progettuale, dall'uso di materiali e dall'impiego di soluzioni tipologiche e costruttive che contribuiscano all'incremento del valore ambientale e strutturale dei luoghi.
9. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle Zone "D1" o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di imporre il piano urbanistico attuativo per la realizzazione delle opere mancanti, nei limiti previsti dalla legge.
10. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla zona occupata dalle Fornaci Serena, in località Liedolo, per le quali si prevede il rinvio ad un apposito Piano di Recupero di iniziativa privata che risulti particolarmente attento agli episodi di archeologia industriale ivi contenuti.
11. Le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle medie strutture di vendita o parchi commerciali devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.
12. Nella sottozona D1/11 di Via Bosco l'indice di copertura è fissato in 3.000 mq/ha. Tale area dovrà essere opportunamente piantumata con alberature autoctone poste in doppia fila a passo alterno lungo il perimetro esterno. E' fatto obbligo di realizzare il marciapiede lungo Via Bosco, dall'incrocio con Via Risorgimento lungo tutta la sottozona D1/11.
13. Nella sottozona D1/4.1 e D1/4.2 si prescrive che lungo il lato residenziale siano previste opere di mitigazione costituite da alberature e verde; nel caso di demolizione e ricostruzione siano rispettate le distanze di zona.
14. Nella sottozona D1/3 è consentito un indice di copertura di 6.000 mq/ha; gli interventi all'interno della UMI 36 dovranno prevedere la realizzazione della viabilità di progetto indicata nelle tavole di PI.
15. Nella sottozona D1/14 a Cà Rainati non è consentita alcuna edificazione; sono ammesse unicamente utilizzazioni per deposito e stoccaggio temporaneo e stagionatura per essiccazione naturale dei legnami, ammettendo la realizzazione di strutture precarie fino ad un massimo del 30% del lotto, con altezza massima delle stesse non superiore a ml. 4,00. Andranno comunque eseguite mascherature ed integrazioni ambientali dell'area, attraverso piantumazioni con essenze arboree tipiche del luogo. Non dovrà essere prevista alcuna nuova viabilità di accesso, si dovrà continuare ad utilizzare quello dall'interessata ed attigua attività.
16. Nelle sottozone D1/1, D1/2 e D1/3, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.

**ARTICOLO 66  
ZONA A SERVIZIO  
DEL TRAFFICO E  
DELLA VIABILITA'  
CONSOLIDATA DI  
TIPO "D1.1"**

**ARTICOLO 66 - ZONA A SERVIZIO DEL TRAFFICO E DELLA VIABILITA'  
CONSOLIDATA DI TIPO "D1.1"**

---

1. Si tratta delle zone destinate a servizio del traffico e delle viabilità.
2. Potranno esservi ospitate le attrezzature necessarie al rifornimento, alla riparazione e alla manutenzione degli automezzi. Sono ammesse, altresì, le attrezzature per il ristoro e quelle complessivamente funzionali alla sosta.
3. Valgono i parametri della zona D1, con le seguenti indicazioni:  
-rapporto di copertura fondiario 0,25 mq/mq.

**ARTICOLO 67  
ZONA  
INDUSTRIALE,  
ARTIGIANALE,  
PER DEPOSITI E  
MAGAZZINI DI  
ESPANSIONE DI  
TIPO "D2"**

**ARTICOLO 67 - ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, PER DEPOSITI E MAGAZZINI  
DI ESPANSIONE DI TIPO "D2"**

---

1. Sono le zone industriali ed artigianali di nuovo insediamento. Nelle zone produttive esistenti per le quali il PATI, o la pianificazione di livello superiore, prevedano la trasformazione in altre destinazioni, o la non ampliabilità delle stesse, sono comunque ammesse nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo, non solo in ampliamento di attività esistenti ma, anche, nuove attuazioni fino alla scadenza del primo Piano degli Interventi.
2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: impianti industriali ed artigianali; servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali; depositi e magazzini; esercizi di vicinato e medie strutture con superficie di vendita non superiore a mq 1.500; per la vendita di beni di produzione propria; un'abitazione per ciascun impianto, fino ad una cubatura massima di mc. 400, ad uso del custode o del titolare dell'azienda per ogni 2000 mq di superficie coperta utilizzata dalla medesima attività. Non sono consentiti esercizi commerciali nelle D2/8, D2/9 e D2/10.  
Non sono ammesse medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.500 e grandi strutture di vendita.
3. Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti di tipo aeriforme, liquido, solido ed acustico.
4. Gli interventi edilizi devono essere necessariamente ricompresi all'interno delle apposite strumentazioni urbanistiche attuative di iniziativa pubblica, privata o mista, che provvederanno a curare le condizioni urbanistiche ed igienico - sanitarie necessarie alla realizzazione dei singoli impianti.
5. In tal modo risulteranno predisposte le necessarie infrastrutturazioni a rete, unitamente alle aree da destinare alle restanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
6. L'ambito di intervento di ciascun piano urbanistico attuativo è determinato negli elaborati in scala 1:2000, maggiorato delle aree per la nuova viabilità prevista nel PI.
7. Il Piano Urbanistico Attuativo viene inteso corredato di apposita convenzione.
8. E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:
  - indice di copertura: 5.000 mq/ha;
  - superficie a parcheggio: 1.000 mq/ha;
  - superficie a verde arborato: 1.000 mq/ha;
  - altezza massima: ml. 7,50 ad eccezione dei volumi tecnici e in caso di motivate esigenze tecnologiche collegate a specifici cicli di produzione;
  - distanza dai confini: ml. 5,00;

- distanza dalle strade: ml. 10,00.

9. Le superfici da destinarsi a verde arborato saranno assoggettate a piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive autoctone e dovranno concorrere, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso.

10. Laddove ne ravvisasse la necessità, il Comune ha la facoltà di individuare specifici ambiti di sottozona da destinare esclusivamente ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, caratterizzandoli, in particolare, nei confronti della creazione di un ambiente favorevolmente orientato ad ospitare la parte abitativa di tali unità produttive.

11. In ogni caso, all'interno di tali Zone Territoriali Omogenee sarà indispensabile pervenire ad un'elevata qualità progettuale, sia alla scala urbanistica che a quella edilizia, nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, nonché delle valenze naturalistiche ed antropiche dei siti interessati.

12. Inoltre, una particolare cura dovrà essere riservata alla costruzione di una rete idraulica superficiale costituita da fossi e canali, in modo da permettere l'assorbimento e l'allontanamento delle precipitazioni meteoriche senza che si verifichino fenomeni di allagamenti o ristagni. A tale scopo tutte le superfici non copribili per esigenze produttive dovranno risultare trattate in modo da rimanere permeabili al deflusso delle acque. In ogni caso va rispettato quanto previsto dalle "Norme idrauliche" allegate alle presenti NTO.

13. L'urbanizzazione autonoma dei singoli comparti D2/2 - D2/4 - D2/5 - D2/1 (San Zenone), dovrà essere anticipata da un progetto e una convenzione per la realizzazione della viabilità funzionale, secondo le indicazioni del PI, e la dotazione complessiva dei sottoservizi. Nell'ambito dei singoli comparti D2/2 - D2/4 - D2/1 potranno essere previsti trasferimenti di quantità di aree da destinare a servizi nel rispetto comunque del patrimonio complessivo.

14. Nell'attuazione delle previsioni delle sottozone residue D2/1, D2/4 e D2/5 in sede di PUA dovrà essere approfondito lo studio per lo smaltimento delle acque di pioggia sulla rete esistente.

15. L'urbanizzazione delle zone D2/2, D2/4 e D2/5 dovrà prevedere oltre alla realizzazione delle opere specifiche anche quota parte della viabilità di accesso e di adeguamento degli innesti sulla S.P. n. 248 secondo le prescrizioni ANAS. In assenza di tali opere di adeguamento non sono rilasciabili le agibilità agli edifici produttivi o commerciali.

16. Nella sottozona D2/8 gli interventi edilizi dovranno essere subordinati, con apposita convenzione, alla realizzazione delle previsioni del PI.

17. In ogni caso domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle medie strutture di vendita o parchi commerciali devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.

18. Nelle sottozone D2/1, D2/2, D2/4 e D2/5, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.

19. Nella sottozona D2/7.1 l'edificazione è subordinata all'attuazione dell'accordo pubblico/privato denominato "AP32", mentre il restante ambito della sottozona D2/7.2 è subordinato, oltre all'urbanizzazione propria, anche all'integrazione della viabilità nella SP 248 come da prescrizioni previste nel parere della Provincia di Treviso n. 2020/00047979 in data 09/09/2020.

ARTICOLO 68  
ZONA PER  
INSEDIAMENTI  
COMMERCIALI E  
ARTIGIANALI DI  
CONTENUTO  
IMPATTO  
AMBIENTALE "D3"

**ARTICOLO 68 - ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E ARTIGIANALI DI CONTENUTO IMPATTO AMBIENTALE "D3"**

1. Sono le zone commerciali e artigianali di completamento o di nuovo insediamento frequentemente localizzate fra i tessuti urbanistici destinati ad insediamenti produttivi e quelli elettivamente residenziali. Per gli insediamenti produttivi esistenti per i quali il PATI, o la pianificazione di livello superiore, prevedano la trasformazione in altre destinazioni, o la non ampliabilità delle stesse, sono comunque ammesse nuove possibilità edificatorie di tipo produttivo, non solo in ampliamento di attività esistenti ma, anche, nuove attuazioni fino alla scadenza del primo Piano degli Interventi.
2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: artigianato di servizio; servizi tecnici ed amministrativi; depositi e magazzini; attività commerciali e direzionali, nonché residenza fino ad un massimo del 30 % della capacità insediativa della zona.
3. Possono essere localizzate in queste zone esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1.500 purché tale localizzazione non sia in contrasto con la previsione del PI. La definizione delle aree a parcheggio e a servizi avviene in sede di progetto esecutivo o, per le zone obbligate, in sede di Piano Urbanistico Attuativo.  
Non sono ammesse medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1.500 e grandi strutture di vendita.
4. Le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle medie strutture di vendita o parchi commerciali devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.
5. Gli impianti devono risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti.
6. Complessivamente, queste zone dovranno essere caratterizzate da un elevato valore urbanistico e ambientale, sia per ciò che inerisce gli edifici, sia nei confronti del complesso urbanistico che costituiscono. Particolare attenzione deve essere riservata alle parti verdi, da realizzare attraverso l'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone.
7. Ciascuna zona dovrà essere dotata di proprio Piano Urbanistico Attuativo, come puntualmente indicato nelle tavole di PI. E' attuata mediante intervento edilizio diretto negli altri casi.
8. Per gli interventi è prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:
  - indice di copertura: 4.000 mq/ha;
  - superficie a parcheggio: 1.000 mq/ha;
  - superficie a verde arborato: 2.000 mq/ha;
  - altezza massima: ml. 7,50 ml;
  - distanza dai confini: ml. 5,00;
  - distanza dalle strade: ml. 10,00.
9. L'apertura di nuovi accessi sulla S.P. n. 248 per gli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali della sottozona D3/3 è condizionata al nulla osta della Provincia.
10. Lungo il lato OVEST per una profondità di 20,00 ml è vietata l'edificazione e andrà posta particolare attenzione agli assetti idraulici e alla progettazione del verde e dei parcheggi, tenendo conto che le aree di sosta dei veicoli, dovranno essere realizzate riducendo al minimo le superfici asfaltate e/o di materiali impermeabili che inibiscono la funzione drenante del terreno; vanno salvaguardate le esistenti opere idrauliche per il deflusso delle acque meteoriche.

Vanno inoltre rispettate le indicazioni e prescrizioni relative alle “Norme idrauliche” allegate alle presenti NTO.

11. Nella sottozona D3/2 su lato Ovest per una profondità di almeno ml. 20,00 andranno previsti i medesimi interventi indicati nel comma precedente per la fascia Ovest della sottozona D3/3.

12. L'urbanizzazione delle sottozone D3/3 e D3/2 dovrà prevedere degli innesti sulla S.P. n. 248 secondo le prescrizioni della Provincia.

13. Per quanto riguarda le sottozone D3/1 e A2 a Liedolo, dovrà essere previsto un unico strumento urbanistico e gli interventi sono disciplinati dalla scheda puntuale allegata alle presenti NTO del PI.

14. Nella sottozona D3/4 in via Risorgimento non è consentita la destinazione residenziale, ad eccezione dell'alloggio del custode o del titolare, fino ad una cubatura abitativa massima di mc. 400, ad uso del custode o del titolare dell'azienda per ogni mq 2000 di superficie coperta utilizzata dalla medesima attività.

15. Nelle sottozone D3/2 e D3/3, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.

**ARTICOLO 69  
ZONA PER  
INSEDIAMENTI  
COMMERCIALI,  
ARTIGIANALI DI  
SERVIZIO E  
DIREZIONALI  
CONSOLIDATA DI  
TIPO “D4”**

**ARTICOLO 69 - ZONA PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E DIREZIONALI CONSOLIDATA DI TIPO "D4"**

---

1. Sono le zone commerciali e direzionali.
2. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni: attrezzature distributive a livello commerciale; depositi e magazzini; spazi espositivi e sedi per operatori economici; servizi ed uffici pubblici e privati; insediamenti terziari legati all'innovazione tecnologica ed alle moderne forme di servizio alle imprese, agli enti pubblici ed ai privati; attrezzature commerciali caratterizzate da ampie superfici di vendita, nonché residenza fino ad un max. del 30 % della capacità insediativa della zona. E' inoltre consentita la realizzazione di n. 1 alloggio del custode o del titolare, della cubatura abitativa massima di mc. 400, ogni mq. 2000 di superficie coperta utilizzata dalla medesima attività.
3. Possono essere localizzate in queste zone esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq. 1.500 purché tale localizzazione non sia in contrasto con la previsione del PI. La definizione delle aree a parcheggio e a servizi avviene in sede di progetto esecutivo o, per le zone obbligate, in sede di strumento attuativo.
4. Non sono ammesse medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e grandi strutture di vendita, ad esclusione di indicazioni diverse per aree o strutture dismesse e degradate oggetto di specifica scheda di cui agli artt 3 e 2 del Regolamento regionale n. 1 del 21.06.2013.
5. Le domande per il rilascio dell'autorizzazione riferite alle medie strutture di vendita o parchi commerciali devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.
6. E' fatto espresso divieto di localizzare in tali aree unità produttive estranee al comparto commerciale, artigianale di servizio e direzionale. Le unità locali da insediare dovranno risultare in regola con le prescrizioni di legge relative all'eventuale produzione di agenti inquinanti.

7. In queste zone il PI si attua per mezzo di Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla migliore utilizzazione degli indici edificatori e/o alla riconversione degli impianti esistenti, con interventi di ristrutturazione urbanistica, come puntualmente indicato nelle tavole di piano.
8. In assenza di indicazione puntuale, il PI si attua per Intervento Edilizio Diretto con le stesse finalità.
9. E' prescritta l'osservanza dei seguenti indici e parametri edificatori:
- indice di copertura: 5.000 mq/ha;
  - superficie a parcheggio: 1.500 mq/ha;
  - superficie a verde: 1.500 mq/ha;
  - altezza massima: ml. 9,50;
  - distanza dai confini: ml. 5,00;
  - distanza dalle strade: ml. 10,00.
10. Le superfici da destinarsi a verde saranno assoggettate a piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive autoctone.
11. Nell'ambito di tali zone commerciali e direzionali deve essere conseguita una particolare qualità progettuale in relazione alle caratteristiche delle destinazioni e, al contempo, alle qualità naturalistiche ed antropiche dei siti interessati.
12. Nelle zone già completate o in via di completamento è possibile ricorrere allo strumento del Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, a seguito di dichiarazione da parte dell'Amministrazione Comunale di "Zona degradata" ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.
13. Analogamente, la sottozona D4/13 sita in località Cà Rainati, dovrà essere assoggettata a Piani di Recupero di iniziativa privata o pubblica, così come indicato nelle tavole di PI, che prevedano una quota parte di commerciale e direzionale, unitamente ad una frazione di residenziale. Destinazioni d'uso quantificate nei Piani di Recupero; le superfici residenziali in ogni caso non dovranno essere superiori al 50% di quelle realizzabili. L'indice di copertura massimo è fissato in 3.000 mq/ha. Obiettivo prioritario dei Piani di Recupero di iniziativa privata o pubblica dovrà essere l'identificazione di una zona centrale e di servizi per il centro abitato di Cà Rainati, allontanando conseguentemente le attuali utilizzazioni produttive.
14. Nella sottozona D4/6 in considerazione dell'ambito in cui ricade l'intervento (centro storico del capoluogo, la composizione edilizia, due costruzioni accostate) si prescrive una progettazione unitaria, in particolare per rendere omogenea la composizione volumetrica e porre in relazione architettonica i prospetti con la piazza antistante.
15. Nella UMI/38 di S. Zenone della sottozona C2.16 e D4/3 gli interventi sono soggetti a PUA unitario e dovranno prevedere un inserimento ambientale che tenga conto della massima mimetizzazione degli edifici ed impianti anche attraverso opportune masse vegetazionali. Va studiato ed attrezzato l'accesso per ridurre le interferenze sulla viabilità principale. Le altezze vanno contenute al di sotto di ml. 7,50.  
La capacità edificatoria massima ammessa dallo strumento urbanistico attuativo è di mc 7.600. Tale intervento di miglioramento determina inoltre la formazione di un credito edilizio di mc 4.400 inserito nel registro dei crediti da attuarsi con le modalità definite dal PI. Il credito acquista efficacia con la realizzazione del vialetto ciclo-pedonale lungo Via San Martino.
16. Nella sottozona D4/1 la superficie coperta massima è fissata in mq. 2.500. L'altezza massima dei fabbricati è fissata in ml. 6,50. I restanti parametri e modalità realizzative degli interventi urbanistici ed edilizi della sottozona D4/1 sono contenuti e disciplinati nell'accordo AP/19.

17. Il Piano Urbanistico Attuativo previsto nella sottozona D4/12, dovrà ricavare una superficie a raso di parcheggio pubblico o di uso pubblico, non inferiore a mq. 750.

18. Nelle sottozone D4/4 e D4/5, oltre a quanto ammesso nel presente articolo, gli interventi sono disciplinati dalla scheda progettuale allegata alle presenti NTO.

19. Nelle sottozone D4/2 e D4/3, limitatamente agli ambiti inclusi nelle aree di danno, valgono le prescrizioni contenute all'articolo 39 - Aree a Rischio di Incidente Rilevante, delle presenti NTO.

**ARTICOLO 70  
ATTIVITA'  
PRODUTTIVE CON  
SPECIFICA  
NORMATIVA, DA  
CONFERMARE, DA  
BLOCCARE E DA  
TRASFERIRE**

**ARTICOLO 70 - ATTIVITA' PRODUTTIVE CON SPECIFICA NORMATIVA, DA CONFERMARE, DA BLOCCARE E DA TRASFERIRE**

1. Le unità locali contrassegnate rispettivamente con un simbolo circolare con foro al centro, con un cerchio pieno o con un triangolo pieno, sono assoggettate alle seguenti normative: attività produttive da confermare, attività produttive da bloccare ed attività produttive da trasferire.

**A) Attività produttive da confermare**

2. Le attività produttive da confermare si intendono riconosciute nella loro attuale localizzazione a prescindere dalla compatibilità o meno con la destinazione di zona all'interno della quale si trovano.

3. Ogni unità locale interessata dal presente articolo risulta contrassegnata, nelle cartografie di progetto del PI, con un'apposita grafia.

4. Sotto il profilo normativo valgono le prescrizioni espresse dalle schede allegate alle presenti NTO del PI; rimane comunque l'estraneità dell'attività nei confronti della Zona Territoriale Omogenea all'interno della quale ricade fisicamente.

5. Ogni facoltà viene pertanto assicurata con il permanere dell'attività medesima; diversamente è obbligo del proprietario del fondo di riportare lo stato dei luoghi alla loro originaria condizione.

6. Viene data dal presente PI la facoltà di ampliare l'esistente per un massimo del 20%, con un limite invalicabile assoluto di mq. 250.

7. Per le attività da confermare individuate nelle tavole di PI e contrassegnate dalla specifica numerazione di cui all'elenco di seguito allegato, gli interventi ammissibili sono disciplinati da schede progettuali allegate alle presenti NTO; sono altresì comprese attività specifiche ammesse nelle zone agricole quali strutture cinofile:

- n. 26a) Citton Angelo – Via Borgo Rossetti
- n. 26b) Citton Luigi – Via Borgo Rossetti
- n. 27) Scremin Orlando – Via Fratta, 21
- n. 29) Zardo Domenico e Visentin Angela – Via Vivaldi, 11
- n. 32) Baggio srl – Via Beltramini, 16/20
- n. 33) Elken Vernici di Pasquale Bruno & c. snc – Via Caozocco, 64
- n. 34) Segheria Al Bosco di Carron Silvano e Basso Dantina – Via Bosco, 36
- n. 36) Costa Imballaggi srl – Via Pio X, 72
- n. 37) Martinello Franco – Via Risorgimento, 104
- n. 38) Martinello Giampietro – Via Risorgimento, 126
- n. 40) Falegnameria Pellizzari Luciano – Via Marini, 79
- n. 41) Artigiana Legno snc – Via Beltramini, 33
- n. 45) Orso Giuseppe e Luciano snc – Via Caozocco, 35
- n. 48) Costruzioni Edili Filippin di Filippin Daniele – Via Mezzociel, 22°

- n. 49) Cos.Mo – Styl di Gazzola Roberto e C. snc – Via Vivaldi, 14
- n. 51) Tipolitografia Battagin snc – Via dell'Artigianato, 2
- n. 52) Velo Acciai srl – Via S. Lorenzo, 42
- n. 53) Ferronato Luigi – Via Vollone, 2
- n. 54) Boffo Severino – Via Boschier, 14
- n. 56) Carron Rita – Via Marini
- n. 57) Zardplas – Via Montegrappa
- n. 58) Sirio snc di Castellan Giorgio & C. snc – Via San Pio X, 78
- n. 59) Le Valli del Loto asd – Via delle Industrie
- n. 60) Agriturismo al Portego – Via Rubelli, 29.

8. Per tali attività gli interventi ammissibili sono subordinati alla stipula di apposita Convenzione con il Comune di impegno alla realizzazione di quanto previsto nella scheda di progetto.

### **B) Attività produttive da bloccare**

9. Le attività produttive da bloccare si intendono riconosciute nella loro attuale localizzazione a condizione che, sia in termini di attività produttive che edilizi, non subiscano alcuna modificazione. Analogamente si intende per lo stato degli edifici. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti.

10. Si intendono riconosciute nella loro attuale localizzazione anche le attività che, alla data di adozione del PI, hanno attuato gli interventi previsti nelle schede delle attività da confermare ai sensi dell'ex L.R. 11/1987; per queste attività rimangono in ogni caso validi gli impegni assunti nella Convenzione con il Comune e le prescrizioni contenute nelle schede progettuali.

### **C) Attività produttive da trasferire**

11. Le attività produttive da trasferire si intendono non riconosciute nella loro attuale localizzazione e, pertanto, possono essere assoggettate unicamente al loro mantenimento. E' ammessa la manutenzione ordinaria dei manufatti; sono fatti salvi gli interventi previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene del lavoro.

12. Tutte le attività produttive localizzate in zona impropria, non individuate puntualmente sono da considerarsi attività da bloccare.

13. L'insediamento/attivazione di attività produttive di cui alle lettere A), B) e C) in unità immobiliari localizzate in zona impropria comportanti:

- aumento delle unità immobiliari e/o delle attività/operatori economici;
- ristrutturazione edilizia;

potrà essere consentito esclusivamente tramite SUAP in deroga o variante al PI assoggettando a convenzione la nuova destinazione produttiva.

Non sono comunque ammesse in sede di cambiamento di destinazione d'uso attività insalubri di 1a classe.

14. Per gli insediamenti produttivi in difformità di zona è sempre consentito il ricorso allo strumento del credito edilizio di cui agli articoli 57 e 58 delle presenti NTO.

15. Per gli edifici produttivi dismessi ubicati in zona diversa da quella agricola, il Comune può consentirne l'uso temporaneo ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 06.06.2017, n. 14.

## **ARTICOLO 71 – ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE**

1. Il PI individua le attività turistico-ricettive in zona agricola.
2. In tali aree sono consentite destinazioni legate al turismo "sostenibile", inteso quale insieme di attività ricettive, ricreative, di ristorazione, sportive e del tempo libero, strettamente connesse ad una corretta fruizione delle risorse naturali, ambientali e culturali del territorio

rurale, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente anche con eventuali ampliamenti dello stesso.

3. In queste zone l'attività edilizia è disciplinata dalle specifiche schede allegate alle presenti NTO. In ogni caso l'offerta ricettiva è limitata in 20 camere e la ristorazione ad un massimo di 60 coperti per singola unità.

**ARTICOLO 72  
SPORTELLO  
UNICO PER LE  
ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE  
(DPR 447/98)**

**ARTICOLO 72 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (DPR 447/98)**

---

1. Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR n. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive" (articoli 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98) "Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

2. Le varianti che comportino modificazioni al PI, vanno coordinate con le procedure previste dagli articoli 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98 e con quelle di variazione del PATI mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'articolo 14, comma 10 ed articolo 15 della L.R. n. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

3. Per i progetti che comportino modificazioni al PI, previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.

4. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

5. Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'articolo 20, comma 3, L.R. n. 11/2004.

6. Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

**ARTICOLO 73  
ACCORDI TRA  
SOGGETTI  
PUBBLICI E  
PRIVATI**

**ARTICOLO 73 – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

---

1. Il PI individua gli ambiti interessati ad accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 per i quali vale quanto definito negli elaborati costituenti gli accordi stessi, che vengono allegati alle presenti NTO.

**ARTICOLO 73 bis  
DECADENZA PUA  
NON ATTUATI**

**ARTICOLO 73 bis – DECADENZA PUA NON ATTUATI**

---

1. Le zone di espansione D2/7, C2/11, C2/12, C2/9.1, D2/2/1, D2/9 decadranno ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, qualora alla data del 24.06.2022 (cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 14/2017) non sia stato approvato un PUA oppure vi sia un procedimento di approvazione del piano attuativo in corso in seguito alla presentazione al Comune della proposta corredata da tutti gli elaborati richiesti dall'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

## CAPO IV - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ARTICOLO 74  
 ZONE PER  
 ATTRZZATURE  
 PUBBLICHE E DI  
 INTERESSE  
 GENERALE (Zone F)

### ARTICOLO 74 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE (Zone F)

1. Il PI individua le aree per servizi di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 e precisamente:
  - a) aree per l'istruzione;
  - b) aree per attrezzature di interesse comune
    - per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
    - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
    - le attività culturali, associative e politiche;
    - impianti speciali quali mercati, uffici postali e telefonici, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano;
  - c) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate;
  - d) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.
2. Ciascuna delle classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di PI, ove si è provveduto a distinguere l'esistente da quello previsto. Nei grafici di PI risultano evidenziati, con simboli specifici, i diversi tipi di attrezzatura. Tale indicazione è orientativa e potrà essere modificata con delibera del Consiglio Comunale in sede di approvazione di opera pubblica in variante ai sensi della legislazione vigente.
3. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
  - relativamente alla residenza mq. 30 per abitante teorico;
  - relativamente all'industria e all'artigianato mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
  - relativamente al commercio e direzionale mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - relativamente al turismo mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq., nel caso di insediamenti all'aperto.
4. I rapporti di dimensionamento nelle singole Zone Territoriali Omogenee, salvo indicazioni specifiche del PI, sono le seguenti:

ZTO	a (istruzione)	b (int. comune)	c (verde, sport)	d (parcheggi)	totale
A, B, C	4,50	4,50	16,00	5,00	30,00
D industriali artigianali	≠	/	10% sup. territoriale	10% sup. territoriale	20% sup. territoriale
D direzionali commerciali	≠	/	50% slp	50% slp	100% slp
D turistiche	≠	/	mq 5/100 mc	mq 10/100 mc	mq 15/100 mc
Ec	4,50	4,50	16,00	5,00	30,00

- le aree di tipo a) e b) in tutte le zto sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) relative alle ZTO A, B, C1 e Ec sono interamente secondarie;
- le aree di tipo c) relative alle zone C2 e all'interno dei PUA sono parte primarie (6 mq), parte secondarie (10 mq);

- le aree di tipo d), relative alle ZTO B, C1, C2, Ec e nei PUA sono interamente primarie;
- le aree di tipo c) e d), relative alle ZTO D sono interamente primarie.

ARTICOLO 75  
MODALITA' DI  
INTERVENTO  
NELLE ZONE  
PER  
ATTREZZATURE  
PUBBLICHE E DI  
INTERESSE  
GENERALE

**ARTICOLO 75 – MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

1. Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale gli interventi si attuano mediante Intervento Edilizio Diretto con convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e utilizzo dei servizi, pubblici o di uso pubblico a soddisfacimento delle dotazioni previste per legge, o tramite approvazione di opera pubblica nelle forme e modalità previste dalla legge.

2. Le prescrizioni del PI per ciascuna di tali aree sono le seguenti.

**A) Aree per l'istruzione.**

3. 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 avente una superficie utile massima di mq. 120.

4. Valgono le seguenti norme:

- edificabilità fondiaria: 2,0 mc/mq.;
- per gli impianti esistenti è concesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- altezza massima: ml. 9,80;
- parcheggi ad uso pubblico: 0,20 mq/mq di superficie utile.

**B) Aree per attrezzature di interesse comune.**

5. 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.

6. Valgono le seguenti norme:

- edificabilità fondiaria: 2,0 mc/mq.;
- è concesso l'ampliamento degli impianti esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, anche in deroga all'indice di cui sopra;
- altezza massima: ml. 9,80; sono ammesse altezze maggiori per costruzioni speciali;
- parcheggi ad uso pubblico: 0,40 mq/mq di superficie utile.

7. Su tali aree è possibile la realizzazione di parcheggi pubblici anche su livelli diversi da quello stradale. A tal fine si precisa che il lotto minimo di intervento è fissato in mq. 2.000 e che la edificabilità fondiaria massima è pari a 2,5 mc/mq.

8. Le aree non interessate da edificazione dovranno essere opportunamente piantumate in ragione di un'essenza arborea di alto fusto ogni mq. 30.

**C) Aree attrezzate a parco, gioco e sport.**

9. Queste zone sono destinate:

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

Sono ammesse costruzioni accessorie o di arredo quali: bar, 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:

- edificabilità fondiaria: 0,50 mc/mq;
- parcheggi ad uso pubblico: 0,02 mq/mq di superficie fondiaria.

b) ad impianti sportivi di base e agonistici, campi da golf e da tennis, piscine, galoppatoi, etc..

Valgono le seguenti norme:

- per impianti coperti: edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq;
- per parcheggi pubblici: 0,10 mq/mq di superficie fondiaria;
- altezza massima: ml. 12,00 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.. La convenzione dovrà prevedere oltre ai tempi di realizzazione, le modalità esecutive e idonee garanzie fidejussorie anche l'adeguamento della viabilità di accesso all'area, l'illuminazione stradale, la realizzazione degli standard previsti dalla legge e di un adeguato spazio di sosta dei caravan.

La convenzione dovrà prevedere oltre ai tempi di realizzazione, le modalità esecutive e idonee garanzie fidejussorie anche la possibilità, in orari definiti ed a costi agevolati, di utilizzare gli impianti da parte delle scuole elementari e medie del Comune.

I galoppatoi ed i centri ippici in genere dovranno rispettare scrupolosamente la normativa vigente in materia di scarichi, in particolare quelli di origine animale; in caso contrario e fino alla messa a norma degli stessi, non sarà ottenibile il certificato di agibilità degli impianti.

Per la zona Fc di Via Cime il rilascio dei permessi a costruire dovrà essere proceduto dalla costituzione di un vincolo regolarmente trascritto nei registri immobiliari per la non alienazione degli immobili da realizzarsi separatamente alle aree interessate dal centro equestre ed individuate nelle tavole di PI.

Per le sole zone di tipo Fc, in località Ca Pellizzari, sono altresì ammesse strutture da adibirsi ad uso foresteria, club house, circoli sportivi a supporto esclusivo per le attrezzature e gli impianti, sia esistenti che nuovi.

L'ubicazione delle nuove edificazioni dove sia prevista la permanenza di oltre le 4 ore giornaliere, dovrà essere all'esterno dell'attuale fascia di rispetto dell'elettrodotto.

#### **D) Aree per parcheggi.**

10. 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, anche in relazione alle quantità che potranno essere reperite all'interno delle zone omogenee contermini e, comunque, nella quantità di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004.

#### **E) Norme generali.**

11. Gli impianti previsti dal presente articolo possono essere realizzati da Amministrazioni pubbliche o da enti privati previa concessione. Le aree libere devono essere organizzate a parco e giardino.

12. All'interno della Zona Territoriale Omogenea "F" le modifiche di destinazione fra le quattro categorie costituiscono variante al PI.

13. Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopraccitate.

14. Nella individuazione e realizzazione delle nuove aree per servizi si dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzamento dell'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- costruzione di sistemi continui di verde quale rete connettiva di spazi ed attrezzature pubbliche, da rafforzare con il sistema della mobilità ciclo-pedonale;
- potenziamento della rete ecologica attraverso il rafforzamento degli spazi verdi e del potenziale biotico, anche in funzione del miglioramento del microclima urbano; in tal senso vanno essere coinvolti in questo disegno anche parchi e giardini privati di elevato valore ambientale e ecologico;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale finalizzati alla qualificazione del paesaggio urbano con riguardo alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

#### **F) Norme specifiche.**

15. La realizzazione degli impianti nella sottozona Fc/1 di Liedolo dovrà tenere conto del mantenimento delle visuali panoramiche verso la collina, riducendo al minimo l'impiego di piloni per l'illuminazione notturna, contenendo le altezze (max. 12,00 ml.). Gli edifici e/o strutture di supporto vanno realizzati nella parte nord - est dell'area. E' vietato l'impiego di coperture presso - statiche e/o altre forme di copertura degli impianti, al riguardo è inserito un apposito cono di visuale. L'accesso va ricavato dalla strada vicinale a sud con i necessari adeguamenti viari.

16. Per quanto riguarda le sottozone C1.5/1, Fb/5, Fb/6, Fb/7, Fb/8, Fd/17 e C1/25 a San Zenone degli Ezzelini, dovrà essere previsto un unico strumento urbanistico di iniziativa pubblica e gli interventi sono disciplinati dalla scheda puntuale allegata alle presenti NTO.

17. Per la sottozona Fc/14 a San Zenone vanno previste solo opere in terra e di arredo.

18. Per la zona perimetrata dal PI quale "Ambito per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale" denominata Oasi Naturalistica di San Daniele di Liedolo, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 30 delle presenti NTO. Il Piano Ambientale dovrà individuare idonee aree dedicate alla didattica, alla ricerca scientifica e alla sede dell'ente Gestore, aree dedicate all'accoglienza e alla ristorazione, compresa la distribuzione di materiali informativi e scientifici dell'Oasi, aree ricettive e di foresteria, aree ricreative senza edificazioni. Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare il carattere naturalistico dell'area e lo stile, i materiali e le strutture dovranno essere a forte connotazione ecologica privilegiando i materiali naturali e le soluzioni tecniche della bioedilizia, andando a formare un complesso fortemente caratterizzato dalle sue funzioni all'interno dell'oasi Naturalistica tra cui la rappresentazione simbolica della volontà di salvaguardia ecologica dell'ambiente delle colline Asolane e di studio delle relative aree umide. Gli interventi con finalità pubbliche, qualora realizzati da privati, dovranno altresì essere corredati di uno schema di convenzione. Il rilascio dei permessi a costruire relativamente agli edifici ubicati in zona Fc di cui alla prescritta lettera c dovrà essere preceduta dalla costituzione di un vincolo, regolarmente trascritto nei requisiti immobiliari per la non alienazione degli immobili da realizzarsi separatamente alle aree interessate dal centro equestre ed individuate nelle tavole di PI.

19. Per la sottozona Fc/7 a Ca' Rainati, in località Comunella, è ammessa solo la realizzazione di un "parco per il volo", previa approvazione di uno specifico progetto da redigersi in conformità alla legge urbanistica vigente e alle norme per la disciplina del volo da diporto e sportivo. Il progetto dovrà contenere un apposito regolamento che disciplinerà l'attività interna del campo e delle funzioni ad esse connesse.

I fabbricati da destinarsi a ricovero aeromobili, dovranno avere tipologie e caratteristiche tali da inserirsi nel contesto ambientale esistente e dovranno essere evitate il più possibile pavimentazioni dell'area. All'interno della rete per il drenaggio delle acque meteoriche dovrà essere previsto un bacino di laminazione di volume complessivo pari ad almeno 300 mc/ha di nuova superficie coperta, per la laminazione dei futuri afflussi prodotti con l'impermeabilizzazione dei suoli.

**ARTICOLO 76  
PARCHEGGI  
PRIVATI**

**ARTICOLO 76 - PARCHEGGI PRIVATI**

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso soggetti a concessione edilizia diretta devono reperire spazi per la sosta ed il parcheggio nei seguenti limiti minimi:

a) per i fabbricati residenziali: mq. 1,00 ogni dieci metri cubi di costruzione. Deve essere comunque riservato per ogni unità abitativa almeno un posto auto all'interno dell'edificio, unitamente ad uno analogo all'esterno per fabbricati residenziali superiori a mc. 300.

Qualora per caratteristiche oggettive specifiche della conformazione del lotto evidenziate dal Responsabile del Procedimento non sia possibile soddisfare lo standard minimo richiesto per posti auto esterni ai fabbricati residenziali, è consentita la monetizzazione degli stessi secondo gli importi stabiliti.

Nel contesto degli interventi edificatori plurifamiliari, superiori a 4 unità abitative, dovrà essere aumentato lo spazio di sosta e parcheggio esterno del 30%;

b) per edifici artigianali e industriali: mq. 25,00 per ogni mq. 100,00 (o frazione di mq. 100,00) di superficie utile fuori terra;

c) per edifici direzionali e simili: mq. 33,00 ogni mc. 100,00 (o frazione di mc. 100,00) di costruzione;

d) per edifici alberghieri: un posto auto ogni camera e comunque non meno di mq. 20,00 ogni mc. 100,00 (o frazione di mc. 100,00) di costruzione;

e) per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: mq. 100,00 ogni mq. 100,00 (o frazione di mq. 100,00) di superficie utile;

f) per edifici destinati al culto: un metro quadrato di parcheggio ogni metro quadrato di superficie utile.

g) per gli insediamenti commerciali, le zone destinate a parcheggio devono essere nei limiti di seguito indicati:

a) nei centri storici

esercizi di vicinato

- 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento;

qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancanza di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui sopra, dovrà essere precisato come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle zone di sosta;

b) nelle aree di completamento

esercizi di vicinato

- 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento;

medie strutture di vendita

superficie lorda di pavimento, per i settori alimentare e misto;

- 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie;

c) nelle aree di espansione e in quelle di ristrutturazione che prevedono rifunionalizzazione delle aree e degli edifici

esercizi di vicinato

- 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento;

medie strutture di vendita

- 1,00 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non essere inferiori a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento, per i settori alimentare e misto;

- 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento per i settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie;

grandi strutture di vendita

- settore alimentare parcheggio per clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento;

- settore non alimentare parcheggio per clienti non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; tali dotazioni di parcheggio sono riducibili del 50 per cento per specifiche tipologie.

2. Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli e quella funzionale alla manovra.
3. In caso di ampliamento, le quantità stabilite al punto 2) sono rapportate alla sola superficie ampliata.
4. Per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, come sopra definite, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.
5. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico. Per gli insediamenti turistici, commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
6. Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi-piano o sotterranee purché compatibili con le norme del Piano Regolatore Comunale.
7. Le aree destinate a parcheggi privati - interne, esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate all'uso di parcheggio, con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.
8. Gli spazi a parcheggio relativi alle singole unità costituiscono pertinenza delle medesime e non possono essere ceduti separatamente.
9. In sede di Piano Urbanistico Attuativo sono cedute o asservite a pubblico uso aree, e realizzati parcheggi nelle misure e con le modalità stabilite dagli articoli 31 e 32 della L.R. n. 11/2004.
10. In corrispondenza degli accessi carrai, l'accesso fronte strada dovrà essere arretrato di almeno ml. 5,00 in modo da ospitare un'auto in fase di ingresso. Al Responsabile del Servizio viene demandata la facoltà di disporre diversamente alla luce di situazioni particolari fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada.

## TITOLO VI – SISTEMA MOBILITA'

### CAPO I – COMPONENTI SISTEMA DELLA MOBILITA'

#### ARTICOLO 77 VIABILITA'

#### ARTICOLO 77 - VIABILITA'

---

1. Le infrastrutture per la mobilità sono individuabili in.
  - strade esistenti comunali, provinciali e regionale;
  - strade di progetto anche di carattere sovracomunale;
  - zone di rispetto delle infrastrutture per la mobilità;
  - percorsi ciclabili e /o pedonali
  - sentieri natura.
2. Per le strade esistenti, anche in assenza di specifiche indicazioni del PI, sono da prevedersi interventi finalizzati al miglioramento degli aspetti funzionali e della sicurezza, nonché quelli di adeguamento e/o potenziamento, necessari a sostenere le previsioni di sviluppo insediativo, ponendo inoltre attenzione alla circolazione ai diversi livelli, alla compatibilità ambientale ed alla tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico.
3. Il PI individua con specifica grafia le infrastrutture viarie di progetto, ivi comprese quelle la cui realizzazione riveste specifica importanza a livello comunale e di connessione sovracomunale. Le infrastrutture viarie di progetto a livello di tracciati, intersezioni e dimensioni sono da considerarsi indicativi. In sede di progetto esecutivo vengono definite e precisate le soluzioni definitive senza che le stesse costituiscano variante al PI. In sede di PUA si possono prevedere modifiche ai tracciati viari, compresa la loro eliminazione, purché nel rispetto ed in coerenza con i principi informativi del PI.
4. Ai sensi dell'articolo 34 della L. R. n. 11/2004 il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni del PI in ordine alle infrastrutture per la viabilità, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio; è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.
5. Per le infrastrutture viarie di nuova realizzazione e quelle esistenti oggetto di adeguamento e/o potenziamento, dove andranno previste opere di mitigazione e compensazione necessarie a ridurre gli impatti paesaggistici ed ambientali.
6. Le zone di rispetto delle infrastrutture per la mobilità si distinguono:
  - a) in aree riservate alla formazione di nuovi tratti di viabilità e/o all'adeguamento di quelli esistenti:
    - all'interno di tali aree sono da attuarsi gli interventi di innovazione della rete di viabilità; successivamente all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, come risulti asseverato da apposita deliberazione del Consiglio Comunale, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue;
    - per le porzioni delle suddette aree che risultino comprese entro zone ove è prescritto un PUA, la definizione di quanto al precedente comma può essere fatta in sede di approvazione dello stesso PUA, a condizione che ad esso risulti allegato il progetto esecutivo dell'opera.

- b) in aree latitanti infrastrutture di viabilità esistenti (per marciapiedi o piste ciclabili):
- aree di cui al punto a), in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.
7. L'individuazione nel PI delle fasce di rispetto stradali e dei tracciati dei percorsi è vincolante, competendo ai singoli progetti esecutivi l'esatta definizione.
8. I marciapiedi, ove previsti, devono essere dotati di apposite rampe per disabili, in accordo con le norme vigenti in materia di barriere architettoniche.
9. Per ciò che attiene alle caratteristiche geometriche delle strade ed alle distanze delle costruzioni dal ciglio stradale vale quanto previsto dal nuovo Codice della Strada e in assenza della classificazione delle strade prevista dal nuovo codice della strada si applica comunque quanto disposto al D.M. 1404/68.
10. Per tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dal ciglio stradale, e/o dalle linee indicate nel PI come previsioni viarie, è di ml. 7,50.
11. Oltre alle strade esistenti sono riportate in grafia di PI alcune strade di progetto.
12. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle zone ricadenti nelle fasce.

## CAPO II – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### ARTICOLO 78 PERCORSI PEDONALI – PISTE CICLABILI

#### ARTICOLO 78 - PERCORSI PEDONALI - PISTE CICLABILI

---

1. I percorsi pedonali e le piste ciclabili sono infrastrutture per il movimento indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI.
2. Quest'ultimo sviluppa il ruolo strategico e prioritario affidato a questi percorsi dal PATI, individuando la rete della mobilità ciclopedonale con caratteri di continuità, ponendo specifica attenzione, oltre alla sicurezza della circolazione, a favorire l'accessibilità alle aree centrali, alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla individuazione di percorsi tematici nelle aree rurali; per questi ultimi particolare attenzione andrà posta per quelli in grado di favorire la connessione con le aree di interesse storico, paesaggistico, culturale, ambientale ed ecologico, anche al fine di amplificare le potenzialità dell'offerta turistico-sociale nel territorio comunale, con specifica attenzione agli ambiti di particolare interesse quali quelli collinari.
3. Per la progettazione e per la definizione delle caratteristiche geometriche e tecniche dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili si dovrà fare riferimento alla D.G.R. n. 8018 del 27/12/1991 e successive modificazioni, nonché a quanto definito nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
4. All'interno del sistema dei percorsi ciclabili sarà possibile la realizzazione di spazi per il ristoro e la sosta, nonché di parcheggi e strutture di intercambio tra diversi livelli di mobilità.

### ARTICOLO 79 STRADE AGRARIE E SENTIERI NATURA

#### ARTICOLO 79 - STRADE AGRARIE E SENTIERI NATURA

---

1. Il PI prevede la conferma dei tracciati dei "sentieri natura" che caratterizzano la parte collinare del territorio comunale. Questi tracciati andranno attrezzati con idonea segnaletica di informazione e valorizzazione dei luoghi; sarà inoltre possibile individuare le piazzole per il ristoro e la sosta, nonché le stazioni per i "percorsi vita".
2. Le strade agro-silvo-pastorali, i "sentieri natura" e le viabilità agrarie esistenti nelle sottozone agricole, compresi quelli scomparsi o caduti in desuetudine, dovranno essere ripristinati per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo.
3. Le eventuali recinzioni sui lati delle strade agrarie e dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.
4. E' vietata l'asfaltatura di queste strade.
5. Nelle more di approvazione della variante al PI per le zone agricole è vietata l'apertura di nuove strade in zona agricola e l'asfaltatura della viabilità minore "Silvo – pastorale" sterrata, fatti salvi i progetti approvati. Sempre all'interno della suddetta variante al PI, lungo i sentieri riconosciuti dal piano, potranno essere individuate e realizzate aree di servizio e per attività sportive.
6. L'adeguamento della viabilità esistente già asfaltata dovrà tenere conto comunque delle caratteristiche morfologiche e storico – ambientali della strada stessa e dei luoghi circostanti.

ARTICOLO 80  
IMMISSIONI E  
ACCESSI  
STRADALI

**ARTICOLO 80 - IMMISSIONI E ACCESSI CARRABILI**

---

1. Nell'attuazione del PI si dovranno razionalizzare, modificare o sopprimere le immissioni e gli accessi carrabili esistenti in difformità alle norme vigenti o alle indicazioni grafiche del PI medesimo, con particolare attenzione a quelli sulle strade di maggiore rilevanza.
2. Sulla base della categoria della strada valgono le seguenti prescrizioni:
  - per la S.P. n. 248 sono ammesse immissioni private oltre le esistenti alla data di adozione del PRG (30 giugno 1996), solo se previste su progetto di opera pubblica del Comune od altrimenti documentando la necessità dell'accesso in base a frazionamenti eseguiti prima dell'adozione del PRG (30 giugno 1996) e sono comunque soggette a nulla osta o autorizzazione dell'ente proprietario della strada. Qualora l'accesso comporti la costruzione di un cancello, lo stesso sarà posto ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dal ciglio della banchina o dal limite del marciapiede o pista ciclabile, onde permettere la sosta di un veicolo medio;
  - per le strade provinciali e quelle comunali nei tratti fuori del centro abitato di ciascuna frazione, ai sensi del Decreto Legislativo 285/92, sono consentite , previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, altre immissioni con distanza non inferiore a ml 200,00 da una qualsiasi immissione esistente sullo stesso lato stradale; qualora l'accesso comporti la costruzione di un cancello, lo stesso sarà posto ad una distanza non inferiore a ml 6,00 dal ciglio della banchina o dal limite del marciapiede o pista ciclabile, onde permettere la sosta di un veicolo medio;
  - per le strade provinciali e comunali entro il centro abitato, previo nulla osta dell'ente proprietario, il posizionamento di un eventuale cancello non dovrà essere inferiore a ml 4,00 dal ciglio della banchina o dal limite del marciapiede o pista ciclabile.
3. Nel caso di cambi di destinazione d'uso degli insediamenti posti lungo la S.P. n. 248 da attività produttive a quelle terziarie e/o residenziali, si dovranno razionalizzare gli accessi verso la provinciale, attuando laddove possibile la riduzione del loro numero. Nel caso di cambi di destinazione verso destinazioni commerciali che implicino un sensibile aumento delle immissioni dalla provinciale il Comune può richiedere uno studio sui flussi di traffico e dei relativi accorgimenti progettuali degli accessi.
4. Sono indicati nel PI alcuni punti di incrocio stradale di particolare rilevanza da attrezzare ed adeguare con la realizzazione di opere che garantiscano la sicurezza della circolazione.
5. In generale tutti gli interventi nelle zone residenziali lungo la SP n. 248, dovranno verificare l'ipotesi di unificare gli accessi esistenti al fine di una progressiva riduzione degli stessi. E' comunque vietata l'apertura di nuovi accessi sulla stessa struttura viaria.

## TITOLO VII – MONITORAGGIO

### CAPO I – AZIONI

#### ARTICOLO 81 AZIONI DI MONITORAGGIO

#### ARTICOLO 81 - AZIONI DI MONITORAGGIO

1. In sede di PI si attua il monitoraggio previsto dall'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE e dall'articolo 4 della L.R. n. 11/2004 volto a consentire:

- la verifica dell'attuazione delle previsioni di Piano;
- il controllo della effettiva coerenza degli obiettivi di Piano in fase realizzativa;
- la corrispondenza degli effetti di Piano agli obiettivi prefissati.

2. La tabella riporta gli indicatori considerati, l'indicazione dei soggetti responsabili del monitoraggio e la tempistica di verifica degli indicatori:

Matrice	Indicatori di Monitoraggio	Tempistica	Ente
Aria	Concentrazioni di PM10	B	ARPAV Comune
	Concentrazioni di NOx	B	ARPAV Comune
Acqua	Stato chimico delle acque sotterranee (SCAS)	M	ARPAV Comune
	Stato chimico delle acque superficiali (IBE)	M	ARPAV Comune
	Rilasci di origine civile (% allacciamenti fognatura)	B	Comune
	Prelievi d'acqua	M	Comune
	Perdite delle reti acquedottistiche	B	Comune- Consorzio
	Aree esondabili classe R3	L	Comune
Suolo e Sottosuolo	Superficie Agricola Utile consumata per anno	B	Comune
	Interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione	B	Comune
Flora, Fauna, Biodiversita'	Superficie aree sottoposte a tutela comunale	M	Comune
	Indice di Biopotenzialità	M	Comune
	Indice di estensione della rete ecologica	M	Comune
	Indice di sviluppo della rete a verde	M	Comune
Paesaggio	Indice di Integrità	L	Comune
	Indice di Naturalità	L	Comune
	Recupero elementi incongrui o di degrado	M	Comune
	Riuso degli edifici non più funzionali al fondo	M	Comune
Patrimonio Culturale Architettonico Archeologico	Indice di recupero centro storico	B	Comune
	Indice di recupero patrimonio paesaggistico e culturale	B	Comune
Inquinamenti Fisici	Popolazione esposta a rumore lungo la S.P. n. 248	M	ARPAV Comune
	Inquinamento luminoso	L	Comune
	Abitazioni interessate da inquinamento elettromagnetico	L	ARPAV Comune

Economia e Società	Saldo naturale e sociale	B	Comune
	Popolazione residente	B	Comune
	Numero di famiglie	B	Comune
	Stranieri residenti	B	Comune
	Occupati per settore	M	Comune
	Consumo di gas metano	M	Comune
	Flussi di traffico lungo la S.P. n. 248	M	ARPAV Comune
	Mobilità ciclistica	M	Comune
	Percorsi naturalistici	M	Comune
	Accessibilità alle aree verdi	M	Comune
	Accessibilità alle aree scolastiche	M	Comune
	% zone di tipo F sul totale delle aree residenziali	M	Comune
	Dotazione verde pubblico	M	Comune
	Dotazione procapite di verde complessivo	M	Comune
	Dotazione di parcheggi abitanti per ATO	M	Comune
	Superficie produttiva in % sul totale	M	Comune
	Superficie commerciale in % sul totale	M	Comune
	Superficie turistica in % sul totale	M	Comune
	Volume residenziale annuo	B	Comune
	Edifici sostenibili	B	Comune
Aziende certificate EMAS	M	Comune	
Rifiuti	M	TV3 - Comune	

3. Per quanto riguarda la tempistica la simbologia indica:

- B : verifiche di breve periodo con cadenza annuale
- M : verifiche di medio periodo con cadenza triennale
- L : verifiche di lungo periodo con cadenza quinquennale.

4. L'individuazione dei soggetti responsabili del monitoraggio è puramente indicativa; per lo svolgimento di questa fase potranno essere individuati dal Comune altri organi competenti, enti territoriali, studi o incarichi specifici.

5. I dati dei monitoraggi sono approvati dalla Giunta Comunale e contengono le misure e i controlli attuati, i probabili effetti del Piano, eventuali misure correttive e/o mitigazioni. L'adozione di misure correttive e/o mitigazioni vanno adottate dal Consiglio Comunale su proposta della giunta Comunale.

6. I dati del monitoraggio, nonché l'eventuale adozione delle misure correttive e/o mitigazioni sono pubblici.

## TITOLO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

### CAPO I – ADEGUAMENTI E DEROGHE

#### ARTICOLO 82 ENTRATA IN VIGORE DEL P.I.

#### ARTICOLO 82 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.I.

---

1. A partire dalla data di adozione il presente PI sostituisce il precedente PRG.
2. Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
3. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle denunce di inizio attività limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

#### ARTICOLO 83 DEROGHE

#### ARTICOLO 83 - DEROGHE

---

1. Con riferimento all'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, il Responsabile del Servizio, può esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione del Consiglio Comunale.
2. Con riferimento alle tavole di PI sono individuati gli edifici che costituiscono pericolo e disagio nei riguardi della circolazione veicolare, denominati "in conflitto" nelle tavole di PI, per essi è prevista la demolizione con ricostruzione del volume esistente, all'interno della ZTO in cui ricadono, anche in deroga agli indici di zona.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
  - per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
  - per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste DPR 8 giugno 2001, n. 327 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e della L.R. 7 novembre 2003, n.27 – disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

**ARTICOLO 84  
NORME PER IL P.I.**

**ARTICOLO 84 – NORME SPECIFICHE PER IL P.I.**

---

1. Il PI può prevedere limitate modifiche alle indicazioni di PATI, purché non vengano sostanzialmente modificati contenuti e indirizzi dello stesso e siano rispettati gli obiettivi di sostenibilità definiti nel processo di VAS.
2. Non sono quindi da considerarsi varianti al PATI le seguenti modifiche:
  - limitate variazioni al perimetro degli ATO nel rispetto del dimensionamento di PATI e dei limiti fisici alla nuova edificazione, sulla base del maggiore dettaglio della scala urbanistica;
  - la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PATI.
3. In sede di PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, i perimetri delineati dal PATI – limitatamente alle singole “aree di urbanizzazione consolidata” possono subire limitate variazioni con le seguenti condizioni:
  - nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità del PATI e comunque, nel rispetto del dimensionamento complessivo di ogni singolo Comune, entro il limite del 10% del dimensionamento previsto nell’ATO di appartenenza;
  - sono escluse dalle presenti modifiche le aree interessate da “invarianti” e le aree classificate in “valori e tutele” rispettivamente nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti e nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità del PATI;
  - possono, altresì, essere previste in sede di PI, senza limitazione alcuna e senza incidere nella percentuale di cui al precedente punto 1, modifiche al perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti posti in contiguità con il perimetro originario dell’ATO di riferimento.

Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PATI, impedendo (o controllando) la costruzione a nastro lungo le direttrici di traffico di interconnessione tra aggregati insediativi, e avuto cura di verificare che non siano alterati l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

**ARTICOLO 85  
NORME DI  
SALVAGUARDIA  
DEL P.T.R.C.**

**ARTICOLO 85 – NORME DI SALVAGUARDIA DEL P.T.R.C.**

---

1. Le previsioni del PTRC approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 62 del 30 giugno 2020 ed entrato in vigore il 01 agosto 2020 comportano, per il PI, l’applicazione del regime di salvaguardia.

**ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE**

## SCHEDA NORMATIVA ZONE D4/4 E D4/5 DI SAN ZENONE (scala 1:1000)

### Legenda

-  Ambito d'intervento scheda
-  obbligo SUA
-  Limite di rispetto stradale
-  Limite di inviluppo
-  Piazza pubblica o di uso pubblico
-  Viabilità di progetto
-  Direzione obbligatoria di marcia
-  Percorso ciclopedonale di progetto
-  Filari alberi

### Obiettivi generali

L'ambito oggetto della presente scheda normativa interessa un'area centrale del capoluogo, che necessita di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.

In particolare la zto D4/4 è interessata da un insediamento produttivo, per il quale il PRG prevede il trasferimento, in quanto scarsamente compatibile con il tessuto prevalentemente residenziale dell'area.

A sud nella zto D4/5 è rilevabile un insediamento produttivo realizzato recentemente a seguito di intervento urbanistico attuativo, e quindi dotato di tutte le indispensabili opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici.

Gli obiettivi della progettazione per l'area d'intervento sono:

- miglioramento della qualità urbana dell'ambito;
- trasferimento e rilocalizzazione dell'attività produttiva da trasferire in quanto incompatibile con il contesto circostante;
- riorganizzazione della viabilità, in grado di servire la nuova edificazione, evitando nel contempo, il generarsi di potenziali punti di conflitto sull'innesto con Via Roma;
- recupero di standard urbanistici di qualità urbana;
- potenziamento del verde per la rigenerazione ambientale dell'area;
- forte caratterizzazione urbana dell'edificazione attraverso la realizzazione di una piazza pubblica ed il mix funzionale.

### Prescrizioni puntuali

Gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno rispettare quanto previsto all'articolo 69 delle NTA, nonché quanto precisato nella presente scheda.

Gli interventi, all'interno della sottozona D4/4 sono assoggettati a Strumento Urbanistico Attuativo; all'interno di questa zto gli interventi urbanistici ed edilizi sono subordinati al trasferimento dell'attività produttiva esistente.

Va realizzata una viabilità di progetto a senso unico come individuata nella scheda, con sola uscita sulla "Marosticana" dalla zona D4/4 e solo accesso in entrata da Via Gobba (vedi indicazioni sulle direzioni di marcia).

La nuova viabilità all'interno della D4/4 dovrà prevedere un percorso ciclo-pedonale alberato di larghezza non inferiore a 2,50 ml.

La viabilità di progetto è indicativa; soluzioni diverse potranno essere proposte in sede di Piano Attuativo, rispettando, comunque, l'obiettivo di ridurre al minimo i potenziali punti di conflitto viario e il possibile dialogo con le aree limitrofe.

Gli innesti sulla viabilità principale andranno concordati con gli enti competenti.

Nella zona D4/4 gli interventi dovranno caratterizzarsi per una forte connotazione urbana, con la realizzazione di piazza pubblica o di uso pubblico di almeno 1200 mq, sulla quale attestare funzioni pubbliche e commerciali. L'ambito indicato nella scheda per la realizzazione della piazza è da considerarsi indicativo.

Gli interventi nella zto D4/5 potranno avvenire tramite intervento diretto, data l'urbanizzazione esistente.

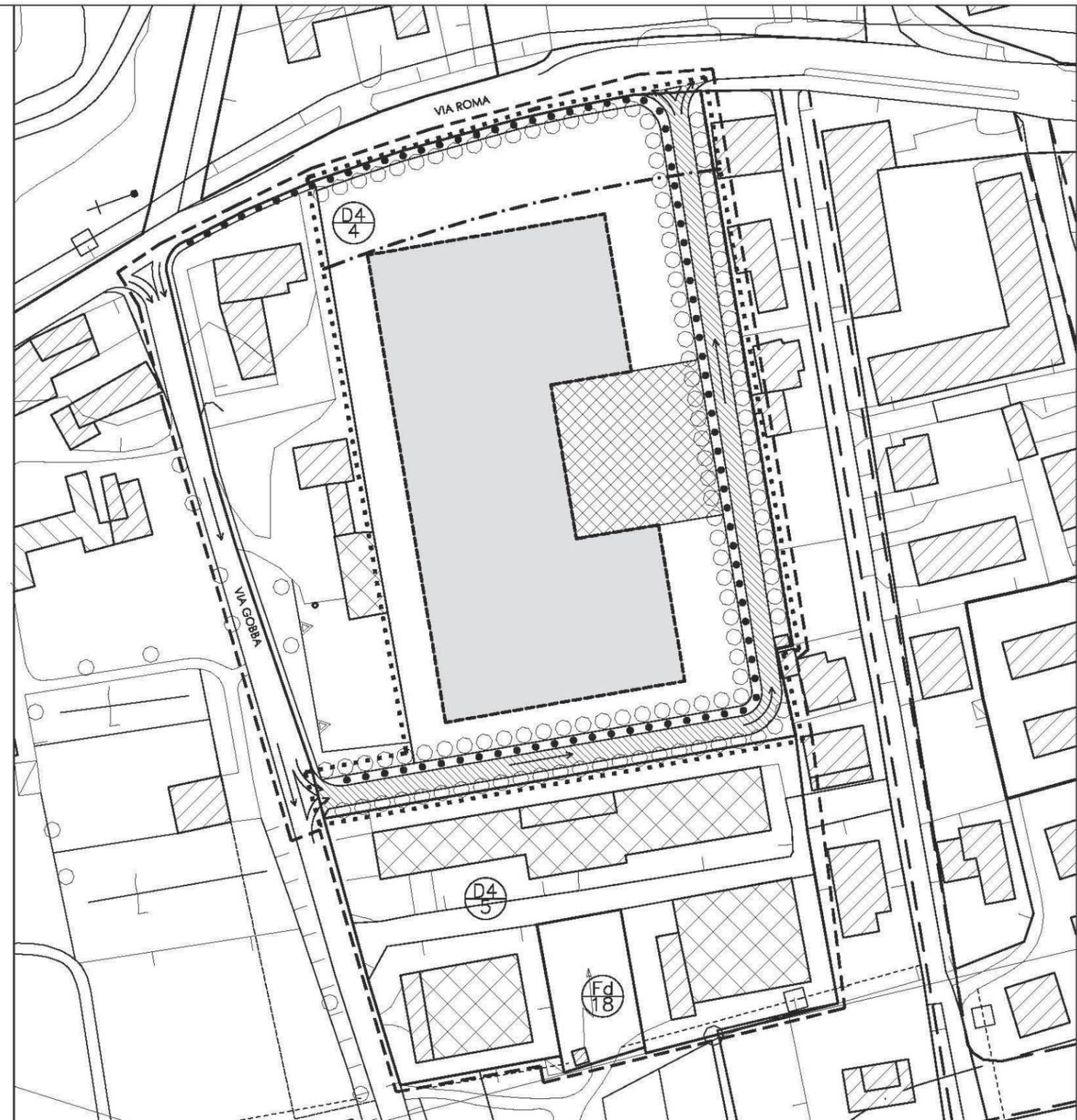
All'interno delle sottozone D4/4 e D4/5 oltre alle destinazioni consentite dall'articolo 69 delle NTA, sono ammesse attività legate al tempo libero e di tipo ricreativo-sportive.

Nella realizzazione dei parcheggi a raso, vanno previsti tecniche e materiali in grado di consentire idonea permeabilità dei suoli.

La viabilità di progetto, le aree di parcheggio e quelle verdi, andranno opportunamente piantumate con specie tipiche del luogo.

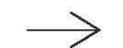
### Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione fondiario 5.000 mq/ha  
Altezza massima ml 9,50  
Superficie a parcheggio 1.500 mq/ha  
Superficie verde 1.500 mq/ha  
Modo di intervento Piano Attuativo (Zona D4/4)  
Intervento Edilizio Diretto (Zona D4/5)



SCHEDA PUNTUALE DELLA NORMATIVA "AMBITO DI RICOSTRUZIONE EX FORNACI SERENA DI LIEDOLO NELLE SOTTOZONE Z.T.O. D3/1 E A/19" (scala 1:2000)

Legenda

	Ambito d'intervento scheda		Direzione di marcia
	Perimetro P.U.A. e ambito di degrado		Percorso ciclabile e pedonale di progetto
	Zona A		Filari alberi - mascherature
	Zona D3		Opere di urbanizzazione secondaria
	Zona Fc		Ambito di laghetto
	Viabilità indicativa		Edifici da conservare
	Accesso viario		

Parametri urbanistici

Voume massimo realizzabile residenziale = mc. 50.884

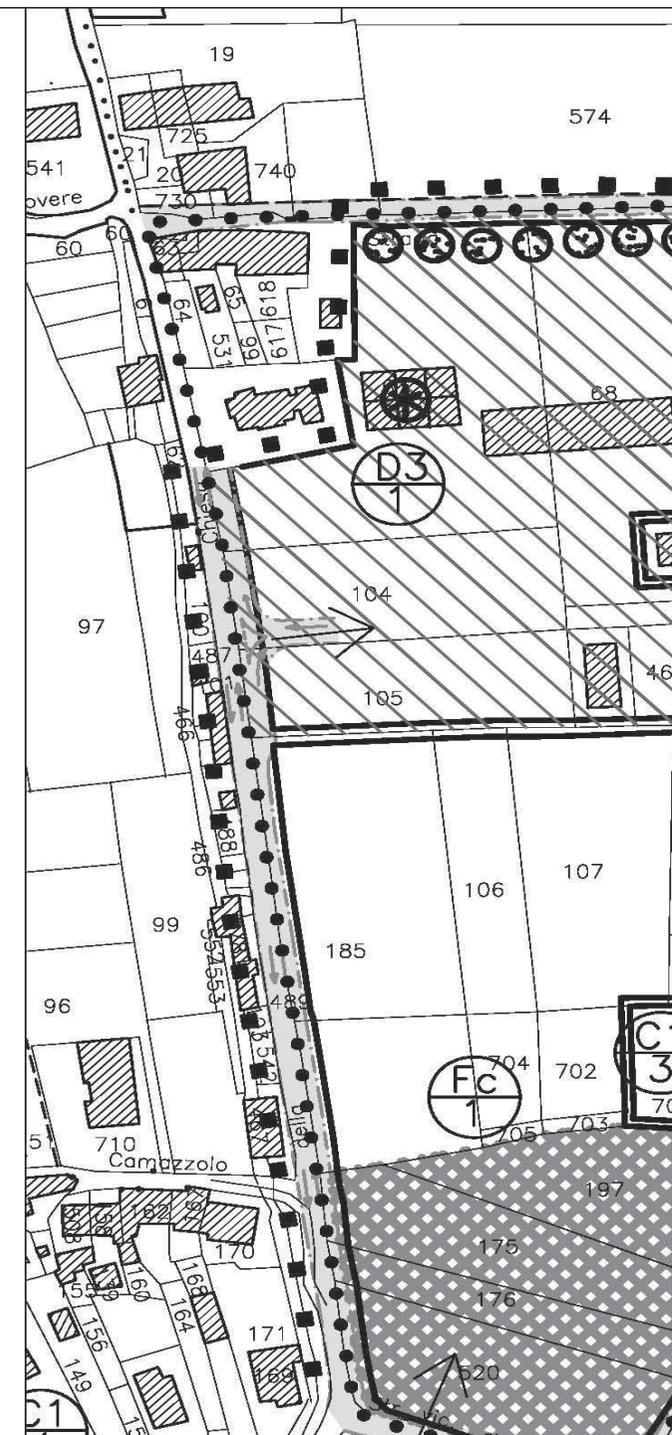
Distanza dai confini = 5 m.

H max. = 6.50 m.

Distanza tra i fabbricati = 10 m.

Prescrizioni puntuali

- nei due ambiti, tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare la tipologia unifamiliare o bifamiliare con destinazione d'uso residenziale;
- nella Z.T.O. D3/1 e nei fabbricati contraddistinti con "asterisco", il 20% della volumetria realizzabile potrà essere destinato ad uso commerciale e direzionale;
- non è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti con esclusione del fabbricato indicato con "asterisco";
- opere di urbanizzazione primaria con costituzione di servitù di uso pubblico;
- opere di urbanizzazione secondaria della superficie di mq. 10.461 mediante cessione di parte dell'ambito Fc/1, da individuarsi prioritariamente all'interno dell'ambito indicato catastalmente al foglio n. 2 mappali 175, 176, 520 e parte del m.n. 197 o, in alternativa, di altra area da individuarsi comunque all'interno della medesima Z.T.O.;
- scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione delle opere;
- cessione gratuita al comune di n. 2 lotti della superficie complessiva di mq. 2000, con capacità edificatoria di mc. 2.000, urbanizzati, con destinazione residenziale;
- cessione gratuita al comune di un'area agricola destinata a laghetto di mq. 7.690, indicata catastalmente al foglio n. 2, mappali 181, 184, e 521;
- allargamento dell'attuale strada comunale via Ferraro Primo nell'ambito del P.U.A.;
- realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale che colleghi via Calderara con via Ferraro Primo sul lato est



## ALLEGATO ART. 74 – CAPOLUOGO – COMPARTO CENTRALE

### SCHEMA NORMATIVA

---

#### Direttive

L'obiettivo del Piano consiste nella riqualificazione dell'ambito centrale di San Zenone mediante una serie coordinata di interventi (edifici, parcheggi, piazze e parchi pubblici), finalizzati alla configurazione di un centro urbano articolato e plurifunzionale.

---

#### Prescrizioni

- Ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica.

- IT - Indici di edificabilità territoriale (\*).

- Ambito di Concentrazione dell'Edificazione n° 1 ..... **3.0** mc/mq
- Ambito di Concentrazione dell'Edificazione n° 3 ..... **1,25** mc/mq
- Ambito per attrezzature di uso pubblico ..... **2,0** mc/mq

(\*) Gli indici IT includono la quota di edificazione generata dai diritti edificatori acquisiti con la cessione di area al Comune mediante perequazione.

- Destinazioni d'uso ammesse.

- Residenza ..... 100 %
- Attività commerciali e direzionali ..... max 70 %
- Sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con la residenza solo previo conferimento dello standard aggiuntivo a parcheggio.

- Indici di Perequazione.

- Diritti edificatori attribuiti per ogni mq di area ceduta gratuitamente al Comune:
  - nel caso di Zto F interna all'ambito di inedificabilità = .....**0,15** mc/mq
  - nel caso di Zto F esterna all'ambito di inedificabilità = .....**0.65** mc/mqI diritti edificatori conseguiti mediante la perequazione concorrono alla formazione degli indici territoriali (IT) attribuiti agli Ambiti di Concentrazione dell'Edificazione.
- La cessione al Comune dell'area da destinare ad attrezzature di uso pubblico, situata a sud della Strada Regionale n° 248, comporta l'attribuzione di diritti edificatori da utilizzare all'interno dell'Ambito di Concentrazione dell'Edificazione n° 3.
- All'interno dell'Ambito di Concentrazione dell'Edificazione n° 1, il 50 % della superficie territoriale privata e i relativi diritti edificatori devono essere ceduti gratuitamente al Comune. La localizzazione dei relativi edifici deve essere definita dal PUA.

- Specificazioni integrative

- Non sono ammesse attività inquinanti, o che possano arrecare disturbi o disagi.  
Non sono in ogni caso ammesse tutte le attività incompatibili con la funzione prevalentemente residenziale dell'area.
- L'intervento di trasformazione urbanistica deve includere la riorganizzazione della viabilità in prossimità dell'incrocio con la Strada Regionale n° 248.  
Tale riorganizzazione deve essere finalizzata a conseguire un livello maggiore di sicurezza, e una separazione sistematica dei diversi tracciati (pedonale, ciclabile, veicolare locale, veicolare di attraversamento).
- I percorsi pedonali riportati nella scheda hanno valore indicativo e possono essere modificati all'interno del PUA.
- La localizzazione di parcheggi al servizio dei nuovi edifici (PE) ha valore indicativo. Compete al PUA definire la localizzazione più appropriata, anche in funzione della collocazione degli edifici stessi.
- I limiti dell'Ambito di Concentrazione dell'Edificazione n° 1 possono essere modificati all'interno del PUA in funzione di documentate esigenze insediative; fermo restando la capacità edificatoria totale attribuita a tale Ambito con la presente scheda normativa.

- All'interno dell'Ambito di Inedificabilità è sempre consentita la realizzazione di strutture leggere ad uso pubblico, secondo un abaco predisposto dal PUA.
- I portici e i loggiati a uso pubblico non costituiscono volume urbanistico.
- La Variante Parziale n° 16 viene redatta a supporto dell'istanza che questa Amministrazione intende presentare per la modifica dell'ambito sottoposto a vincolo monumentale di non edificabilità, ai sensi della Legge 1089/39 (oggi DLgs 42/2004).
- I diritti edificatori acquisiti con la cessione al Comune dell'area da destinare a parco pubblico potranno essere utilizzati all'interno dell'Ambito di Concentrazione dell'Edificazione n°1, in corrispondenza della volumetria edificabile di competenza del Comune stesso.
- Le soluzioni progettuali relative agli interventi interessanti le strade provinciali, o in fascia di rispetto, dovranno comunque essere concordate con l'Ufficio Autorizzazioni Stradali della Provincia per quanto di competenza sulla SP 129, e con la Società Veneto Strade Spa per quanto di competenza sulla SR 248.
- Le opere in fascia di rispetto stradale dovranno essere preventivamente autorizzate ai sensi del Codice della Strada, fermo restando che il concessionario dovrà assumere l'impegno a rimuovere in tali aree qualsiasi manufatto nel caso in cui insorgessero esigenze di carattere viabilistico.
- La trasformazione della destinazione urbanistica delle aree prospicienti strade di competenza provinciale dovrà prevedere la sistemazione degli accessi, da valutare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Provinciale, privilegiando l'accorpamento di più accessi e l'adeguata sistemazione di quelli principali.

---

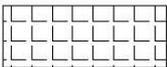
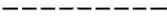
### Stime

Volumetria edificabile totale	mc	24.870 (*)
Di cui:		
- Volumetria per attrezzature di uso pubblico (in Zto Fb)	mc	7.980 (*)
- Volumetria per residenza e usi compatibili	mc	16.890
Di cui:		
- Volumetria per residenza di competenza pubblica	mc	9.730
- Volumetria per residenza di competenza privata	mc	7.160
Area a parco pubblico (Zto Fc)	mq	13.200
Parcheggio pubblico attrezzato (Zto Fd)	mq	4.650
Spazi aperti a uso pubblico (piazze) (Zto Fc)	mq	7.175
Area per attrezzature di uso pubblico (Zto Fb)	mq	3.990

(\*) incluso il municipio esistente.

---

## Legenda della scheda normativa

	limite dell'area normativa
	limite di sub ambito
	ambito di inedificabilità
	spazi aperti ad uso pubblico (piazze)
	aree da destinare a parco pubblico
	ambito per attrezzature di uso pubblico
	ambito di concentrazione della edificazione e numero di identificazione
	l'ambito di concentrazione dell'edificazione n°2 è stato stralciato dalla Regione Veneto Cfr. DGR 650 del 18 marzo 2008.
	numero massimo di piani (fuori terra)
	limite di edificazione
	localizzazione del parcheggio pubblico attrezzato
	localizzazione preferenziale per i parcheggi a servizio dei nuovi edifici
	strade principali
	
	strade locali
	
	percorso pedonale
	alberature
	aree boscate



**Attività turistico-ricettiva (art. 71 delle  
N.T.O.)**

**n. 1**

DITTA	Orazio Martini e Lucia Roman Via S. Margherita, 72 31010 – Fonte (TV)
IDENTIFICAZIONE DELL'AREA	Località "Le acque" a San Zenone
STATO DI FATTO	La proprietà consiste in un insieme di terreni e di un fabbricato residenziale allo stato grezzo con annesso agricolo in aderenza
OBIETTIVI	Formazione di un'area destinata a struttura qualificata di accoglienza turistica-ricettiva rientrante nella tipologia dell'"albergo diffuso"
CARICO URBANISTICO PREVISTO	1200 mc aggiuntivi 20 camere 60 coperti
INTERVENTI AMMESSI	All'interno dell'area di pertinenza dell'attività turistico-ricettiva, di cui all'art. 71 delle N.T.O., sono ammessi: - modifiche alle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.L., a favore di destinazioni turistico-ricettive; - l'ampliamento di Attività Turistico-Ricettive per una cubatura di mc. 1.200; - la realizzazione, per una superficie complessiva non superiore a mq 400, di impianti sportivi anche non regolamentari e di piscine, nonché di tensostrutture, tende parasole ed altre strutture leggere complementari alla attività ammessa.
STANDARD URBANISTICI	Dovranno essere individuati spazi per parcheggi pubblici previsti dalla legislazione vigente per le destinazioni ammesse
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	- l'offerta ricettiva dovrà essere limitata in 20 camere e la ristorazione ad un massimo di 60 coperti; - Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici e/o strutture dovrà essere preceduto dalla costituzione di un vincolo regolarmente trascritto nei requisiti immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione/locazione degli immobili a società, enti di qualsiasi genere o a persone separatamente dall'attività ricettiva.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	- Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare il carattere naturalistico e paesaggistico tenendo conto del mantenimento delle visuali panoramiche verso la collina, riducendo al minimo l'impiego dell'illuminazione notturna, contenendo le altezze degli edifici e/o strutture (max 6,50 ml) e dovranno essere evitate il più possibile pavimentazioni delle aree; - gli edifici e le attrezzature per l'attività turistico-ricettiva dovranno essere concentrate esclusivamente all'interno dell'ambito indicato nella cartografia allegata; - Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti, la cui sistemazione (materiali, elementi di arredo, opere a verde, conservazione, valorizzazione e/o di ripristino degli ambiti di Invariante di natura ambientale e di natura paesaggistica, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale corredato da una relazione ambientale.

STRUMENTO DI  
ATTUAZIONE

AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE  
URBANISTICA

Tutti gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione comunale.



-  Area di pertinenza attività turisto-ricettiva
-  Invarianti di natura ambientale
-  Invarianti di natura paesaggistica
-  Ambito per la concentrazione di edifici/attrezzature
-  Fabbricato esistente

**Aree per attività AZIENDA VINICOLA**  
(artt. 42 e 47 delle N.T.O.)

**SCHEDA**  
**NORMATIVA AP/18**

DITTA	Maria Nadia Pellizzari (c.f. PLLMND56P62I417R) nata a San Zenone degli Ezzelini il 22.09.1956 Marco Ziliotto (c.f. ZLTMCR76E22A471V) nato ad Asolo il 22.05.1976 Dario Ziliotto (c.f. ZLTDRA80R08A471R) nato ad Asolo l'08.10.1980 Sergio Ziliotto (c.f. ZLTSRG54A26D6804M) nato a Fonte il 26.01.1954
IDENTIFICAZIONE DELL'AREA	Località "Le Valli" a San Zenone degli Ezzelini
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di San Zenone degli Ezzelini foglio 6 mapp. 416 (Ha 0.38.15 proprietà Dario e Sergio Ziliotto) foglio 6 mapp. 339 (Ha 0.28.63 proprietà Maria Nadia Pellizzari) foglio 6 mapp. 282 (Ha 0.29.51 proprietà Maria Nadia Pellizzari e Marco Ziliotto) foglio 6 mapp. 334 (Ha 0.65.27 proprietà Sergio Ziliotto) foglio 9 mapp. 620 (Ha 0.69.90 proprietà Maria Nadia Pellizzari e Marco Ziliotto) foglio 9 mapp. 1 (Ha 0.23.36 proprietà Dario e Marco Ziliotto) foglio 9 mapp. 7 (Ha 0.40.22 proprietà Dario e Marco Ziliotto)
STATO DI FATTO	La proprietà consiste in un insieme di terreni per una superficie complessiva di mq 29.504 ad uso agricolo, situata nella sottozona agricolo produttiva Ea3 del Piano degli Interventi.
OBIETTIVI	L'attuazione delle previsioni relative all'accordo pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 denominato negli elaborati del Piano degli Interventi AP/18. Formazione di un'area destinata alla realizzazione di una attività vitivinicola adibita alla produzione di vino e a tutto quanto riguarda la viticoltura, con annessa abitazione di proprietà.
CARICO URBANISTICO PREVISTO	1200 mc + 20% portici: volume fuori terra per fabbricato attività produttiva e sala degustazione 300 mq di interrato per cantina produzione vitivinicola 800 mc + 20% portici: volume fuori terra per fabbricato residenziale di pertinenza all'attività.
STANDARD URBANISTICI	Vanno individuati gli spazi per parcheggi previsti dalla legislazione vigente in relazione alle destinazioni ammesse. Andranno riservati all'uso pubblico almeno 4 parcheggi.
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	- Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati alla stipula di un accordo pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, nonchè al rispetto dei contenuti del suddetto accordo. - Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici e/o strutture dovrà essere preceduto dalla costituzione di un vincolo regolarmente trascritto nei requisiti immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione/locazione degli immobili a società, enti di qualsiasi genere o a persone separatamente dall'attività produttiva. - Prima del ritiro dei Permessi di Costruire dovrà essere prodotta dettagliata indagine idrogeologica, dimostrante che l'intervento non comporta variazioni significative alla falda superficiale di alimentazione della torbiera; in ogni caso la realizzazione del piano interrato potrà essere consentita solo qualora non influente rispetto al regime della falda.

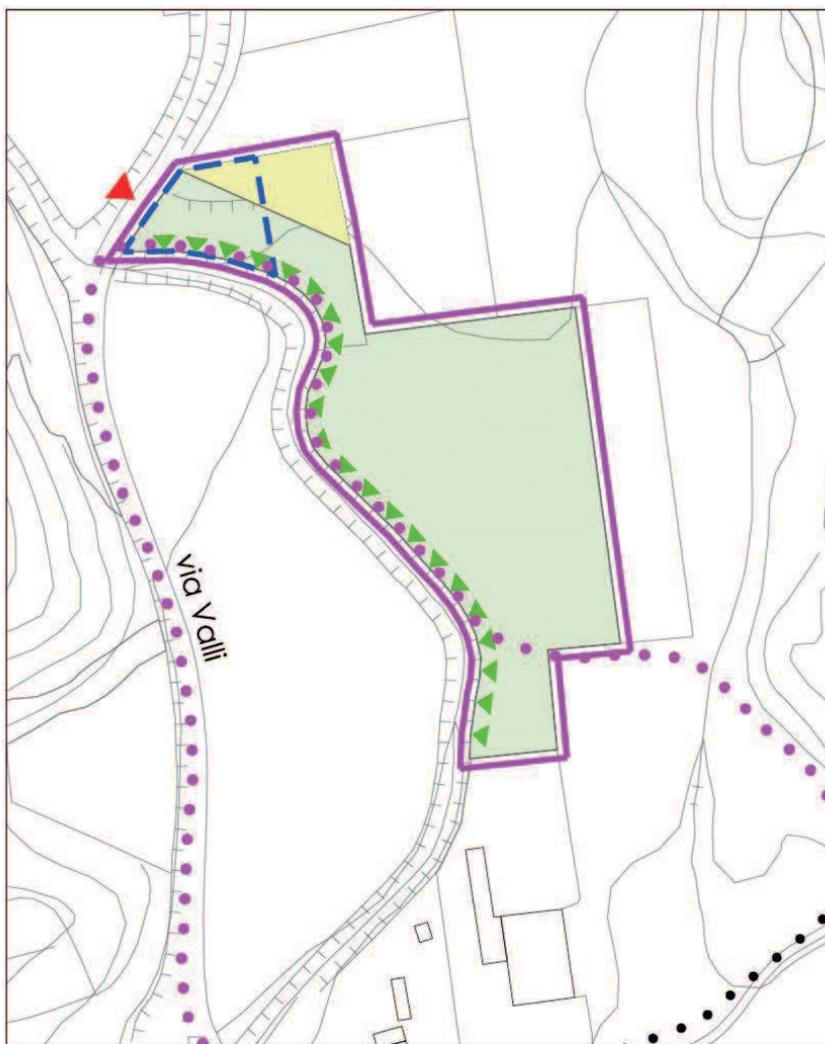
PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI

- La costruzione dei nuovi fabbricati dovrà essere realizzata all'interno dell'abito di concentrazione volumetrica coincidente con il mappale 282 foglio 6;
- le nuove costruzioni dovranno rispettare caratteristiche architettoniche, tipologie edilizie, e materiali previsti per le aree agricole dalle NTO e dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- vanno rispettate le distanze da confini, strade e fabbricati previsti nelle NTO per le zone agricole;
- è consentita una altezza massima dei nuovi edifici non superiore a ml 6,50;
- tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare il carattere naturalistico e paesaggistico tenendo conto del mantenimento delle visuali panoramiche verso la collina, riducendo al minimo l'impiego dell'illuminazione notturna e dovranno essere evitate il più possibile pavimentazioni delle aree; l'indice copertura non potrà essere superiore al 15% dell'area;
- particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti, la cui sistemazione (materiali, elementi di arredo, opere a verde, conservazione, valorizzazione e/o di ripristino degli elementi di interesse ambientale, paesaggistico, ed ecologico, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale corredato da una relazione ambientale;
- l'accesso all'area dovrà avvenire da via Valli;
- va potenziato l'equipaggiamento vegetazionale lungo il corso d'acqua posto ad ovest dell'area di intervento con le specie vegetali tipiche dell'area;
- non sono consentiti cambi di destinazione d'uso degli edifici rispetto a quanto previsto nella presente scheda e nell'accordo pubblico-privati AP/18.

STRUMENTO DI  
ATTUAZIONE

Tutti gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione comunale.

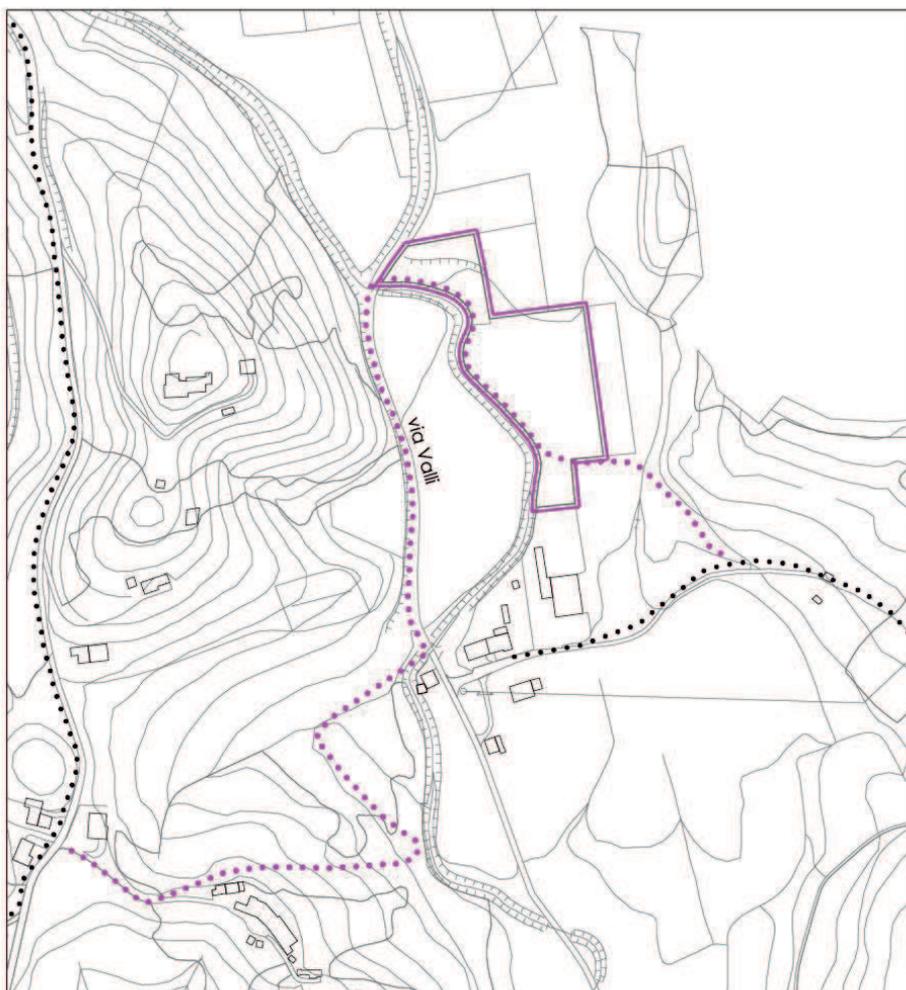
AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE  
URBANISTICA



LEGENDA

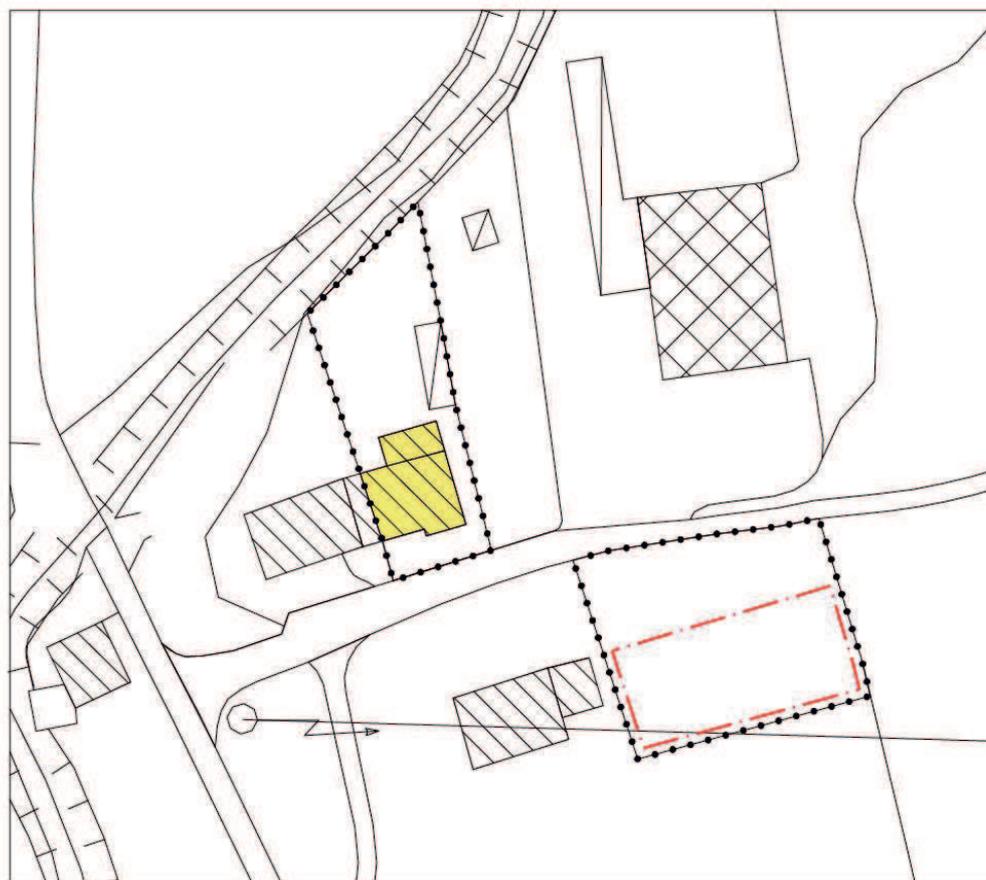
-  ambito di intervento
-  ambito di concentrazione volumetrica
-  ambito indicativo parcheggi e viabilità di servizio
-  ambito agricolo
-  sentieri natura di progetto
-  interventi di riqualificazione e potenziamento equipaggiamento vegetazionale
-  accesso indicativo

INDIVIDUAZIONE  
SENTIERO NATURA  
DI PROGETTO



LEGENDA

-  ambito di intervento
-  sentieri natura di progetto
-  sentieri natura di PI



scala 1:1000

- area di proprietà
- ▣ edifici esistenti
- ▣ edificio da demolire
- ▣ ambito di rilocalizzazione edificio demolito

E' ammessa la demolizione dell'edificio esistente in Via Valli con possibilità di ricostruire la volumetria demolita nell'ambito di rilocalizzazione indicato in planimetria. La ricostruzione non dovrà comportare un aumento di consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, rispetto alla situazione attuale; l'area dell'edificio demolito dovrà quindi essere riportata allo stato naturale e seminaturale con le caratteristiche previste dalla L.R. 14/2017.