Regione del Veneto

Provincia di Treviso

Comune di Salgareda

3a Variante
P.I. 2015-2019

Elaborato 21

Norme Tecniche Operative

COMUNE DI SALGAREDA

Adozione:
Delibera C.C. N°6 del 15/06/2018

Approvazione:
Delibera C.C. N°19 del 21/11/2018.

Sindaco di Salgareda:
Dr. Andrea Favaretto

Assessore Urbanistica:
Dr. Vito Messina

Il Responsabile Area Urbanistica:
Arch. Gabriele Favaretto

Il Segretario Comunale:
Dr.ssa Daniela Ghedin

I Progettisti:
Arch. Silvano De Nardi
Urb. Gianluca Trolese

DATA: Novembre 2018

INDICE

A) DEFINIZIONI 9

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE 14

Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente. 14

Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I. 14

Art. 3 - Elaborati del P.I. 14

Art. 4 - Strumenti di Attuazione del P.I. 16

4.1 – Intervento diretto 16

4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) 16

4.2.1 – P.U.A. Previgenti al P.I. 17

4.2.2 – Accordi 17

4.3 – Il comparto 17

4.3.1 - Costituzione del consorzio di comparto. 18

Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica. 18

5.1 - Modalità operative: 19

5.2 - Corresponsione della quota perequativa 21

Art. 6 – Credito edilizio 22

Art. 7 – Compensazione urbanistica 23

CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE 24

Art. 8 – Regime vincolistico 24

Art. 9 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua 24

9.1 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate 25

Art. 10 - Vincolo monumentale (art.10 D.Lgs.42/2004) 25

Art. 11 - Vincolo monumentale (art.12 D.Lgs.42/2004) 26

Art. 12 – Ville Venete (Istituto Regionale Ville Venete – I.R.V.V.) 26

Art. 13 – Vincolo sismico 27

Art. 14 – Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali di competenza provinciale (art. 34 P.T.R.C.) 27

Art. 15 – Ambito del Piano di Area del Medio Corso del Piave – Ambiti naturalistici di livello Regionale 27

Art. 16 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. 27

Art. 17 – Ambiti maggiormente colpiti da allagamenti 28

Art. 18 – Verde privato 29

CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO 30

Art. 19 – Viabilità / Fasce di rispetto 30

Art. 20 - Elettrodotti / Fasce di rispetto 32

Art. 21 - Metanodotti / Fasce di rispetto 32
Art. 22 – Cimiteri / Fasce di rispetto 32
Art. 23 - Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico 33
Art. 24 – Idrografia – Zone di tutela – Fasce di rispetto 34
24.1 – Zone di tutela 34
24.2 – Fasce di rispetto 34
24.2.1 – Fasce di rispetto nelle zone agricole 35
24.2.2 – Fasce di rispetto nelle zone diverse dalle zone agricole. 36
24.2.3 – Idrografia minore - Fasce di rispetto dalle affossature private. 36
24.2.4 – Fasce di rispetto dai canali di scolo e di bonifica (vedi tv.3.3.16). 37
Art. 25 – Depuratori - Fasce di rispetto 37
Art. 26 – Allevamenti zootecnici intensivi – Fasce di rispetto 38
CAPO 4 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO 39
COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI 39
Art. 27 – Compatibilità idraulica 39
Art. 28 – Compatibilita' geologica 45
CAPO 5 - INVARIANTI 50
Art. 29 – Coni visuali 50
Art. 30 – Ambiti territoriali di importanza paesaggistica 50
Art. 31 – Contesti figurativi 50
Art. 32 – Itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico 51
Art. 33 – Area di connessione naturalistica (Buffer Zone) 51
Art. 34 – Corridoi ecologici 52
Art. 35 – Stepping Stone 52
Art. 36 – Varchi infrastrutturali 53
Art. 37 – Aree boscate 53
Art. 38 – Pertinenze scoperte da tutelare 53
Art. 39 – Agrocenturiato – Siti a rischio archeologico 54
CAPO 6 - USO DEL SUOLO 56
Art. 40 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE 56
Art. 41 – Z.T.I.O. di antica origine 59
Art. 42 - Z.T.I.O. a prevalente destinazione residenziale 60
Art. 43 – Z.T.I.O. a servizi esterne agli ambiti urbani. 63
Art. 44 - Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato 63
Art. 45 - Z.T.I.O. Produttivo Sparso non ampliabile 65
Art. 46 – Z.T.I.O. Nuclei residenziali in zona agricola 68

Art. 47 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012) 69
Art. 48 – Attività produttive in zona impropria. 69
48.1 - Attività da confermare 70
48.2 - Attività da bloccare 71
48.3 - Attività da trasferire 72
48.4 Attività dismesse 72
48.4.1 – Riutilizzo delle strutture edilizie dismesse 72
48.5 Impianti trattamento rifiuti speciali non pericolosi 73
Art. 49 – Lo sportello Unico (S.U.A.P.) 73
Art. 50 – Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana. 73
50.1 – Aree di riqualificazione e riconversione. 74
Art. 51 – Il territorio agricolo 74
Art. 52 – Fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola 83
Art. 53 – Avio-Superficie 84
Art. 54 – Le aree per servizi 85
CAPO 7 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE 92
Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale 92
Art. 56 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. 94
56.1 – Filari alberati d'alto fusto (esistenti ed in progetto) 94
CAPO 8 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE 95
Art. 57 – Viabilità di progetto o da ricalibrare 95
Art. 58 – Percorsi ciclopedonali (esistenti ed in progetto) 97
CAPO 9 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA 98
Art. 59 – Verifica di congruità alle previsioni PAT / PI 98
Art. 60 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PAT in rapporto alla VAS 98
CAPO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 99
Art. 61 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse 99
assimilabili (L.R. 30/2016 – art.54) 99
Art. 62 – Deroghe 99
Art. 63 – Validità dei P.U.A. approvati, dei titoli abilitativi efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O. 103
Art. 64 – Norme di salvaguardia 103
Art. 65 – Abrogazioni 103

ALLEGATO A **104**

ALLEGATO B **105**

ALLEGATO C **108**

ALLEGATO D **111**

Acronimi principali usati nelle presenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

- **A.P.** Aree Progetto
- **A.d.P** Accordo di programma (art. 7 L.R. 11/2004)
- **A.P.P.** Accordo Pubblico / Privato (art. 6 L.R. 11/2004)
- **A.V.E.P.A.** Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura
- **C.C.** Codice Civile
- **C.E.R.D.** Centro raccolta differenziata Rifiuti Solidi Urbani
- **C.T.R.N.** Carta Tecnica Regionale Numerica
- **C. di S.** Conferenza di Servizi
- **D.C.C.** Delibera Consiglio Comunale
- **D.C.R.** Delibera Consiglio Regionale
- **D.G.C.** Delibera Giunta Comunale
- **D.M.** Decreto Ministeriale
- **D.G.R.V.** Delibera Giunta Regionale Veneto
- **D.Lgs.** Decreto Legislativo
- **I.R.V.V.** Istituto Regionale Ville Venete
- **L.R.** Legge Regionale (del Veneto)
- **LL.PP**. Lavori Pubblici
- **L.U.** Legge Urbanistica (L. 1150/1942)
- **N.C.S.** Nuovo Codice della Strada
- **N.T.O.** Norme Tecniche Operative (Piano degli Interventi)
- **N.T.** Norme Tecniche (Piano di Assetto del Territorio)
- **O.P.C.M.** Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri
- **OO.UU.** Opere di Urbanizzazione
- **P.A.E.S.** Piano di Azione per l'Energia Sostenibile
- **P.A.I.** Piano di Assetto Idrogeologico dei fiumi: Isonzo–Tagliamento-Piave-Brenta/Bacchiglione)
- **P.A.T.** Piano di Assetto del Territorio
- **P.A.T.I.** Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
- **P.C.A.** Piano Comunale delle Acque
- **P.E.E.P.** Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/1962)
- **P.G.B.T.T.R**.Piano Generale di Bonifica del Territorio Rurale
- **P.I.** Piano degli Interventi
- **P.I.P.** Piano per gli Insediamenti Produttivi (L. 865/1971)
- **P.diF**. Regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione
- **P.di R.** Piano di Recupero (L. 457/1978)
- **P.R.C.** Piano Regolatore Comunale (L.R. 11/2004)
- **P.R.G.** Piano Regolatore Generale (L.R. 61/85)
- **P.T.A.** Piano di Tutela delle Acque
- **P.T.R.C.** Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
- **P.T.C.P.** Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- **P.U.A.** Piano Urbanistico Attuativo
- **R.S.U.** Rifiuti Solidi Urbani
- **R.D.** Regio Decreto
- **R.E.** Regolamento Edilizio
- **S.A.T**. Superficie Agraria Trasformata
- **S.A.U**. Superficie Agraria Utilizzabile
- **S.I.C.** Siti di Importanza Comunitaria
- **S.P.** Schede Progetto
- **S.U.A.P.** Sportello Unico Attività Produttive (L.R. 55/2012)
- **T.U.L.P.S.** Testo Unico Leggi Pubblica Sicurezza
- **U.M.I**. Unità Minima di Intervento
- **U.T.C**. Ufficio Tecnico Comunale
- **V.Inc.A.** Valutazione di Incidenza Ambientale
- **V.A.S.** Valutazione Ambientale Strategica
- **V.C.I.** Valutazione di Compatibilità Idraulica

- **V.I.A.** Valutazione di Impatto Ambientale (L.R. 10/1999 e DGR 327/2009)
- **Z.P.S.** Zone di Protezione Speciale
- **Z.T.O**. Zona Territoriale Omogenea (D.M. 2 aprile 1968)
- **Z.T.I.O**. Zona a Tessuto Insediativo Omogeneo (L.R. 11/2004 – art. 50/1b)

A) DEFINIZIONI

Le presenti N.T.O. non sono adeguate alle “definizioni uniformi dei parametri urbanistici edilizi” (Allegato “A” ex DGR 1896 del 22/11/2017).
Le presenti N.T.O. devono intendersi, comunque, adeguate alle “disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia (allegato “B” ex DGR 1896 del 22/11/2017).
L’adeguamento alle definizioni uniformi di cui sopra sarà operato con la prima variante al P.I. e, comunque, nei tempi dell’art. 19 L.R. 15 del 20 aprile 2018.

A1) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono l'insieme delle diverse funzioni alle quali può essere o è adibito un edificio o un'area. Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti sono quelle risultanti dai relativi titoli edilizi. Le diverse destinazioni d'uso sono definite come di seguito.

- RESIDENZIALE

È la destinazione degli edifici o di parte degli edifici riservati all'abitazione delle persone, con i relativi spazi all'interno del lotto di pertinenza.

Rientrano nell'edilizia residenziale anche gli alloggi di servizio e funzionalmente connessi agli edifici produttivi industriali e artigianali, commerciali, direzionali, nonché agli impianti sportivi.

- INDUSTRIALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come industriali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Rientrano in detta destinazione anche le industrie di produzione / trasformazione alimentare, nonché la logistica.

- ARTIGIANALE

È la destinazione degli edifici e degli impianti riservati alle attività produttive classificabili come artigianali secondo la normativa vigente in materia, compresi i locali accessori e gli spazi pertinenti, con la sola esclusione degli eventuali alloggi di servizio.

Per artigianato di servizio si intende la prestazione di servizi alle persone (barbiere, parrucchiere, estetista, calzolaio, lavanderia, ecc.) o finalizzata alla riparazione e/o alla manutenzione di beni durevoli, da parte di imprese artigiane purché non classificate insalubri ex D.M. 5.09.1994.

Per artigianato artistico si intende la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

L'esercizio delle attività di artigianato di servizio ed artistico è, di norma, compatibile con la residenza. Non sono in ogni caso compatibili le attività classificate insalubri dalla normativa vigente, le attività di produzione seriale ed automatica, le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste, nonché tutte quelle attività che possono determinare, ancorché in astratto, un aggravio del traffico veicolare soprattutto pesante e/o condizioni di squilibrio territoriale e/o ambientale all'interno dell'abitato.

L'artigianato di servizio e quello artistico sono compatibili con la residenza (anche in relazione alla quantificazione degli standard e alla loro eventuale monetizzazione).

L'utilizzo di spazi commerciali-direzionali-artigianali già preesistenti all'interno delle aree residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 non comporta la necessità di reperimento di nuovi standard rispetto a quelli già conferiti in sede di rilascio dell'originario titolo abilitativo.

- Turistica

Hanno destinazione turistica le strutture ricettive disciplinate dalla L.R. 33/2002 e dall'art. 50 L.R. 11/2013 e gli "insediamenti turistici temporanei" di cui all'art. 85 della L.R. 61/1985.

- COMMERCIALE

Si intendono ad uso commerciale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto.

Rientrano nella destinazione commerciale:

a) i locali per la vendita e/o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi alberghieri);
b) i locali ad uso ufficio funzionalmente connessi alle attività commerciali;

c) i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
d) i locali per giochi;
e) gli impianti di distribuzione carburanti;
f) i chioschi e le edicole;
g) gli spazi destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente, anche all'aperto.

Il riutilizzo ai fini commerciali di spazi esistenti all'interno delle Z.T.I.O. residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 (e con indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq e volume inferiore a mc. 1001 – art. 41 P.T.R.C.) comporta la necessità di reperimento di nuovi standard esclusivamente per la differenza tra gli standard originari e gli standard relativi alla nuova destinazione commerciale.

- SERVIZI

Si intendono edifici e locali destinati a servizi:

a) le cliniche, le case di cura, i laboratori medici, di analisi e simili;
b) le scuole private di qualsiasi tipo;
c) gli spazi per l'attività di *baby sittering* che non sia esercitata all'interno delle abitazioni;
d) le sedi di attività artistiche, culturali e sociali private;
e) le palestre e gli spazi privati destinati alle attività ludiche, sportive e/o ricreative;
f) le agenzie immobiliari, pubblicitarie, investigative, di viaggi, di trasporto e spedizione, di intermediazione, ecc.;
g) le autorimesse private di uso pubblico;
h) gli sportelli bancari

Salvo specifiche e più restrittive disposizioni di legge, dette attività sono del tutto equiparate alle attività commerciali, anche ai fini della determinazione degli standard urbanistici e del contributo di costruzione.

- DIREZIONALE

Si intendono ad uso direzionale gli edifici ed i locali, compresi i relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati a:

a) sedi di banche, società, enti o istituti;
b) uffici pubblici e privati;
c) studi medici e professionali.

Il riutilizzo ai fini direzionali di spazi esistenti all'interno delle Z.T.I.O. residenziali, purché di superficie di calpestio inferiore a mq. 251,00 (art. 41 P.T.R.C.) comporta la necessità di reperimento di nuovi standard esclusivamente per la differenza tra gli standard originari e gli standard relativi alla nuova destinazione commerciale.

- RURALE

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, i locali, gli impianti e gli spazi pertinenti, riservati alle attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente.

Sono anche considerate tali le attività connesse, esercitate dall'imprenditore agricolo:

a) di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento di animali;
b) dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda, normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità (agriturismo) come definite dalle normative vigenti.

A.1.1 – Mutamento d'uso

Si richiamano espressamente le disposizioni di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
In riferimento all'art. 23-ter/3 citato, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, è sempre ammesso.

A2) Parametri urbanistici ed edilizi

D.G.R.V. 1896 del 22/11/2017

Modalità di misurazione da applicarsi nel presente P.I. (par. A1 precedente)

Il P.I. definisce le modalità di misurazione da applicarsi nelle trasformazioni del territorio nel contesto delle definizioni di cui all'Intesa Governo/Regioni/Comuni del 20 ottobre 2016, nonché della DGRV n° 1896 del 22/11/2017 All. A.
Eventuali adeguamenti al testo regionale di R.E. conformemente alla citata DGRV/1896, adeguamenti che venissero ad incidere sul dimensionamento di P.I. (es. calcolo del "volume", della sup. coperta ecc.) saranno oggetto di variante specifica al presente P.I..

- PIANO CAMPAGNA

È il piano posto alla quota 0.00 di riferimento per tutte le quote altimetriche di progetto, individuata alternativamente e nell'ordine:

a) sul marciapiede esistente (o di progetto) nelle adiacenze del lotto;
b) sull'asse della strada pubblica o di interesse pubblico, priva di marciapiede;
c) quale media delle quote dell'area di sedime dell'edificio, nello stato di fatto antecedente all'intervento.

Quando il marciapiede o la strada pubblica o di interesse pubblico si trovano ad una quota inferiore a quella del terreno interessato dall'intervento, la quota 0.00 viene determinata come alla precedente lettera c), purché non siano eseguite opere di sbancamento e sia mantenuto l'esistente naturale andamento del terreno.

Il naturale piano di campagna può essere modificato mediante modesti riporti (+ - 50 cm) di terreno, fermo restando che l'altezza dell'edificio di cui al successivo paragrafo deve calcolarsi riferita al punto c) di cui sopra.

- ALTEZZA DELL'EDIFICIO

È misurata a partire dalla quota del piano campagna e fino:

a) alla quota della linea di incontro della parete esterna con la superficie inferiore del piano inclinato del tetto a due o più falde, indipendentemente dalla forma e dalle dimensioni delle cornici di gronda;
b) alla quota dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto piano; qualora sul tetto sia previsto un parapetto, la parte superiore dello stesso dovrà essere contenuta entro la medesima quota aumentata di non più di m 1,60.
c) alla quota del punto medio dell'intradosso del solaio di copertura, nel caso di tetto ad una sola falda;
d) alla quota media tra le quote dell'imposta e dell'intradosso della copertura nella sua parte più alta, nel caso di copertura a volta o ad arco.

Non concorrono alla determinazione dell'altezza dell'edificio:

e) gli extra corsa degli ascensori;
f) i vani scala di accesso alle terrazze sui tetti, per le sole parti esterne alla sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo;
g) gli abbaini, purché siano arretrati di almeno m 1,50 dal filo delle facciate dell'edificio ed il loro colmo non superi quello del tetto;
h) i camini solari dell'altezza massima di m 1,50;
i) i camini.

Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, di deposito, non concorrono alla determinazione dell'altezza, gli eventuali extra corsa di ascensori / montacarichi, camini, parapetti e silos, purché a servizio esclusivo dell'attività produttiva e commerciale.

- VOLUME DELL'EDIFICIO

È dato dal prodotto della superficie coperta (voce 8 di cui al precedente par. A1) per l'altezza.

Nel caso di tetto a falde, va computato anche l'intero volume compreso tra l'estradosso dell'eventuale solaio orizzontale e l'intradosso della falda inclinata del tetto, quando la loro altezza media sia maggiore di 1,60 mt.

Non concorrono alla quantificazione del volume:

a) le autorimesse (intese anche come spazio coperto ad uso parcheggio compreso nella sagoma dell'edificio) fino alla superficie massima di 15 e di 30 mq, a servizio degli edifici residenziali, rispettivamente per unità abitative aventi superfici nette di pavimento fino a 80 mq, e per unità abitative oltre 80 mq purché:
   - siano organizzate in modo tale da consentire l'effettivo parcheggio, rispettivamente, di una e di due automobili.
b) i portici di edifici residenziali fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 25% della superficie coperta dell'edificio, computata al netto della superficie dei portici stessi e delle logge;
c) le logge rientranti o sporgenti (profondità massima 1,50 m) fino ad volume complessivo contenuto entro il 10% del volume conteggiabile dell'edificio. Per la determinazione del volume non conteggiabile, si considera quello netto per le logge rientranti e quello lordo per le logge sporgenti;
d) le serre bioclimatiche finalizzate allo sfruttamento dell'energia solare passiva;
e) gli extra corsa dei vani ascensore;
f) i portici pubblici e di uso pubblico, purché la relativa servitù sia costituita con atto notarile da trascrivere all'Agenzia del Territorio;
g) le seguenti strutture in aggetto (senza sovrastanti corpi chiusi): scale esterne completamente aperte (laddove consentite), poggioli e pensiline a sbalzo, sporti e cornici di gronda, con sporgenza non superiore a m 1,50.

   In caso di sporgenze superiori, la proiezione a terra delle intere strutture aggettanti concorrerà alla determinazione del volume solo per la parte eccedente la sporgenza di mt. 1,50;
h) le parti degli edifici comprese tra la quota del piano campagna determinata ai sensi del precedente punto e la quota del primo pavimento fuori terra, purché il relativo dislivello non sia superiore a 50 cm e, comunque, per le sole parti degli edifici prive del piano interrato;
i) gli spessori delle murature e dei solai rientranti nelle deroghe di cui al D.Lvo 4 luglio 2014 n° 102.
j) silos, strutture tecnologiche (attività produttive commerciali e di deposito) purché amovibili e purché esclusivamente a servizio dell'attività a cui risultano connessi.

Nel caso di superamento dei limiti di cui alla lettera a) le superfici eccedenti non potranno concorrere al raggiungimento delle superfici minime dell'alloggio.

Qualora siano superati i limiti di cui alle lettere a), b) e c) i volumi eccedenti saranno conteggiati quale volume dell'edificio. In presenza di autorimesse, portici e/o logge con altezze diverse, il maggior volume urbanistico sarà computato con riferimento alle parti con altezza maggiore.

Il volume degli edifici esistenti è determinato con le medesime modalità, salvo lo scomputo del minore volume derivante da eventuali precedenti applicazioni di disposizioni di legge in materia di contenimento dei consumi energetici, ovvero di specifiche applicazioni del calcolo del volume nel momento del rilascio, anche pregresso, del titolo abilitativo.

CAPO I - FINALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 1- Disciplina del Piano degli Interventi e richiamo alla legislazione vigente.

- *L.R. 11/2004 art.17 - 18*

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.
Essa si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), (adottato con Del. C.C. n°13 del 06/06/2011) approvato dalla Conferenza dei Servizi, (in data 31/07/2013 - ratificato dalla Giunta Provinciale con Del. n° 306 del 09/08/2013) e Piano degli Interventi (P.I.) di cui all'art. 17 L.R. 11/2004.

Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, conformemente alle disposizioni dell'art.17 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del P.A.T. "*individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".*
Restano quindi valide le norme del P.A.T. per quanto interagenti con le presenti Norme Tecniche Operative.
Il presente P.I. acquisisce – per quanto compatibili – le norme del P.I. vigente.
(Variante al primo P.I.
– adozione Del. C.C. n° 17 del 20/07/2016
– approvazione Del. C.C. n° 41 del 28/12/2016).

Art. 2 - Contenuti ed efficacia del P.I.

- *L.R. 11/2004 art.17*

In coerenza con le azioni strategiche del PAT, il P.I. provvede a regolamentare le scelte operative sul territorio comunale, secondo i contenuti definiti dall'art.17 della L.R. 11/2004

2.1 - Efficacia del P.I.

- *L.R. 11/2004 art. 18/7*

Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
Ai sensi dell'art. 18/7 della L.R. 11/2004,
"*decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004.*
In tali ipotesi, fino all'approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante, si applicano le norme di cui all'art.33 L.R. 11/2004".

Art. 3 - Elaborati del P.I.

- *L.R. 11/2004 art.17/5*

Il P.I. è costituito, conformemente all'art.17/5 della L.R. 11/2004, dai seguenti elaborati.

Elaborati progettuali

1.1.a.1	**Carta dell'Uso del Suolo: Zona Ovest**	**Sc. 1:5.000**
1.1.b.2	**Carta dell'Uso del Suolo: Zona Est**	**Sc. 1:5.000**
1.2.3	**Intero territorio Comunale: Carta dei Vincoli**	**Sc. 1:10.000**
1.3.4	**Intero territorio Comunale: Carta delle Invarianti**	**Sc. 1:10.000**

1.4.5	**Intero territorio Comunale: Carta delle Fragilità**	**Sc. 1:10.000**
1.5.6	**Intero territorio Comunale: Carta dei Valori e delle Tutele**	**Sc. 1:10.000**
2.1.7	**Zone significative: Vigonovo**	**Sc. 1:2.000**
2.2.8	**Zone significative: Salgareda Centro**	**Sc. 1:2.000**
2.3.9	**Zone significative: Campo di Pietra**	**Sc. 1:2.000**
2.4.10	**Zone significative: Campo Bernardo**	**Sc. 1:2.000**
2.5.11	**Zone significative: Zona industriale**	**Sc. 1:2.000**
2.6.12	**Zone significative: Candolè**	**Sc. 1:2.000**
2.7.13	**Zone significative: Arzeri**	**Sc. 1:2.000**
3.1.14	**Aree per Servizi di Interesse Comune**	**Sc. 1:5.000**
3.2.15	**Sistema commerciale: Dotazione di parcheggi (ex art.5 D.G.R. n°1047/2013 – Individuazione perimetri (ex art.2/6 D.G.R. n°1047/2013). Deroghe (ex art.8 L.R. n°4/2015).**	**Sc. 1:10.000**
3.3.16	**Rete Idrografica di competenza Consorziale**	**Sc. 1:10.000**
3.4.17	**Elaborato Esplicativo per la verifica del Dimensionamento**	**Sc. 1:10.000**
CS.18	**Codici di Schedatura edifici di valore Storico-Testimoniale, Monumentale e Ville V.**	**Sc. 1:10.000**
19	**Verifica del Dimensionamento**	
20	**Relazione Programmatica**	
21	**Norme Tecniche Operative**	
22	**Tabelle di Normativa**	
23	**Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**	
23A	**Carta del Paesaggio**	**Sc.1 :10.000**
24	**Verifica delle quantità aggiuntive di P.I. in riferimento alle previsioni del PAT**	
25	**Registro dei Crediti Edilizi**	
26	**Schede Progetto Edifici di Valore Storico-Testimoniale**	
27	**Schede Progetto Edifici di Valore Monumentale – Ville Venete**	
28	**Schede Progetto Edifici Attività Produttive in zona impropria**	
29	**Schede Progetto Fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**	
30	**Schedatura Nuclei residenziali in zona agricola**	
31	**Registro delle Varianti al P.I.**	
	Valutazione di Compatibilità idraulica (Asseverazione)	

3.1 – Incongruenza e discordanza tra gli elaborati

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni tra le presenti N.T.O. e le tavole grafiche del P.I., valgono le seguenti regole:

- Fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle delle tavole in scala maggiore;
- Indicazioni di maggior dettaglio progettuale devono comunque intendersi prevalenti a prescindere dalla scala in cui sono rappresentate (es. ambiti soggetti a pianificazione attuativa derivanti dal rilievo topografico dello stato di fatto – definizione operativa dei vincoli ecc.);
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- Per la definizione esecutive degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento;
- In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano;
- Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Art. 4 - Strumenti di Attuazione del P.I.

- *L.R. 11/2004 art.6 – 7 – 19 – 20 – 21*
- *D.Lgvo 267 del 18 agosto 2000*

Il P.I. si attua attraverso:

a) gli interventi edilizi diretti;
b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di cui all'art.19 della L.R. 11/2004;
c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati ex art.6 L.R. 11/2004;
d) gli accordi di programma, concessi ai sensi del D. Lvo 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;
e) l'attuazione degli interventi prescritti nelle "Schede progetto" e nelle "Aree progetto";
f) il comparto (ex art. 21 L.R. 11/04 - C.c. art. 870 – L.U. art. 23).

4.1 – Intervento diretto

Nelle zone od aree, per le quali non esistano, o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.I., le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.I. e dalle presenti N.T.O..

4.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

- *L.R. 11/2004 art.19*
- *D.M. LL.PP. 1444/1968, art.5*

Il P.U.A. è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistici e commerciali nelle zone a tale scopo delimitate dal P.I..
La disciplina generale del P.U.A. è dettata dall'art.19 della L.R. 11/2004.
I P.U.A. assumono, ai sensi dell'art. 19/1 – L.R. 11/2004, l'efficacia dei seguenti piani:

- P.P. – L.U. 1942 art. 13 – 28
- P.E.E.P. – L. 167/1962
- P.I.P. – L. 865/1971
- P.di R. – L. 457/1978
- Piano Ambientale – L.R. 40/1984
- Programma Integrato – L. 179/1992

Il P.U.A. è di iniziativa privata quando i soggetti interessati lo redigono e lo presentano al Comune di propria iniziativa.

Diviene un piano d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti interessati.

Rispetto al P.I., gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere limitate variazioni del perimetro (non superiori al 10%) e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal P.I., purché siano rispettate le capacità insediative definite dal P.I. stesso e purché non sia aumentata la superficie territoriale dell'intervento rispetto alla definizione di P.I..

La delimitazione dell'ambito dei piani attuativi costituisce formale "declaratoria di comparto" (art. 21 L.R 11/2004).
Nel caso sia dimostrata l'impossibilità, ovvero la non praticabilità dell'applicazione del comparto di cui al successivo punto 4.3, è facoltà esclusiva del Comune procedere all'approvazione di un P.U.A. interessante solo parte dell'ambito di P.I..
In tal caso dovrà essere, comunque, garantita la possibilità di attuazione del Piano Attuativo previsto in P.I. nella sua interezza, ancorché in tempi successivi.

Il P.U.A., nel rispetto delle disposizioni e degli elaborati di cui all'art.19 della legge R. 11/04, deve prevedere:

a) una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale e di progetto;
b) una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente definita mediante plani volumetria;
c) gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Standard);
d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione, delle reti tecnologiche e dei relativi allacciamenti.

4.2.1 – P.U.A. Previgenti al P.I.

- L.R. 11/2004 art.20 comma 9 e 10

Gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati ai sensi del P.R.G. previgente mantengono la loro validità conformemente alle norme della convenzione.
Restano in particolare cogenti i tempi di decadenza delle previsioni di validità del P.U.A. stabiliti dalla convenzione stessa.
Scaduti questi ultimi tempi si applicano le norme ex art. 20 commi 9 e 10 della L.R. 11/2004.

- P.U.A. convenzionati non ancora decaduti.
  Per questi piani, l'applicazione dei nuovi parametri urbanistici assegnati dal presente P.I. è condizionata ad una variante di adeguamento del P.U.A..

- P.U.A. convenzionati decaduti.
  L'edificazione all'interno del PUA decaduto è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria purché collaudate.

4.2.2 – Accordi

- *L.R. 11/2004 art.6 e 7*

Il Piano degli Interventi recepisce i contenuti degli "accordi tra soggetti pubblici e privati" (A.P.P.) di cui all'art.6 della L.R. 11/2004.
Il presente P.I. acquisisce l'Accordo ex Del. c.c. n° 22 del 22 luglio 2011.
Gli accordi di cui sopra costituiscono, quindi, parte integrante del P.I..
Il P.I. provvede a graficizzare nelle tavole di progetto gli ambiti oggetto di accordo "pubblico – privato" e a quantificare le relative previsioni planivolumetriche nelle tabelle di normativa.
Lo schema di convenzione A.P.P. è riportato in allegato alle presenti norme (All. "D").

4.3 – Il comparto

- *C.c. art. 870*
- *L.R. 11/2004 art.21/4 e 21/5*
- *L. 10/1977 art.6*
- *L.U. n°. 1150/1942 art. 23*

Il comparto comprende una più aree e/o edifici da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare e costituenti insieme una unità minima per un intervento unitario e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica istanza di titolo abilitativo.

Il comparto è disciplinato dall'art.21 della L.R. 11/2004.
La relativa campitura all'interno dei Piani Attuativi equivale a formale "declaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun "comparto", suddivisi in proporzioni della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota

parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto.
Tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art.6 della legge 28.01.1977 n.10.
Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente comma sono comprese le aree di cui all'art.24 L.U. (aree private destinate alla formazione di vie e piazze).

4.3.1 - Costituzione del consorzio di comparto.

La quota di partecipazione del consorzio di comparto (carature consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale.

La mancata adesione di un proprietario al consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi davanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al consorzio.

Ai sensi dell'art.21/4 della L.R. 11/2004, su istanza del consorzio che rappresenti almeno il 51% del valore catastale degli immobili e del 75% delle sup. utili di pavimento, il Responsabile dell'ufficio Tecnico promuove l'espropriazione, ovvero l'occupazione temporanea degli immobili a favore del consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al consorzio, secondo quanto previsto dall'art.21/5 - L.R. 11/04.

Devono partecipare, al consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.I. (o i P.U.A.) preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo storico od artistico ex D.Lvo 42/2004.
Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di consorzio di comparto.
Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del comune al consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 5 - Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.

- *L.R. 11/2004 art.32 – art.35 - art.36 – art.37 – art.39*
- *L.R. 11/2004 art.6 e 7*
- *P.A.T. art.16 N.T.*

a) Ambiti assoggettati alla perequazione

Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal P.I. sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art.35 della L.R. n.11/2004, secondo i criteri e le modalità attuative definite dalle presenti norme.

Il P.I. individua i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:
- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt.6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all' ambito insediativo, e, quindi, anche gli interventi seguenti:

- gli interventi su lotti liberi nelle "aree di urbanizzazione diffusa";
- gli interventi nelle aree agricole non direttamente collegati alla conduzione del fondo e quindi, in particolare gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati non più funzionali al fondo agricolo.

- gli interventi conseguenti all'applicazione dello "Sportello Unico Attività Produttive" (S.U.A.P.) ex L.R. 55/2012;
- gli interventi di ampliamento delle attività produttive in zona impropria, e in particolare gli interventi sulle stesse attività che comportano (rispetto all'attività in essere) un cambiamento di destinazione d'uso nei limiti previsti dalle presenti norme.

b) Ambiti non assoggettati a perequazione

Sono esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti, individuati all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata.
Gli interventi in zona agricola connessi alla coltivazione del fondo agricolo.

5.1 - Modalità operative:

Gli ambiti assoggettati, attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art.32 della L.R. n.11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile da localizzare nell'ambito territoriale determinato dal Comune.

Il plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

5.1.1 – Determinazione del plus-valore

La determinazione del plus-valore dovrà, pertanto, essere operata sulla base dei seguenti parametri:
Il valore iniziale degli immobili è quello intrinseco, caratterizzato dalla impossibilità di una loro trasformazione urbanistica (immobili privi di capacità edificatoria).
Per la determinazione di detto valore si dovrà tener conto di diversi fattori quali,

- la localizzazione territoriale,
- la vicinanza al centro abitato,
- la dotazione e la vicinanza dei servizi,
- l'esistenza delle infrastrutture viarie e la loro fruibilità,
- le caratteristiche stesse degli immobili,
- eventuali vincoli, ecc.

Nel caso di interventi relativi ad aree già compromesse da edificazioni incongrue nelle quali vengano proposti interventi di riqualificazione e/o trasformazione, il valore iniziale degli immobili interessati dovrà essere valutato sulla base dei seguenti parametri:

- valore agricolo dell'area (v. precedente paragrafo),
- valore degli interventi edificatori (purché urbanisticamente legittimi),
- tale valore dovrà essere riferito allo stato di consistenza e di degrado degli immobili stessi.

I costi di demolizione / sistemazione dell'area saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune. Tra detti costi, comprensivi degli oneri per la sicurezza, rientrano anche gli oneri e le spese relativi allo smontaggio / rimozione di eventuali particolari impianti non compresi nei costi di demolizione (sono in ogni caso esclusi i costi per un eventuale montaggio in altro sito), lo smaltimento a discarica di materiali e prodotti derivanti da demolizioni e rimozioni, gli oneri relativi a eventuali bonifiche del suolo e del sottosuolo.

I costi di costruzione riguardano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: essi comprendono anche gli oneri per la sicurezza.
Essi saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, che sarà oggetto di verifica da parte del Comune.

Le spese tecniche sono le spese relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, attinenti agli interventi di trasformazione, nonché quelle relative alla direzione lavori e al collaudo e frazionamenti.

Gli oneri finanziari: Il costo del denaro per il periodo di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolato conformemente ai tempi previsti in convenzione.

Il valore finale di mercato del bene trasformato sarà determinato attraverso una indagine sui valori di mercato, che dovrà tenere conto delle eventuali differenziazioni riscontrabili nel territorio comunale relativamente ai prezzi di commercializzazione delle aree edificabili e dell'edilizia di nuova edificazione o derivanti da interventi di recupero. Sulla determinazione di tale valore incideranno anche valutazioni quali la posizione (centrale o marginale), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e del paesaggio, ecc.

La **quota del plus-valore da corrispondere al Comune** non potrà essere inferiore al 60% del plus-valore stesso.
Tale quota si intende raggiunta anche nel caso vengano semplicemente cedute al Comune le seguenti aree (purché sia raggiunta una cessione complessiva almeno pari al 60% della superficie territoriale interessata all'intervento):

- aree destinate alle OO. di Urbanizzazione primaria e secondaria (strade – standard);
- aree necessarie a garantire la mitigazione ambientale ed idraulica.

La determinazione del plus-valore può essere riassunta dalla seguente tabella:

TABELLA A

1		Valore iniziale degli immobili
	1.a	– valore iniziale dell'area
	1.b	– valore degli eventuali fabbricati esistenti
2		Costi per la trasformazione urbanistica:
	2.a	– costi demolizioni / sistemazione area
	2.b	– costi delle opere di urbanizzazione
	2.c	– spese tecniche (max. 7% di 2.b)
	2.d	– oneri di urbanizzazione secondaria (tabellari)
	2.e	– oneri finanziari
3		Valore finale di mercato del bene trasformato
4		Plus-valore: 3 - (1+2)
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 60% di 4)

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Art.16 – 4d-ter DPR 380/2001)

La corresponsione della quota perequativa così derivante dall'applicazione delle norme del presente articolo, assorbe la quota parte del "*maggior valore*" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso (c.d. "*contributo straordinario*") di cui all'art.16/4 d-ter del DPR 380/2001.

5.1.2 – Modalità di corresponsione della quota perequativa

Le modalità per la sua corresponsione, (in ogni caso concordate con il Comune), potranno avvenire per le seguenti finalità:

- realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art.32 della L.R. n.11/2004;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art.39 L.R. 11/2004) (E.R.P.);
- utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt.36 - 37 L.R. 11/2004);
- interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS;
- interventi specificatamente contenuti nelle presenti N.T.O..

Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

Per gli interventi sotto elencati è facoltà del Comune, in fase di adozione del P.U.A. (art.20/1 L.R. 11/2004), ovvero in fase di rilascio del titolo abilitativo, definire quote di perequazione diverse, in ordine ai vantaggi di ordine sociale derivanti alla collettività, a seguito dei seguenti interventi:

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità.

Poiché, proprio in quanto trattasi di "vantaggi non valutabili in termini economici" e, quindi, per la loro stessa peculiarità non possono essere in tal senso "quantificati", spetta la loro determinazione alla esclusiva competenza del Consiglio Comunale (per gli interventi oggetto di approvazione C.C.), ovvero della Giunta Comunale (per gli interventi oggetto di approvazione G.C.), i quali ne daranno adeguata motivazione, individuando i vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo dell'intervento di trasformazione e, conseguentemente, determinare in quale misura tenerne conto per la determinazione della quota del plus-valore.

5.2 - Corresponsione della quota perequativa

La corresponsione al Comune della quota parte di plus-valore (quota perequativa) sarà regolata per mezzo di convenzione.
Essa dovrà concretizzarsi contestualmente al ritiro del titolo abilitativo, ovvero contestualmente alla sottoscrizione della convenzione (nel caso di interventi soggetti a P.U.A. – S.U.A.P.).

Sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di corresponsione in numerario della quota di plusvalore.
In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi;
il relativo importo dovrà essere garantito per mezzo di fideiussione bancaria e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.

Art. 6 – Credito edilizio

- *L.R. 11/2004 art.36*
- *P.A.T. art.17/12 N.T.*

6.1 - Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi (nei limiti degli indici di zona);
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree di proprietà comunale edificabili;
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

6.1.1 – Aree di atterraggio - trasposizione

A titolo esemplificativo – in attuazione dell'art. 17/12 delle NTA del PAT – si richiamano i criteri di applicazione del credito edilizio, conseguenti ad interventi di demolizione e/o riqualificazione in zona agricola:

- capannoni dismessi, già contenitori di attività produttive in zona impropria;
- allevamenti zootecnici intensivi dismessi (o da dismettere).

Il credito edilizio sarà rapportato alle volumetrie esistenti (ottenute moltiplicando la superficie lorda per un'altezza teorica di mt. 4,00).

La trasposizione nelle aree di atterraggio delle volumetrie demolite in zona agricola sarà rapportata a diversi fattori tra i quali:

- consistenza volumetrica delle preesistenze,
- valore ambientale/paesaggistico dell'ambito delle preesistenze,
- valore commerciale dell'area di atterraggio.

Sulla scorta di questi parametri di valutazione, la Giunta Comunale determinerà la consistenza del credito edilizio, anche integrando e affinando i criteri di cui all'art. 17/12 del PAT, criteri che qui di seguito si richiamano:

Volume iniziale (1)				**Volume utilizzabile come credito edilizio in (2) %**
fino a mc	600			100%
da mc	600	a mc	1200	70%
da mc	1200	a mc	2400	60%
da mc	2400	a mc	4800	50%
da mc	4800	a mc	9600	40%
oltre mc	9600			30%

Le integrazioni e affinamenti non potranno discostarsi di una percentuale in più o in meno del 30% rispetto al volume utilizzabile (colonna (2))

6.2 - L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare in apposito registro allegato alle presenti Norme, i Crediti Edilizi, indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento definite dal P.I.;

- i termini di validità del credito edilizio;
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo.

Le presenti N.T.O. individuano, puntualmente, gli interventi di trasformazione del territorio per i quali è ammissibile il ricorso al credito edilizio.

Art. 7 – Compensazione urbanistica

- *L.R. 11/2004 art.37*

L'applicazione della Compensazione Urbanistica è demandata alla esclusiva facoltà discrezionale della P.A..
Per "Compensazione Urbanistica" si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, ovvero di aree per le quali il P.I. prevede espressamente una nuova organizzazione urbanistica (*opere incongrue – ambiti di riqualificazione e riconversione*) di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo espropriativo.
Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art.37 L.R. 11/04 attraverso i quali la stessa verrà attuata:

- Accordo P/P (art. 6 L.R. 11/2004);
- Accordo di programma (art. 7 L.R. 11/2004);
- Piani Attuativi (art. 20 L.R. 11/2004);
- Comparto Urbanistico (art. 21 L.R. 11/2004).

Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.

CAPO 2 - VINCOLI E PIANIFICAZIONE SUPERIORE

Art. 8 – Regime vincolistico

Il P.I. acquisisce e affina il sistema vincolistico codificato dal PAT nella Tav.1.2.3 (Carta dei vincoli).

- La mancata o imprecisa indicazione nel P.I. di ambiti che risultino vincolati o gravati da servitù a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina sui suddetti ambiti ed immobili;
- Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati o oggetto di servitù che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti;
- Il venir meno degli elementi generatori di vincolo/servitù e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.

All'interno degli ambiti assoggettati a specifici vincoli, così come di seguito elencati, valgono sempre le norme di tutela definite dall'ENTE preposto alla tutela stessa.
Gli interventi di trasformazione del territorio previsti in tali ambiti, saranno, pertanto, condizionati dal preventivo assenso dell'ENTE preposto alla tutela.

Art. 9 – Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua.

- *D. Lgs. 42/2004 parte III*
- *P.A.T. art.5/3 N.T.*
- *D.P.R. 9/07/2010 n° 139*
- *D.P.C.M. 12 dic. 2005*
- *Direttiva P.C.M. 9 febb.2011*
- *L.R. 30/12/2016 n° 30 art. 68*

Il P.I. individua le aree a vincolo paesaggistico relative ai seguenti corsi d'acqua:

- Canale Bidoggia;
- Canale Grassaga;
- Fiume Piave.

In queste aree gli interventi debbono essere finalizzati:

a) alla salvaguardia delle tipologie edilizie storicamente rilevanti;
b) al recupero delle tecniche e dei materiali tradizionali;
c) al recupero a tutela delle specie arboree esistenti autoctone.

In tutte queste aree, gli interventi di tipo silvo-colturale dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.
In particolare le fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati dovranno essere piantumate a verde almeno per una quota pari al 10% della sup. fondiaria interessata a nuovi interventi di trasformazione del territorio.

Ai sensi dell'art.68 della L.R. 30 dicembre 2016 n°30:
"Gli interventi di manutenzione degli alvei, delle opere idrauliche in alveo, delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, compresi gli interventi sulla vegetazione ripariale arborea e arbustiva, finalizzati a garantire il libero deflusso delle acque, possono essere eseguiti senza necessità di autorizzazione paesaggistica e della Valutazione di Incidenza Ambientale - DPR 8 settembre 1997 n.357.

Si richiamano le norme di cui al successivo art. 24 (Zone di tutela e fasce di rispetto – Idrografia) per quanto interagenti con le norme del presente articolo.

9.1 – Vincolo paesaggistico - Aree boscate

- *D. Lgs.. 42/2004 parte III*
- *D. Lgs. n. 22/2004 art.135*
- *D.G.R.V. n.986 del 14/03/1996*
- *L.R. 31/10/1994, n.63 – Art.9*
- *L.R. 13/09/1978 n.52 (Carta Forestale)*
- *P.A.T. art.5/5 N.T.*
- *Legge 269/1973*
- *L.R. 33/1995*

Sono aree individuate all'interno delle zone golenali del Piave.
In queste aree sono integralmente richiamate e ribadite le prescrizioni di cui all'art. 9 precedente.

Gli interventi edilizi ammessi in queste aree vincolate saranno solo quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 (senza demolizione con ricostruzione).
Sono fatte sempre salve le prescrizioni di cui al successivo art. 16 (Vincoli P.A.I.).

Gli interventi di tipo silvocolturale dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito secondo quanto previsto dalla L.R. 33/1995.
Queste aree non potranno essere oggetto di manomissione che comporti tagli non programmati delle alberature.
Nuove piantumazioni dovranno essere improntate all'uso esclusivo di essenze autoctone così come elencate nell'allegato "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
L'uso di prodotti chimici sarà ammesso solo in presenza di particolari patologie non altrimenti eliminabili.

Art. 10 - Vincolo monumentale (art.10 D.Lgs.42/2004)

- *D.Lgs. 42/2004 art. 10*
- *P.A.T. art.5/7 N.T.*

Il P.I. ha censito i seguenti immobili sottoposti al vincolo (con notifica di vincolo ex L. 01/06/1939 n.1089 ora D.Lgs. 42/2004 art.10):

- Palazzo Gritti – L.364/1909 – Provvedimento del 24/04/1919;
- Villa Giustinian con annessi e connessi – L. 1089/39 – Provvedimento del 23/03/1960;
- Area di rispetto a Villa Giustinian con annessi e connessi – L. 1089/39 – Provvedimento del 20/11/1969;
- Villa Rebecca, con barchessa, chiesetta e parco – D.Lgs. 490/99 – Provvedimento del 20/02/2002;
- Villa Felisi, già Foscari, Widmann, Correr – D. Lgs. 42/2004 – Provvedimento del 21/10/2004.
- Complesso S. Michele Arcangelo di Chiesa, campanile e sagrato – D. Lgs 42/2004 – Provvedimento del 03/02/2014;
- Canonica e oratorio (Talponada) – D.Lgs 42/2004 (art. 10) - Provvedimento del 17/03/2014;
- Ex casa delle suore (Talponada) – D.Lgs 42/2004 (art. 10) – Provvedimento del 21/02/2014;
- Chiesa di Candolè – D.Lgs 42/2004 (art. 10) - Provvedimento del 17/03/2014;
- Campanile della Chiesa Arcipretale di S. Mauro Abate a Campodipietra – D.Lgs 42/2004 (art. 10) - Provvedimento del 07/02/2012.

Si richiamano le norme di cui al successivo art. 11.

Art. 11 - Vincolo monumentale (art.12 D.Lgs.42/2004)

- *D.Lvo 42/2004 art. 12*
- *P.A.T. art.5/7 N.T.*

Il P.I. individua oltre agli immobili vincolati ex Titolo I - Capo I del D. Lgs 42/2004, anche gli immobili di cui all'art. 12 del citato D. Lgs 42/2004.
Tali immobili sono stati, opportunamente, schedati nell'elaborato n°27 (con riferimento ai codici di schedatura di cui alla tav.CS.18) e precisamente:

Scheda A - Edificio 4	sez. 2	Oratorio dedicato a S. Antonio da Padova di via Chiodo
Scheda A - Edificio 38	sez. 6	ex Palestra comunale
Scheda A - Edificio 39	sez. 6	Centro Sociale – Biblioteca
Scheda A - Edificio 41	sez. 6	Scuola materna di Salgareda
Scheda A - Edificio 108	sez. 9	Oratorio dedicato a S. Antonio da Padova lungo via Argine Piave
Scheda A - Edificio 117	sez. 10	Scuola elementare di Salgareda
Scheda A - Edificio 121	sez. 10	Municipio di Salgareda
Scheda A - Edificio 39	sez. 16	Oratorio lungo via Arzeri
Scheda A - Edificio 55	sez. 17	Casa Canonica di Campodipietra
Scheda A - Edificio 60	sez. 17	Chiesa Arcipretale di S. Mauro Abate di Campodipietra
Scheda A - Edificio 19	sez. 20	Chiesa Parrocchiale di Arzeri
Scheda A - Edificio 26	sez. 21	Oratorio dei Tonicello-Brasi nel cimitero di Campodipietra
Scheda A - Edificio 43	sez. 21	Oratorio di Campodipietra in via Risorgimento
Scheda A - Edificio 2	sez. 23	Casa Canonica di Campobernardo
Scheda A - Edificio 3	sez. 23	Scuola di Campobernardo (ex scuole elementari)
Scheda A - Edificio 28	sez. 26	Chiesa con torre campanaria di Campobernardo
Scheda A - Edificio 44	sez. 26	Edicola votiva lungo via Bonetto a Campobernardo.

Gli immobili sottoposti a tutela "diretta" ed "indiretta" ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n.42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio parte II –, non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure ad usi tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, dei serramenti.

Gli interventi di recupero e riuso degli immobili vincolati saranno subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito e le pertinenze scoperte. (v. art. 38 successivo).
L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati comprese le aree scoperte di pertinenza è subordinata all' autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Art. 12 – Ville Venete (Istituto Regionale Ville Venete – I.R.V.V.)

- *P.A.T. art.5/9 N.T. – P.A.T.*
- *L.R. 11 – art.40/4*

Il P.I. localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 comma 4 della L.R. n.11/2004.
Esse sono:

a) Villa Felisi, già Foscari, Widmann, Correr.
b) Villa Giustinian.
c) Villa Michielin.

Per Villa Felisi e Villa Giustinian valgono le norme di cui al precedente articolo 10.

Per Villa Michielin (che non risulta vincolata ex D.Lgs.42/2004 artt.10-12) viene assegnato un grado di protezione 2 di cui all'art. 55 delle presenti N.T.O..
Le schede allegate (elaborato 27) individuano, in scala catastale, gli ambiti delle Ville Venete vincolate ex L. 1089/1939 (Villa Giustinian e villa Felisi).
Si rimanda all'art. 38 per le tutele sulle aree scoperte.

Art. 13 – Vincolo sismico

- *O.P.C.M. 3274/del 20.03.2003 – Zona 3*
- *P.A.T. art.7/23 N.T.*
- *Decreto Ministro Infrastrutture 14/1/2008*
- *D.G.R. 22/01/2008 – n.71*
- *D.L.R. 67 del 31/12/2003*
- *D.G.R. 1572/2013*
- *Decreto Ministro LL.PP. 15/05/1985*

L'intero territorio del comune di Salgareda è classificato "Zona sismica 3", ai sensi della D.G.R. 96/CR del 07 Agosto 2006, in applicazione dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successiva ordinanza 3519/2006.
I progetti di opere da realizzarsi nel territorio comunale devono essere redatti secondo la normativa tecnica per le zone sismiche (Zona sismica 3).

Art. 14 – Ambiti di parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali di competenza provinciale (art. 34 P.T.R.C.)

- *L.R. 40/1984 del 16/08/1984*
- *P.T.R.C. – TITOLO VII – art.34*
- *P.A.T. art.6.4 – N.T.*

Sono individuate come "aree di tutela paesaggistica", ai sensi dell'art. 34 del PTRC, le aree denominate "Medio corso del Piave".
Nelle more dell'istituzione del parco di interesse regionale l'ambito territoriale individuato dal P.T.R.C. è sottoposto alle "Norme Specifiche di Tutela" di cui al Titolo VII delle norme di attuazione del P.T.R.C.. stesso.

Art. 15 – Ambito del Piano di Area del Medio Corso del Piave – Ambiti naturalistici di livello Regionale

- *P.T.R.C. – TITOLO VII – punto 41*
- *P.T.R.C. – art.19 – TAV. 10.27*
- *P.A.T. artt.6.3-6.5*
- *D.G.R. 826 del 15/03/2010*

Il P.I. acquisisce il perimetro dell'ambito del "Piano di Area" denominato nel P.T.R.C. "Medio corso del Piave" (adottato con DGR 826 del 15/03/2010).
Questi ambiti sono regolamentati dalle "norme specifiche di tutela" di cui al Titolo VII di P.T.R.C. (ambito contraddistinto con il n°41 "Medio corso del Piave") per quanto interagenti con le norme di cui alla citata DGR 826/2010.
Il P.I. acquisisce, inoltre il perimetro dell'ambito naturalistico di livello regionale (area di tutela paesaggistica) lungo il corso del fiume Piave.
In tale ambito è vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema.
E' fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

Art. 16 – Aree a rischio Idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I.

- *P.A.T. art.6/10 N.T.*
- *D.C.R. n.48 del 27/06/2007*
- *D.P.C.M. 2/10/2009*
- *P.A.I. fiume Isonzo/Tagliamento/Piave/Brenta/Bacchiglione – DPCM 21/11/2013 (G.U. n.97 del 28/04/2014)*

- *P.A.I. – Bacino Regionale del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza (D.C.R.48 del 27/06/2007)*
- *Decreto Segretariale n.21 del 20/04/2015*
- *Valutazione di Compatibilità Idraulica – Genio Civile 9/06/2011 (All. PAT)*

Il P.I. acquisisce i vincoli P.A.I.. individuati nel P.A.T..
Sono le aree ricomprese nel "*Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione"* adottato con delibera n. 48 del 27/06/2007 dal Comitato Istituzionale con riferimento al territorio dei corrispondenti bacini idrografici, e successiva variante (e delle corrispondenti misure di salvaguardia) ex Decreto Segretariale n.21 del 20/04/2015.

Il comune di Salgareda è interessato da aree con pericolosità idraulica moderata (P1), media (P2) e con pericolosità elevata (P3).
In queste aree dovranno essere rispettate la disciplina del suddetto "*Progetto di Piano Stralcio*" per l'assetto idrogeologico, nonché le eventuali modifiche apportate a tale progetto.
Potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le "Norme di Attuazione" del PAI suddetto, secondo le classi di pericolosità nel rispetto delle "*norme di salvaguardia*" stabilite dalla competente Autorità di Bacino.
Il P.I. provvede, altresì, ad acquisire il regime vincolistico del Piano per l'Assetto Idrogeologico del "Bacino Regionale del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza" approvato con DCR n° 48 del 27/06/2007.
Per queste aree dovranno essere rispettate le relative Norme di Attuazione contenute nella citata DCR 48/2007 e s.m.i..

In tutte le aree "P2 – pericolo medio" e "P3 – pericolo elevato" di entrambi gli ambiti PAI sono sempre vietati i piani interrati.
Si richiamano le norme V.C.I. (*parere G. Civile di Treviso del 9/06/2011*) Allegato A – Norme idrauliche e prescrizioni.

Art. 17 – Ambiti maggiormente colpiti da allagamenti

- *L.R. 13/01/1976 n.3 – art. 15*
- *L.R. n.12 del 8/05/2009*
- *D.G.R. n. 102 del 26/01/2010*
- *P.A.T. art.6 - 7 N.T.*
- *Consorzio di Bonifica Veneto Orientale – www.bonificavenetaorientale.it/normativa/concessioni/pareri Lettera 13 aprile 2017*

Il PAT (art. 6/6 NT) individua le "Aree sottoposte a regime di vincolo" ex "Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio Rurale – PGBTTR).
Esse si identificano con le aree delle "Fratte" di Campobernardo.

Il P.I. ha approfondito e rettificato le previsioni di PAT (art. 6/6 NT) in quanto le aree delle "Fratte" citate debbono intendersi non come aree ex PGBTTR, ma come aree individuate dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale come "*ambiti maggiormente colpiti da allagamento*" (ambiti ricognitivi).
(vedasi lettera 13 aprile 2017 allegata alla Relazione di P.I.)

Nella "Carta delle Fragilità" (TAV. 1.4.5) questi ambiti sono interessati (anche - tra loro - sovrapponendosi):
- in parte a "*terreni idonei a condizione – tipo c"* (di cui al successivo art. 28.1.3)
- in parte a "*terreni idonei a condizione – tipo b"* (di cui al successivo art. 28.1.2)
- in parte a "*aree sondabili o a periodico ristagno idrico*" (di cui al successivo art. 28.3).

Parte delle aree di cui al presente articolo, sono interessate dal vincolo P.A.I. di cui al precedente art. 16 (Pericolosità P2).
A tali norme, anche tra loro interagenti, si rimanda.

Art. 18 – Verde privato

- *D.G.R. 2705/1983 Tav. 13.1*

Le aree di verde privato sono individuate puntualmente dal PI e si configurano esclusivamente quali pertinenze di edifici esistenti, ovvero come vincoli specifici di PI (e non quali Zone Territoriali Omogenee). Pur tuttavia, le relative superfici concorrono alla quantificazione dei volumi delle contigue aree edificabili.

Le aree vincolate a verde privato dovranno essere utilizzate come giardino o parco sistemato a prato o piantumato, mantenuto scoperto e privo di costruzioni. Sono consentiti i soli manufatti di arredo del giardino, purché gli stessi non costituiscano superficie coperta, ai sensi del presente P.I. (o R.E.).

Non sono ammesse nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale e carraio di accesso ai lotti contermini.

In queste zone sono consentiti sui fabbricati esistenti, esclusivamente:

a) gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 nonché, per gli edifici privi di specifici vincoli e/o di grado di protezione, gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione sullo stesso sedime;
b) gli interventi di sola demolizione.

Le aree a verde privato di cui al presente articolo non sono equiparabili agli "Ambiti inedificabili" ex art. 7 L.R. 4/2015 di cui al successivo art. 40.3.

CAPO 3 - ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 19 – Viabilità / Fasce di rispetto

- *D. Lgs. 30 aprile 1992 n.285*
- *D.P.R. 16/12/1992 n.495 (Nuovo Codice delle Strada)*
- *D.M. 1/4/1968 n.1404*
- *P.A.T. art.7/4 N.T.*
- *L.R. n.11/2004 – art.41/4 ter*

Sono fasce normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade, o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e alle sistemazioni a verde, alla costruzione d'impianti di distribuzione di carburante.

All'interno delle fasce di rispetto possono inoltre trovare sede le canalizzazioni delle infrastrutture tecnologiche.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione delle aree a verde attrezzato, o a parco, e per i parcheggi pubblici degli edifici ad esse contermini.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono quelle stabilite dal D.P.R. 495/92 s.m.i. e dal DM 1404/68.

Le recinzioni, i manufatti a destinazione tecnologica e arredo, ancorché ammessi, possono essere realizzati solo a titolo precario. Essi, pertanto, non sono indennizzabili nel caso di esproprio dell'area per allargamenti della strada.

La Cartografia del P.I. individua le fasce di rispetto stradale, nell'osservanza della disciplina sovraordinata. L'individuazione di tali fasce è stata affinata dal P.I. sulla scorta dello "Stradario" ufficiale del comune.
Eventuali aggiornamenti dello stradario – ovvero una nuova classificazione delle strade - comportano l'automatico aggiornamento delle fasce di rispetto, ai sensi del citato D.M. 1404/1968 e del D.P.R. 495/92.

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

19.1 – Preesistenze edificate nelle fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi gli interventi sull'esistente edificato conformemente alle disposizioni di cui all'art.41/4 ter della L.R. n.11/2004, con le seguenti limitazioni/precisazioni:

- Sono ammessi gli interventi sull'esistente edificato ex art.3/1 lett. a-b-c-d del DPR n.380/2001 (purché nel rispetto dei gradi di protezione) e precisamente:
  - **a)** La manutenzione ordinaria;
  - **b)** La manutenzione straordinaria;
  - **c)** Il restauro e risanamento conservativo;
  - **d)** La ristrutturazione edilizia (purché senza demolizione con ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime).

Ai sensi del citato art. 41/4 ter "*Sono, altresì, ammessi gli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente, purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 mt dal sedime originario".*
Tale norma è applicabile a tutti i fabbricati legittimi esistenti e nei limiti di cui al successivo parag. 19.1.1.
Per i fabbricati residenziali si applicano le norme del successivo paragrafo 19.1.1.

19.1.1 – Ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto

- *Art. 41/4 ter L.R. 11/2004*

Il P.I. individua con apposita scheda i fabbricati residenziali oggetto di ampliamento.
La scheda definisce:

- Il sedime di ampliamento;
- Le altezze dell'ampliamento ammissibile;
- Le volumetrie massime ammissibili in ampliamento (che non dovranno eccedere il 20% delle preesistenze).

La scheda definisce altresì una o più condizioni in base alle quali sono autorizzati gli ampliamenti di cui sopra, alle condizioni qui sotto elencate:

- adeguamento alle norme igienico-sanitarie: esse comprendono anche la sopraelevazione del fabbricato al fine di raggiungere le altezze minime per rendere agibili i singoli piani;
- adeguamento alle deroghe ex art. 14 commi 6 e 7 D. Lgs. 102/2014 (v. successivo art. 62/3);
- adeguamento alle norme di sicurezza e in particolare alle norme di adeguamento sismico del fabbricato;
- eliminazione delle barriere architettoniche (costruzione di corpi ascensori, scivoli per portatori di handicap ecc.) nei limiti di cui al successivo art. 62/4.

19.1.2 – Collocazione del sedime in ampliamento

Il sedime in ampliamento dovrà essere individuato sul lato opposto a quello fronteggiante la strada all'interno del sedime individuato dalla scheda.
L'ampliamento non dovrà arrecare, rispetto alla situazione preesistente, maggiori pregiudizi alla tutela della circolazione stradale. Tale condizione dovrà essere verificata particolarmente in corrispondenza d'incroci: pertanto, la richiesta di ampliamento e di conseguenza la scheda relativa, dovrà dimostrare la non interferenza dell'ampliamento sulla viabilità in corrispondenza dell'incrocio.

19.1.3 – Demolizione e ricostruzione

E' ammessa la demolizione dei medesimi fabbricati e la loro ricostruzione in aree adiacenti purché al di fuori della fascia di rispetto e purché distante non più di 50 mt. dal sedime originario.
Non è ammessa la ricostruzione sul lato opposto della strada.
E' ammessa la ricostruzione fino ad una distanza di mt. 200 (anche sul lato opposto della strada), purché il nuovo sedime si collochi in adiacenza di aree di urbanizzazione consolidata e/o diffusa, oppure in adiacenza a fabbricati esistenti (ad una distanza non superiore agli stessi di mt. 20.00).
Nei casi in cui il nuovo sedime non sia possibile essere collocato in adiacenza ad aree di urbanizzazione consolidata o ad edificazione diffusa (quindi in zona agricola) tale distanza non potrà superare i mt.50.

19.1.4 – Collocazione del sedime

La collocazione del sedime in ampliamento è, altresì, condizionata "*all'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, 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 e ampliamento della sede viaria".*

19.2 – Fasce di rispetto Autostrada A4

- *Decreto n.235 del 9/04/2013 – B.U.R. Reg. Friuli Venezia Giulia n.19 del 08/05/2013*
- *Decreto n.327 del 24/03/2017 – B.U.R. Reg. Friuli Venezia Giulia n.15 del 12/04/2017*

Il P.I. individua la fascia di rispetto autostradale, come derivante dal progetto "definitivo" di ampliamento dell'Autostrada A4. (Confine Comune di Noventa di Piave)

Tale fascia di rispetto nelle nuove edificazioni è uguale a mt.60 in zona agricola e di mt.30 nelle aree edificabili.
Valgono comunque le norme specifiche di cui ai sopracitati decreti n.235/2013 e n.327/2017 della Regione Friuli Venezia Giulia.

Art. 20 - Elettrodotti / Fasce di rispetto

- *P.A.T. art.7.9 N.T.*
- *D.M. 449 del 21 marzo 1988*
- *L.R. n.27 del 30 giugno 1993*
- *D.G.R. n.1526 del 11.08.2000*
- *D.G.R . n.1432 del 31.5.2002*
- *D.G.R. n.3617 del 28.11.2003*
- *D.P.C.M. – 8 luglio 2003*
- *L.R. n.1 del 9.1.2003*
- *L.n.36 del 22.02.2001*
- *D. Ministro Ambiente – 29 maggio 2008.*

L'individuazione planimetrica delle fasce di rispetto sarà quella determinata ai sensi dell'art.6 del DPCM 8 luglio 2003 (metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto approvata con il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05/07/2008).
L'eventuale variazione e/o abrogazione di tali disposizioni, comporta l'automatica applicazione delle nuove norme.
La costruzione di fabbricati in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi ed, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici, di seguito specificata:

- D.M. 449 del 21 marzo 19988;
- L. n.36 del 22 febbraio 2001 e relativo decreto attuativo emanato con D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Per quanto riguarda alla legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, evidenziamo che nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto per il valore di induzione magnetica, dall'art.4 del DPCM 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art.6 sopracitato.

La cartografia di P.I. individua le fasce di rispetto, così come determinate dall'ente gestore della linea.
Gli interventi in prossimità a tali fasce dovranno, comunque, verificare le effettive distanze derivanti da un rilievo strumentale e – nel caso di dubbi interpretativi sulla effettiva estensione della fascia di rispetto – si dovrà acquisire il parere di congruità dell'ente gestore.

Art. 21 - Metanodotti / Fasce di rispetto

- *P.A.T. art.7.10 N.T.*
- *D.M. 17 aprile 2008 (M. Sviluppo economico)*
- *D.M. 24/11/1984 – D.M. 16/11/1999*

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono definite dal D.M. 17/04/2008 in relazione al diametro della condotta, alla pressione della stessa e agli ulteriori parametri definiti nel citato D.M..
All'interno delle fasce di rispetto sono solo consentiti gli interventi sugli edifici esistenti (D.P.R. 380/2001 – art. 3/1 lettere a), b), c), d).
Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione ancorchè sullo stesso sedime.
E' ammessa in queste aree la collocazione degli standard urbanistici (parco – gioco sport, parcheggi) nonché eventuali opere di urbanizzazione primaria, purché nel rispetto delle norme di cui al citato D.M. 17/04/2008.

Art. 22 – Cimiteri / Fasce di rispetto

- *P.A.T. art.7.5 N.T.*
- *Regio Decreto 1265/1934*

- *Legge 1/8/2002 n° 166 art.28*
- *D.P.R. 2854/1990*
- *L.R. 4/2015 art.4*
- *L.R. 30/2016*

La cartografia di P.I. individua le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse, già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente, tenuto, altresì conto, delle fasce di rispetto acquisite dalla pianificazione sovra ordinata e in particolare del P.A.T..
All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso e quindi le aree attrezzate a parcheggio e le aree verdi. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, ovvero di adeguamento igienico sanitario (lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.3 del DPR 380/2001).
Ammissibile l'ampliamento degli edifici esistenti nella percentuale massima del 10% e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934 (purché tale ampliamento sia esclusivamente giustificato da esigenze di carattere igienico-sanitario e senza che tale ampliamento comporti aumento del sedime esistente).

Le fasce di rispetto cimiteriale potranno essere conteggiate come superficie fondiaria per gli interventi edilizi delle aree finitime, nel rispetto della zonizzazione di P.I..

Art. 23 - Impianti di telecomunicazione elettronica ad uso pubblico

- *DPCM 08/07/2003;*
- *D. Lgs. 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche)*
- *Legge Regionale 9 luglio 1993, n.29*
- *D.M. 29/05/2008*
- *Legge 36 del 22/02/2001*
- *P.A.T. art.7.21 – 7.22 N.T.*
- *Circolare Reg. V. 14 del 9/8/2000.*

La cartografia del P.I. individua i siti esistenti di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Qualsiasi nuovo impianto dovrà essere progettato in modo tale da definire con sicurezza l'ampiezza delle fasce di rispetto, le ditte installatrici dovranno dimostrarne la certezza - sulla base dei dati e delle metodologie più aggiornate - del calcolo progettuale.
L'installazione di nuovi impianti dovrà:

- escludere l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido e in generale sugli edifici pubblici adibiti a servizi;
- escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa (zone di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale);
- escludere l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale e in particolare sui fabbricati vincolati ai sensi dei precedenti artt.10-11-12 e sulle aree di cui ai precedenti art. 9 (all'interno del vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua – nelle aree boscate), art. 14 (negli ambiti per l'istituzione dei parchi e riserve naturali regionali di competenza provinciale), art. 15 (Ambito del Piano di Area del Medio Corso del Piave);
- escludere la localizzazione di impianti che, per tipologia, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, non prevedano l'uso delle migliori tecnologie disponibili.

Nuove installazioni: procedure

Le installazioni e i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente al momento della richiesta, previa acquisizione del relativo parere favorevole dell'A.R.P.A.V. e degli altri enti tutori dei vincoli interessati

Fatto salvo il rispetto delle procedure previste dalla legge, il rilascio del "Permesso di Costruire" o di equivalente titolo è subordinato alla preliminare verifica della possibilità di "co ubicazione" del nuovo impianto con gli impianti esistenti.

Piano delle antenne

Sulla base di questi indirizzi il comune potrà predisporre il c.d. "Piano delle Antenne" in cui verranno individuati i siti sui quali potranno collocarsi i nuovi impianti di telecomunicazione ad uso pubblico.
Nel caso di redazione del "Piano delle antenne" lo stesso assumerà la valenza di "Variante al P.I.". Esso sarà, pertanto, sottoposto alle procedure dell'art.18 della L.R. 11/2004.
La fase di partecipazione e concertazione di cui all'art.5 della L.R. 11/2004 dovrà necessariamente contemplare la partecipazione degli operatori della telefonia mobile operanti nel territorio.

Art. 24 – Idrografia – Zone di tutela – Fasce di rispetto

- *L.R. 11/2004 art.41 lett g - 2*
- *R.D. 523/1904 (testo unico sulle opere idrauliche)*
- *R.D. 368/04 art133 (Regolamento sulle bonificazioni delle paludi)*
- *P.A.T. art.7/11 N.T.*
- *L.R. 12/2009 – art. 26*
- *Regolamento di polizia rurale: Del. c.c. 33 del 27/11/2013*
- *Consorzio di Bonifica Veneto Orientale – del. C.dA 013/c-16 del 25/01/2016*
- *Consorzio di Bonifica Piave – Parere Prot. n.1296/2016.*

24.1 – Zone di tutela

Ai sensi dell'art.41/g2, è istituita una fascia di tutela di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o dal confine delle aree demaniali, dei seguenti canali.

- Canale Bidoggia;
- Canale Grassaga;
- Fiume Piave.

Entro tali zone sono sempre consentiti gli interventi di restauro – risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici legittimi esistenti (lett. a),b),c),d) art.3/1 D.P.R. 380).
La nuova edificazione, ancorché ammessa, dovrà rispettare le distanze definite dalle "fasce di rispetto" definite nei paragrafi successivi.
I nuovi locali abitabili dovranno essere impostati a quota superiore a +50 cm. dal piano campagna e, comunque, a quota superiore alle esondazioni storicamente rilevate.
Non sono in ogni caso ammesse piste o strade in cui vengono usati veicoli a motore se non quelle strettamente necessarie per l'accesso alle abitazioni, o per la manutenzione dell'ambito di tutela. Sono invece ammesse le piste ciclabili e i percorsi pedonali di interesse pubblico, le aree a parco e a verde e in generale gli interventi di mitigazione ambientale di cui al successivo art.58.
Le opere di movimento terra che modifichino le quote verticali esistenti per spessori superiori a 20 cm in prossimità di rilevati arginali o sponde (nella fascia di rispetto idraulico) devono essere specificatamente autorizzate dai rispettivi consorzi di bonifica competenti per territorio.
(Sono in ogni caso da rispettarsi le norme di cui al precedente art. 9 (Vincolo Paesaggistico) per quanto interagenti con le presenti norme di tutela).

24.2 – Fasce di rispetto

I paragrafi successivi individuano, in tutto il territorio comunale, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.
Nelle fasce di rispetto – in tutte le Z.T.I.O. del Comune – sono vietate le nuove costruzioni.
Negli interventi sull'esistente edificato, gli ampliamenti anche se ammessi, dovranno rispettare le distanze definite dalle fasce di rispetto di cui ai paragrafi successivi.

24.2.1 – Fasce di rispetto nelle zone agricole

P.A.T. – art. 7/20 N.T.
Art. 41/g.2 L.R. 11/2004

a) Corsi d'acqua pubblici interessati da zone di tutela ex art.41/g.2 L.R. 11/2004:

- Canale Bidoggia;
- Canale Grassaga;
- Fiume Piave.

All'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione, non sono consentite nuove edificazioni per una profondità di mt. 50 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione con ricostruzione all'esterno delle fasce di rispetto dei 50 metri. Sono consentiti aumenti di volume per adeguamento igienico-sanitario (non eccedenti il 10% del volume originario), purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. Anche in caso di ampliamento dovranno, comunque, rispettarsi le distanze minime di cui al R.D. 523/1904.

b) Altri corsi d'acqua pubblici – *non interessati da zone di tutela ex art. 41/g.2 L.R. 11/2004*:

Il P.I. ha provveduto ad affinare l'individuazione dei canali pubblici sulla base dei seguenti presupposti:

- ha individuato nella Tav. 3.3.16 gli ambiti di competenza dei Consorzi di Bonifica operanti nel territorio comunale:
  - Consorzio di bonifica "Veneto Orientale" – (zona Campobernardo),
  - Consorzio di bonifica "Piave" – (Vigonovo – Salgareda – Campodipietra)
- ha verificato l'esatta denominazione e localizzazione degli idronimi, così come risultanti dalle specifiche tecniche fornite dai Consorzi stessi.

b.1) Consorzio di Bonifica "Veneto Orientale" (con sede operativa Portogruaro -VE):

✓ fosso Callurbana	diramazione
✓ fosso Callurbana	affluente
✓ fosso Cirgogno	affluente
✓ fosso Ca' Nardin	affluente
✓ fosso Campobernardo	affluente
✓ fosso Conche	affluente
✓ fosso Cà Bufalo	affluente
✓ fosso Ca' Bufalo	diramazione
✓ fosso Bonetto	affluente
✓ fosso Guarnieri Nord	affluente
✓ fosso Montiron Conche	affluente
✓ Cirgogno	canale secondario
✓ Campobernardo	canale secondario
✓ Conche di Campobernardo	canale secondario
✓ Conche	canale secondario
✓ Callurbana	canale secondario

b.2) Consorzio di Bonifica "Piave" con sede a Montebelluna

✓ Fosso Calnova	canale secondario
✓ Fosso Campodipietra	canale secondario
✓ Grassaga 4	affluente
✓ Fosso latteria ramo 2	affluente

- ✓ Fosso latteria ramo 1 affluente
- ✓ Fosso Foscari canale secondario
- ✓ Fosso Latteria canale secondario
- ✓ Fosso della Centrale canale secondario
- ✓ Fosso della Centrale ramo1 affluente
- ✓ Fosso Chiavica canale secondario
- ✓ Fosso Cre 1 canale secondario
- ✓ Fosso Bruna canale secondario
- ✓ Grassaga 6 diramazione
- ✓ Grassaga 6 affluente
- ✓ Fosso Carretta 11 canale secondario
- ✓ Fosso Mortiz canale secondario
- ✓ Grassaga 7 affluente
- ✓ Foscari affluente
- ✓ Carretta 1 affluente
- ✓ Fosso Carretta 1 canale secondario
- ✓ Salgareda 2 affluente
- ✓ Salgareda 1 affluente
- ✓ Fosso Salgareda canale secondario
- ✓ Salgareda 3 affluente
- ✓ Grassaga 5 affluente
- ✓ Fosso San Lorenzetto canale secondario
- ✓ Bidoggia 4 affluente
- ✓ Bidoggia canale principale
- ✓ Piave fiume
- ✓ Grassaga canale principale.

Per i corsi d'acqua di cui ai precedenti paragrafi b.1) e b.2) le fasce di rispetto non possono essere inferiori a mt. 10 dal limite dell'area demaniale. (R.D. 523/1904).

Potranno essere consentite distanze minori (con fascia di mt. 5.00, comunque, libera) solo previa autorizzazione idraulica da parte del Consorzio, solo se in presenza di canali demaniali non classificati e limitatamente ai casi in cui non vengano pregiudicate le funzionalità idrauliche e manutentorie.
In queste fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le opere idrauliche di mitigazione e di regimentazione dei corsi d'acqua, recuperando, prioritariamente, i manufatti di ingegneria idraulica (sbarramenti, idrovore, ecc..) esistenti, anche se obsoleti.
Sono sempre consentite le opere di ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, fatto salvo il parere degli enti competenti in materia idraulica.

24.2.2 – Fasce di rispetto nelle zone diverse dalle zone agricole.

Nelle zone di urbanizzazione consolidata e diffusa, le fasce di rispetto sono così prescritte:

- Corsi d'acqua di cui al precedente punto a): distanza minima mt.10;
- Corsi d'acqua di cui ai precedenti punti b) – b1 – b2: distanza minima mt.10.

Sono ammesse, solo per i corsi d'acqua di cui al precedente punto b), distanze fino a mt. 5,00 solo nel caso di interventi sull'esistente edificato, purché autorizzati dal competente Consorzio di Bonifica.

24.2.3 – Idrografia minore - Fasce di rispetto dalle affossature private.

Lungo entrambi i lati delle affossature private vanno mantenute, con continuità, fasce di rispetto delle seguenti larghezze:

- fino a metri 4 per tutte le affossature, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.

Tali fasce di rispetto, possono essere interessate solamente da colture erbacee o da piantumazioni arboree.
La norma trova applicazione in particolare lungo le affossature stradali, nel caso le stesse non siano già interessate da preesistenti siepi alberate.
Lungo le strade dovrà sempre e, comunque, essere mantenuta lungo la sponda verso la campagna una fascia di mt. 1,00 dal ciglio del fosso, esclusivamente interessata da colture erbacee a prato stabile.
Tale fascia, pertanto, non potrà essere interessata da opere di aratura e/o da movimenti terra. Nuove alberature potranno essere piantumate nel rispetto delle distanze di C.C. e del N.C.S. e, comunque, dovranno rispettare una distanza di mt. 1,00 dal ciglio verso strada.

Si richiamano, inoltre, le norme del "Regolamento di Polizia Rurale" approvato con del. c.c. n° 33 del 27/11/2013 e in particolare gli art. 33 (distanze per fossi, canali e alberi) e 34 (gestione di fossi e canali).

24.2.4 – Fasce di rispetto dai canali di scolo e di bonifica (vedi tv.3.3.16).

- Consorzio di Bonifica Piave – Parere Prot. n.1296/2016.
- R.D. 368 del 8/05/1904 - art.134

Lungo entrambi i lati dei canali di scolo e di bonifica vanno mantenute, con continuità, le fasce di rispetto per la movimentazione dei mezzi di manutenzione dei canali

Tali zone di rispetto, fino alla larghezza di metri 4 per i canali principali, di metri 2 per i canali secondari e di metri 1 per tutti gli altri, possono essere interessate solamente da colture erbacee – posto che la fascia di metri 1 in prossimità dei canali deve essere a prato – senza che il relativo eventuale danneggiamento possa costituire presupposto di risarcimento, dovendo il Consorzio accedere ed intervenire sulle opere irrigue quando necessario.

Art. 25 – Depuratori - Fasce di rispetto

- *P.A.T. art.7.6 N.T.*
- *Del. 4/02/1977 Comitato ministeriale per la tutela delle acque*

Nella costruzione di nuovi impianti di depurazione dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione 4 febbraio 1977 del "Comitato Ministeriale per la Tutela delle acque dall'inquinamento", Allegato 4, "Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione". L'ambito di rispetto del depuratore coincide con una fascia di mt. 100, misurata dal limite delle strutture murarie dello stesso, comprese quelle interrate.

All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, eccettuate quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione.
E' ammessa solo la realizzazione di aree a standard (parcheggi – aree verdi), nonché le strade di accesso, le piste ciclabili, gli impianti CERD (Centro "raccolta differenziata dei Rifiuti solidi urbani") e in generale tutti gli interventi di mitigazione e di mimetizzazione dell'impianto.

Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono esclusivamente quelli riferibili alle opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti volumetrici (D.P.R. 380 art. 3/1 lett. a), b), c), d)).
Non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime. Eventuali fabbricati demoliti potranno essere ricostruiti al di fuori della fascia di rispetto ad una distanza dalle preesistenze non superiore a mt. 200.

Le demolizioni di fabbricati ovvero di opere incongrue insistenti nella fascia di rispetto comportano sempre diritto ad un credito edilizio di cui al precedente art. 6

Art. 26 – Allevamenti zootecnici intensivi – Fasce di rispetto

- *L.R. 11/2004 art.44 – provvedimento G.R. art. 50 L.R. 11/2004 punto 3, lett.d/1*
- *P.A.T. art.7.7 – 7.8 N.T.*
- *D.G.R. 22.12.1989 n°.7949*
- *D.G.R. 3178/2004*
- *D.G.R. 329/2010*
- *D.G.R. 856/2012*
- *D.M. 7/4/2006*
- *D.Lgs. 81/2004 all. 4 – punto 6.5*
- *Azienda ULSS 9 Treviso – Servizio Veterinario prot. 7169/2016*

Gli allevamenti zootecnico intensivi sono gli allevamenti che non soddisfano i requisiti di nesso funzionale con l'azienda agricola (provvedimento Giunta Regionale ex art. 50 L.R. 11/2004 punto 3 lett. d/1).

Il P.I. individua allevamenti zootecnici insistenti sul territorio comunale registrati presso il Servizio Veterinario dell'Azienda ULSS 9 di Treviso e catalogabili come potenziabili allevamenti "intensivi" (art. 44 L.R. 11/2004) ai sensi dell'Allegato "A" della DGR 856 del 15 maggio 2012 (in relazione alle tipologie costruttive e alla qualità e quantità di inquinamento potenziale).

Ai fini del calcolo delle distanze si richiamano le specifiche determinazioni di cui al citato All. "A" della DGR 856.
Esse riguardano:

- gli allevamenti zootecnici intensivi di cui sopra;
- gli allevamenti che superano il peso vivo medio della Tab. 1 / classe 1 (DGR 856/2012 All."A");
- gli ampliamenti di centri zootecnici preesistenti comportanti la perdita del nesso funzionale con l'azienda agricola (anche per singole tipologie di intervento);
- i manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomassa e biogas.

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio sugli allevamenti individuati in planimetria (e qui sotto elencati) assoggettati a "permesso di costruire" (ristrutturazione edilizia – nuova costruzione) sono condizionati dalla preventiva individuazione delle distanze reciproche di cui alla citata DGR 856.
Tale individuazione dovrà essere ottenuta nel rispetto delle metodologie contenute nella DGR stessa asseverata da un tecnico abilitato (agronomo – dott. forestale).

Si rimanda al successivo art. 51/2.4 per le distanze dai confini di proprietà.
In planimetria il P.I. riporta i seguenti allevamenti:

	Ragione sociale	Via insediamento	attività produttiva	capi presenti
1.	Stalla Sociale Quadrifoglio società agricola –	via Callurbana, 55 –	bovini da carne	n° 816
2.	Società Agricola Della Rocca	via Arzeri	bovini da carne	n° 849
3.	Agrigest Snc di Collodo Fabrizio e Alessandro	via Callurbana,54	bovini da carne	n° 388
4.	Passador Saverio	via Conte Priuli, 18	bovini da riprod.	n° 27
5.	Azienda agricola Michielon Flavio	via Bonetto, 14	" "	n° 45
6.	Soc.tà Agr. Fedrigo Manzato	via Bonetto, 18B	" "	n° 187
7.	Soc.tà Agr. Serafin Alessandro e Lorenzo	via Calnuova, 16	bovini da riprod.	n° 184
8.	Vidotto Raffaele	via Gritti, 9	" "	n° 117
9.	Artico Sergio e Marino	via Candolè, 11	" "	n° 110
10.	Pezzutto Gianni e Luca	via Candolè	avicoli	n° 47700.

In allegato (allegato "A") si riportano oltre agli allevamenti di cui sopra anche gli altri allevamenti significativi (escludendo gli allevamenti ad uso familiare).

CAPO 4 - FRAGILITA' DEL TERRITORIO

COMPATIBILITA' GEOLOGICA – IDRAULICA AI FINI URBANISTICI

Art. 27 – Compatibilità idraulica

- *L. 64/74*
- *D.M.LL.PP dell'11.03.88*
- *Circ. del M.LL.PP del 24 settembre 1988, n.30483*
- *D.M. 14.09.2005*
- *D.Lgs. 152/2006 art.115, comma 1*
- *R.D. 368 del 8/05/1904 - art.133*
- *R.D. 523 del 25/07/1904*
- *P.A.T. art.12.1 – art.12.5*
- *D. Lgs. n° 112 del 31/03/1998*
- *D.G.R. n. 2948/2009*
- *V.C.I. (P.A.T.) – parere Genio Civile 9/06/2011*
- *Consorzio di Bonifica Piave – Parere Prot. n.1296/2016*
- *V.C.I. (P.I.) – parere Genio Civile Prot. 44533/2016.*
- *Consorzio di Bonifica Piave, parere prot. 0008236 del 04 maggio 2018*

27.1 Norme generali

Le presenti norme sono adeguate ai pareri di cui sopra, nonché al parere prot. 0008236 del 4 maggio 2018 del Consorzio di Bonifica Piave.
Tutti gli interventi di trasformazione del territorio debbono essere sottoposti preliminarmente alle seguenti verifiche:

1) Gli invasi esistenti (scoline, fossati, ecc.) non devono essere oggetto di opere di riduzione, se non prevedendo adeguate misure di compensazione;

2) La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata con materiali drenanti e/o comunque prevedere opere di compensazione;

3) Interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione dei volumi di invaso devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde;

4) Ai fini dell'incremento di invaso è possibile, altresì, prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali;

5) Al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), è subordinato, sulla base di specifica indicazione della relazione geologica e geotecnica di progetto, alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo;

6) I presenti indirizzi si applicano anche alla realizzazione di opere pubbliche ed infrastrutture. In particolare per le strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tombinamento di fossi prevedendo, invece, il loro spostamento o altre idonee soluzioni;

7) Per la prevenzione del rischio, i corsi d'acqua vanno rispettati e valorizzati. Occorre creare le condizioni perché i corsi d'acqua possano essere mantenuti in efficienza senza eccessivi oneri e non risultino marginalizzati dalle previsioni urbanistiche. In particolare è opportuno collocare le aree a verde delle nuove urbanizzazioni lungo i corsi d'acqua, ad evitare che i nuovi lotti confinino con i corsi d'acqua stessi;

8) Per i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione si indicano i seguenti parametri:
   - 800 m^3 per *ettaro di superficie impermeabilizzata,* per la nuova viabilità;
   - 700 m^3 *per ettaro dì superficie impermeabilizzata,* per le nuove aree produttive;
   - 600 m^3 per *ettaro di superficie impermeabilizzata,* per le nuove aree residenziali.

   In fase di progettazione dovrà, comunque, essere effettuato il calcolo del volume dì invaso necessario: dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. Il volume di invaso dovrà essere ricavato di norma mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, si dovrà progettare la rete di raccolta delle acque meteoriche tenendo in considerazione, oltre al sovradimensionamento delle tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore (portata uscente di 10 l/sec.);

9) Si dovranno adottare le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni, facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile.
   Per la determinazione delle piogge si consiglia di far riferimento alla seguente curva segnalatrice di possibilità pluviometrica a tre parametri valida per precipitazioni da 5 minuti a 24 ore con Tr = 50 anni (t espresso in minuti): $h = \frac{24{,}9\ t}{(9{,}0 + t)^{0{,}749}}$
   relativa all'area Media Sinistra Piave.

10) Negli interventi di impermeabilizzazione interessanti aree oggetto di dilavamento (piazzali di aree produttive) si dovranno realizzare sistemi di disoleazione prima dell'immissione nel collettore;

11) E' vietata la possibilità di realizzare nuove tombinature dì alvei demaniali, anche ai sensi dell'art.115, comma 1, D.Lgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;

12) L'eventuale inserimento di impianti idrovori può essere preso in esame non per risolvere criticità puntuali, ma solo in considerazione di problematiche idrauliche ricadenti su aree vaste; pertanto l'ipotesi di realizzare scolmatori idraulici, può essere valutata solo se funzionale alle esigenze del Consorzio di Bonifica competente per territorio, il quale ne dovrà diventare titolare e curarne la gestione;

13) La fruibilità dei corsi d'acqua per scopi ludici ed ecologici può essere valutata esclusivamente se compatibile ad un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi, pertanto potrà essere prevista soltanto una vegetazione arborea gestita tenendo conto delle esigenze dì sicurezza idraulica;

14) I volumi d'invaso di cui al precedente punto 8) possono essere ridotti fino al 50% della maggior portata generata da piogge con Tr=50 anni, qualora il terreno risulti sufficientemente permeabile (coefficiente di filtrazione maggiore di 10cubi m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e la falda freatica sufficientemente profonda, si possono adottare pozzi disperdenti o trincee drenanti.
   Le trincee drenanti saranno costituite da tubazioni forate o fossati a cielo aperto che conservino sia una funzione di invaso che di graduale dispersione in falda;
   I pozzi disperdenti andranno previsti nel numero di n.1 ogni 500 m. quadrati di superficie impermeabilizzata, avranno diametro interno minimo 1,5 m. e profondità 5 m., purché

esista un franco di almeno di 2 m. tra il fondo del pozzo e la falda, con riempimento laterale costituito da materiale sciolto di grande pezzatura. Nel caso di più pozzi, essi dovranno avere interasse superiore a 20 m.;
E' opportuno che lo scarico delle acque meteoriche sui pozzi perdenti costituiscano una misura di troppo pieno verso la rete di scolo superficiale: le tubazioni di raccolta delle acque meteoriche a servizio delle nuove costruzioni dovranno essere collegate con la rete di scolo, sia essa a cielo aperto o intubata, a mezzo manufatto di regolazione di portate, e le tubazioni di convogliamento delle acque verso i pozzi dovranno essere posizionate con quota di scorrimento pari alla quota di massimo invaso delle tubazioni; in questo modo, nel caso che le acque meteoriche provengano da superfici adibite a piazzali di lavorazione, rifornitori, parcheggi e viabilità interna, l'acqua che verrà dispersa nella falda subirà prima un processo di sedimentazione;

15) Il divieto di tombinamento dei corsi d'acqua di cui al precedente punto 11) è derogabile per la realizzazione di accessi ai fondi, di lunghezza massima limitata (massimo 8 m. e con diametro interno almeno di 100 cm.) o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità;

16) In corrispondenza con la rete di recapito dovrà essere predisposto un manufatto regolatore provvisto di setto sfioratore in cls o in acciaio, di altezza tale da favorire il riempimento degli invasi diffusi ubicati a monte, in modo da ottenere il volume di invaso prescritto, ed altresì provvisto di bocca tarata sul fondo di diametro non inferiore di 10 cm in grado di scaricare una portata uscente di 10 l/s per ha, dotato di griglia ferma erbe removibile per la pulizia della stessa e della luce di fondo;

17) Per lo smaltimento di una parte delle acque meteoriche in eccesso (fino al 50% della maggior portata generata da piogge con Tr=50 anni e fino al 75% per le piogge con Tr=200 anni in pianura), qualora il terreno risulti sufficientemente permeabile (coefficiente di filtrazione maggiore di 10cubi m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e la falda freatica sufficientemente profonda, si possono adottare pozzi disperdenti o trincee drenanti;

18) Le trincee drenanti saranno costituite da tubazioni forate o fossati a cielo aperto che conservino sia una funzione di invaso che di graduale dispersione in falda;

19) I pozzi disperdenti andranno previsti nel numero di n.1 ogni 500 m. quadrati di superficie impermeabilizzata, avranno diametro interno minimo 1,5 m. e profondità 5 m., purchè esista un franco di almeno di 2 m. tra il fondo del pozzo e la falda, con riempimento laterale costituito da materiale sciolto di grande pezzatura. Nel caso di più pozzi, essi dovranno avere interasse superiore a 20 m.;

20) E' opportuno che lo scarico delle acque meteoriche sui pozzi perdenti costituiscano una misura di troppo pieno verso la rete di scolo superficiale: le tubazioni di raccolta delle acque meteoriche a servizio delle nuove costruzioni dovranno essere collegate con la rete di scolo, sia essa a cielo aperto o intubata, a mezzo manufatto di regolazione di portate, e le tubazioni di convogliamento delle acque verso i pozzi dovranno essere posizionate con quota di scorrimento pari alla quota di massimo invaso delle tubazioni; in questo modo, nel caso che le acque meteoriche provengano da superfici adibite a piazzali di lavorazione, rifornitori, parcheggi e viabilità interna, l'acqua che verrà dispersa nella falda subirà prima un processo di sedimentazione;

21) Si raccomanda di progettare i volumi di invaso a compensazione di interi comparti soggetti a trasformazione piuttosto che di ogni singolo lotto, in modo che risulti attuabile un più agevole controllo e accurata manutenzione rispetto ad una serie di microinvasi distribuiti;

22) Divieto di tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.115 del D.Lgs. 152/06 e dell'art.17 del PTA, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza massima

limitata (massimo 8 m. e con diametro interno almeno di 100 cm.) o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità;

23) Qualora, per vincoli altimetrici presenti nell'area di intervento o per la consistenza con altri sottoservizi, non sia possibile predisporre le nuove reti meteoriche con pendenza longitudinale dell'ordine dell'1 per mille, è opportuno predisporre più manufatti di regolazione di portata lungo le stesse reti per ottenere il volume di invaso richiesto.

24) Si raccomanda di progettare i volumi di invaso a compensazione di interi comparti soggetti a trasformazione piuttosto che di ogni singolo lotto, in modo che risulti attuabile un più agevole controllo e accurata manutenzione rispetto ad una serie di microinvasi distribuiti.

25) Nel caso di infrastrutture superficiali a rete quali le strade di ogni tipo, che interrompono la continuità idraulica dei corsi d'acqua o comunque dei deflussi naturali, si dovrà prevedere la costruzione di manufatti di attraversamento aventi sezione di deflusso tale da permettere il transito della portata massima prevedi bile da monte.

26) Il piano di imposta dei nuovi fabbricati e degli accessi più depressi (rampe, bocche di lupo, ecc.) dovrà essere fissato in funzione del rischio idraulico e della permeabilità del terreno, ad una quota comunque superiore-di almeno 30 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Eventuali locali interrati, peraltro sconsigliati e addirittura vietati in aree ad elevato rischio idraulico, dovranno essere perfettamente impermeabilizzati e dotati di efficienti ed affidabili dispositivi di aggottamento.

27) Venga esplicitamente richiamato nelle NPI (Allegato A) del PI il divieto di tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs.l52/06 e dell'art.17 del PTA, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata (massimo 8 m e con diametro interno almeno di 100 cm) o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità.

28) Nel caso di spostamento e/o ricalibratura di canali o corsi d'acqua di interesse Consorziale, ancorché privati, sarà necessario predisporre l'elaborazione di un progetto completo della documentazione grafica e descrittiva opportuna, che sarà oggetto di rilascio di parere/autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica.

29) Si rammenta che le acque di prima pioggia provenienti dai nuovi parcheggi o piazzali ad uso industriale e produttivo, in cui sia prevista la movimentazione di automezzi e/o lo sversamento di liquami, oli, idrocarburi, ecc., prima del recapito verso la rete di scolo superficiale; devono essere sottoposte a trattamenti di sedimentazione e disoleatura, dimensionati secondo le indicazioni contenute nell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTA.

30) Rimane l'obbligo di richiedere al Consorzio il parere idraulico, previa presentazione di progetto esecutivo del singolo intervento, prima del rilascio del permesso a costruire per qualsiasi lottizzazione ricompresa nel comprensorio, unitamente ad una relazione idraulica volta a giustificare le soluzioni adottate per la sicurezza idraulica e per lo smaltimento delle acque meteoriche e gli effetti di invarianza idraulica dei dispositivi di compensazione (volumi di laminazione, vie di deflusso dell'acqua per garantirne la continuità, ecc.).

Preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata (PUA o Comparti), gli interventi di mitigazione idraulica dovranno attuare gli interventi di seguito elencati:

- Nella progettazione dei nuovi Interventi il ripristino dei volumi di invaso dovrà avvenire prevalentemente mediante la realizzazione di invasi superficiali - nuove affossature, bacini

di accumulo, ecc. (almeno il 50% del volume necessario dovrà essere realizzato con tali tipologie) - e marginalmente profondi - sovradimensionamento delle condotte, vasche di laminazione, di norma pari a una superficie di almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali ai fini della laminazione delle portate di piena. Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema;

- La progettazione sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare, ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali, l'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente;
- La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori; a tal proposito dovrà essere prodotto il rilievo delle reti di scolo esistenti, e coinvolte nell'ambito, specificandone lo schema di funzionamento;
- I nuovi progetti dovranno individuare le misure necessarie per la salvaguardia e il mantenimento delle reti e opere irrigue esistenti e per non pregiudicare la realizzazione delle future già previste;
- La progettazione dei singoli interventi dovrà inoltre provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo corpo idrico ricettore finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori apporti in termine di portata;
- La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica al fine di acquisirne il parere idraulico di competenza.

Permeabilità dei suoli.

Al fine di aumentare la permeabilità dei suoli urbani si dettano i seguenti indirizzi.
Deve essere attuato:

- il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
- la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili;
- la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo, di ricondurre l'acqua piovana alle falde sotterranee;
- la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini.

27.2 – Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

Preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata (PUA), gli interventi di mitigazione idraulica dovranno attuare le tipologie di seguito elencate:

- Nel caso in cui gli invasi fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari frontisti interessati, al fine di garantire nel tempo l'efficienza, del sistema;
- La progettazione, sotto il punto di vista idraulico delle nuove urbanizzazioni, non dovrà limitarsi al solo ambito di intervento, ma dovrà considerare lo stato di fatto delle zone contermini e del bacino idrografico di appartenenza; in particolare, ai fini del rispetto dell'invarianza idraulica delle future trasformazioni territoriali, l'eventuale innalzamento della

quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi d'invaso, aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente;

- La progettazione dei singoli interventi dovrà provvedere ad individuare i tracciati e le caratteristiche della rete alla quale andranno a connettersi, nonché il suo *corpo idrico ricettore* finale, predisponendo le eventuali alternative nel caso quest'ultimo non fosse ritenuto idoneo a ricevere ulteriori portate idriche;
- La progettazione sotto l'aspetto idraulico degli interventi che potranno comportare una variazione del regime dei deflussi superficiali dovrà essere sottoposta all'approvazione del Consorzio di Bonifica competente, al fine di acquisire il *parere idraulico* di competenza.

27.3 – Interventi a tutela dei corsi d'acqua

Fatte salve le norme di cui ai precedenti punti, si richiamano espressamente le norme ex art. 133 del R.D. 368/1904:

"Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere d'una bonificazione:

a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti dì argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smottamento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;

b) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;

c) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, verifiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua".

Ai sensi dell'art.134 del R.D. 368/1904 sono oggetto di concessione/autorizzazione, rilasciate in conformità al regolamento consorziale delle concessioni ed autorizzazioni precarie ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro una fascia compresa tra: metri 4 e 10 per i canali principali, metri 2 e 4 per i canali secondari, e metri 1 e 2 per gli altri, misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.

27.4 – Schema procedurale per il rilascio dei pareri in merito alle misure di compensazione idraulica.

- per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 500 mq, si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque, nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti Norme Tecniche;
- nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di $500 m^3$ per ettaro di superficie impermeabilizzata;
- per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 500 mq e pari o inferiori a 1000 mq, si ritiene sufficiente la presentazione di richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, allegando elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche

comunque nel rispetto dei criteri esposti nelle Norme Tecniche allegate alla seconda variante al PI. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m^3 per ettaro di superficie impermeabilizzata;

- per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 mq, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR n. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Piave, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri esposti nelle presenti Norme Tecniche.

Art. 28 – Compatibilita' geologica

- *P.A.T. art.11, N.T.*
- *D.M. 14/01/2008*
- *Relazione geologica - PAT*

Ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale, della sicurezza del territorio e delle relative opere infrastrutturali, il P.I. – conformemente alle previsioni del P.A.T. - classifica i terreni del territorio del Comune Salgareda secondo due classi relative alla compatibilità geologica:

- Classe di compatibilità II: terreni idonei a condizione;
- Classe di compatibilità III: terreni non idonei.

Tale classificazione è basata sui seguenti parametri, meglio dettagliati nella relazione e nella cartografia geologica, idrogeologica, geomorfologica (allegata al P.A.T. e affinate nel P.I.):

- aspetti geomorfologici (dossi, paleo alvei, argini, micro rilievo, aree morfologicamente depresse);
- caratteristiche litologiche dei terreni;
- caratteristiche geotecniche dei terreni;
- permeabilità del terreno vicina a 1*10-8 m/sec;
- problematiche di tipo idrogeologico (soggiacenza della falda compresa nella gran parte del territorio tra 0 e 2 m dal piano campagna);
- condizioni idrauliche: ristagno idrico, difficoltà di deflusso, rischio idraulico e/o rischio di esondazione legato alla rete di bonifica e ai corsi d'acqua principali (Fiume Piave, Canali Bidoggia e Grassaga).

28.1 – Aree idonee a condizione

- *P.A.T. art.11.3, N.T.*

28.1.1 – Terreni idonei a condizione "Tipo a)"

- *P.A.T. art.11.5, N.T.*

Aree costituite in prevalenza da depositi sabbiosi e prossime in generale a recettori idrici a rischio idraulico. Tali aree sono costituite in prevalenza da depositi naturali sabbiosi e limoso-sabbiosi; essi appartengono al dosso fluviale del Piave e possono essere intervallati da sedimentazione più fine di interfluvio e di meandro abbandonato. Tali terreni hanno risposte geotecniche medio basse e variabili nello spazio, sono sede di deflusso sotterraneo e la soggiacenza della falda è compresa fra 0 e 2 m dal p.c. Queste zone sono indicate come corpi idrici recettori a rischio nel PAI dell'Autorità di Bacino (aree da moderata a elevata pericolosità). Si consiglia di svolgere un'adeguata indagine geologica finalizzata a stabilire i limiti sia orizzontali che verticali delle litologie principali, definendo aree dove depositi argillosi, soprattutto incoerenti, potrebbero intervallarsi ai depositi sabbiosi prevalenti; dovranno essere stimati caso per caso gli spessori degli orizzonti

incoerenti in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico.

Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. La ricostruzione dell'assetto idrostrutturale dell'area di interesse deve definire eventuali corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e i rapporti idraulici presenti tra le diverse falde nella conformazione e soggiacenza della superficie piezometrica, nonché l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di una falda superficiale che può causare fenomeni di saturazione dei terreni con conseguente peggioramento dei parametri geotecnici e problemi in occasione di escavazioni (per scantinati, rete fognaria, sottopassi, ecc.), tali da rendere necessari sistemi di drenaggio (well point) e impermeabilizzazioni, di cui sarà d'obbligo valutare l'interferenza con le abitazioni limitrofe. Per queste aree, l'idoneità geologica è legata alle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica, cui si rimanda, ma si ricordano comunque le disposizioni del Cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008, succitate. In queste aree si sconsiglia la realizzazione di strutture interrate.

28.1.2 – Terreni idonei a condizione "Tipo b)"

- *P.A.T. art.11.5, N.T.*

Aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille); talora a rischio di esondazione. Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive, soprattutto in presenza di argille organiche, rendono necessaria un'approfondita conoscenza delle caratteristiche geotecniche, chimiche e chimico-fisiche dei sedimenti interessati dagli interventi.
Nel caso di edificazione di nuovi edifici o di interventi su edifici esistenti che modifichino quantitativamente e qualitativamente la distribuzione dei carichi sul terreno, all'interno di queste aree, dovranno essere svolte indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche che permettano di determinare in modo preciso la situazione idrogeologica e la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione. Le indagini geotecniche potranno prevedere l'utilizzo di tecnologie indirette o dirette come prove penetrometriche statiche o dinamiche, e nel caso di edifici di particolare importanza volumetrica o di carico, è consigliabile realizzare sondaggi con l'esecuzione di prove fondo foro e/o raccolta di campioni per la realizzazione di specifiche prove geotecniche di laboratorio. In tale aree si richiede di porre particolare attenzione alla valutazione degli stati limite di esercizio, in quanto a causa della presenza di forti spessori di materiale fine la stabilità delle strutture può essere compromessa soprattutto dal verificarsi di cedimenti eccessivi a causa della forte compressibilità delle argille causata anche dallo stato di saturazione in cui si trovano. Le verifiche di sicurezza sono relative agli stati limite ultimi (SLU), che rappresentano le condizioni di rottura del terreno, e agli stati limite di esercizio (SLE), che rappresentano la valutazione dell'entità delle deformazioni intese come cedimenti del terreno su cui insiste l'opera stessa (si veda il cap. 6 "Progettazione geotecnica" delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" del DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 di cui sono succitati alcuni punti fondamentali). La relazione geologica dovrà indicare la compatibilità degli interventi con i terreni interessati, gli eventuali interventi atti a eliminare le incompatibilità riscontrate e la tipologia fondazionale più appropriata. Potranno essere adottate soluzioni per i manufatti di fondazione che prevedano la distribuzione del carico, la diminuzione del carico stesso o l'utilizzo di fondazioni profonde o indirette tramite l'utilizzo di pali, da prevedersi riguardo alla tipologia costruttiva e all'importanza dell'edificio stesso.

Gli interventi in queste zone dovranno essere preceduti da indagini di tipo idrogeologico che permettano di definire i corpi idrici sotterranei interessati dall'opera e l'azione che l'opera stessa avrà sulle condizioni di equilibrio iniziale. Dovranno essere approfondite le presenze di paleo alvei e relative condizioni idrogeologiche statiche e dinamiche stimando caso per caso lo spessore dell'orizzonte sabbioso in relazione al piano di posa delle fondazioni e valutate le relative considerazioni di carattere geotecnico. La scarsa permeabilità dei terreni va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre per le strutture che prevedano volumetrie sotto al p.c. è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate. Si richiamano le prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità Idraulica.

28.1.3 – Terreni idonei a condizione "Tipo c)"

- *P.A.T. art.11.5, N.T.*

Aree caratterizzate da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo (argille) poste a quote depresse rispetto alle aree circostanti. Le scadenti caratteristiche geotecniche complessive del tipo b) sono aggravate dalle particolari condizioni morfologiche causate da un'altimetria che le caratterizza come aree depresse intercluse. Valgono pertanto tutte le disposizioni previste per il tipo b) con particolare attenzione alla scarsa permeabilità dei terreni (vicina a 1*10-8 m/sec) che va considerata in modo adeguato nei dimensionamenti idraulici per la bassa capacità del terreno di assorbire le acque meteoriche mentre sono sconsigliate le strutture che prevedano volumetrie sotto al piano campagna.

28.2 – Aree non idonee

- *P.A.T. art.11.6, N.T.*

Il P.I. individua porzioni del territorio comunale, aventi caratteristiche non idonee allea trasformazione urbanistica.
Tali ambiti sono individuati nelle aree comprese nelle aree golenali del Fiume Piave.
In tali ambiti è vietato qualsiasi intervento di trasformazione del territorio, fatto salvo quelli di messa in sicurezza del sito (arginature, canalizzazioni) e gli interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico-ambientale.

Sugli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione e senza alcun ampliamento).
In queste aree sono consentite la realizzazione di aree boscate e i relativi lavori di piantumazione; inoltre, per la loro visione di naturalità, sono altresì consentiti la realizzazione di percorsi ciclopedonali e quant'altro necessario al recupero dell'ambiente naturalistico del sito.
E' ammessa la manutenzione straordinaria delle sedi stradali esistenti.
In particolare vengono date le seguenti specifiche:

	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI
	- fascia di normale espansione fluviale in caso di piena o morbida del fiume - terreni soggetti a fitta canalizzazione per la regimazione e scolo delle acque - elevata pericolosità geomorfologica in genere - scadenti caratteristiche geo-tecniche dei terreni	- area non idonea ai fini edificatori, ma potenzialmente destinabile ad attività legate al tempo libero, previo accertamento dell'idoneità ambientale e della sicurezza e incolumità pubblica; - tutela del paesaggio e dei percorsi naturalistici esistenti; - manutenzione degli scoli e degli eventuali terrazzamenti; - accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno nel caso di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente; - attenta analisi geologia e idrogeologica per non indurre peggioramenti alle condizioni di stabilità preesistenti; - interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti (senza demolizione e ricostruzione e senza aumento volumetrico) sono ammessi a condizione che siano contestualmente realizzate opere per la riduzione del rischio in conformità ai punti precedenti; - drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini.

28.3 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico.

- *Regio Decreto 368/1904 e 523/1904*
- *D.R.G. 427 del 30/01/95*
- *P.A.T. art. 12 N.T.*

Il P.I. individua nel Comune le aree esondabili e/o soggette a periodico ristagno idrico.
Tali aree interessano:

- le aree definite nella "Carta delle Fragilità" come terreni idonei a condizione tipo c) (art. 28.1.3 precedente) (Zone Salgareda);
- le aree definite come terreni idonei a condizione tipo c) (art. 28.1.3) – ambiti ricognitivi maggiormente colpiti da allagamenti (art. 17 precedente) (Zona Fratte Campobernardo).

In queste aree gli interventi di trasformazione territoriale dovranno garantire la possibilità di creare opportuni invasi ricavati preferibilmente nelle depressioni naturali del terreno.

E quindi, tali aree dovranno configurarsi in modo tale da acquisire la duplice fruizione:

- di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree;
- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.

Dovranno perciò:

- essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante in modo tale che la loro configurazione plano altimetrica preveda la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche, in modo che i due sistemi possano interagire.

In tutte queste aree, inoltre, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere attuati in modo da garantire gli obiettivi contenuti nelle norme generali di cui al precedente art. 27.

CAPO 5 - INVARIANTI

1) INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

Art. 29 – Coni visuali

- *P.A.T. art.8.18 N.T.*

Il P.I. acquisisce la classificazione dei coni visuali introdotta dal P.A.T..
Si intende per "cono visuale" la vista di un sito specifico o di un oggetto architettonico, ovvero di particolari ambiti oggetto di tutela paesaggistico-ambientale percepito da un particolare punto di vista che ne valorizza i contenuti e la specificità.
Il P.I. definisce le seguenti due categorie di coni visuali.
Tipo 1: in questa categoria sono compresi i coni visuali all'interno dei quali deve essere mantenuta nella sua interezza la percezione del contesto figurativo esistente.
All'interno di questi coni visuali non è ammessa l'edificazione fino alla profondità di mt. 300 misurata dal punto di vista e di metri 20 misurati lateralmente.
Tipo 2: in questa categoria sono ascrivibili i coni visuali in cui sono rintracciabili elementi di disturbo della percezione visiva.
All'interno del cono visuale sono ammessi gli interventi edilizi, purché siano preliminarmente eliminati gli elementi di disturbo.

In sede di progetto edilizio dovrà essere, comunque, dimostrato, anche attraverso opportune simulazioni delle ipotesi progettuali, la compatibilità dell'intervento con le emergenze paesaggistiche oggetto di percezione.
In ogni caso all'interno dei coni visuali non è ammessa la posa in opera di cartelli pubblicitari di insegne che impediscano o, comunque, affievoliscano la percezione dell'ambito di tutela.

Per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. (edifici privi di specifica scheda di intervento). Per gli edifici catalogati di valore storico-testimoniale, gli interventi consentiti sono quelli ammessi dal "grado di protezione" assegnato.

Art. 30 – Ambiti territoriali di importanza paesaggistica

- *P.A.T. art.8/2 N.T.*
- *L.R. 11/2004 – Titolo V°*

Il P.I. affina l'ambito di cui all'art. 8 delle NT di PAT.
In queste aree sono ammessi gli interventi ammessi al titolo V° della L.R. 11/2004 per le zone agricole, con le seguenti limitazioni:

- non sono ammessi nuovi interventi zootecnici – intensivi di cui al successivo art.51.2.4 (par.a3).
  Sugli allevamenti zootecnici-intensivi esistenti sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento finalizzati all'adeguamento impiantistico di trattamento dei reflui.
- non sono ammessi sbancamenti e/o sistemazioni dei fondi che modifichino lo stato dei luoghi;
- non è ammesso l'abbattimento delle alberature autoctone lungo le affossature esistenti;
- La flora spontanea ripariale delle affossature pubbliche potrà essere oggetto di sfalcio con mezzi meccanici purché il materiale di risulta sia completamente asportato.

Il "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato affina le direttive contenute nell'art.8.3 delle N.T. del P.A.T..

Art. 31 – Contesti figurativi

- *P.A.T. art.8/12 N.T*

Il P.I. individua i seguenti contesti figurativi:
- Villa Giustinian (Campodipietra);
- Aree lungo via Postumia (a confine con il Comune di Ponte di Piave).

Sono vietati in tali ambiti:
- La nuova edificazione, gli smembramenti e, comunque, la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relative interrelazioni
- i progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/ambientale sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
- dovrà essere evitata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico significativi;
- le essenze arboree, ancorché non autoctone dovranno essere conservate nel caso sia dimostrato dall'analisi dendrologica che le stesse risultano di datazione coeva all'impianto, ovvero, piantumate in epoche storiche caratterizzate da particolari connotazioni ambientali proprie dell'epoca (ad esempio, le palme dell'epoca coloniale).
- I progetti di riqualificazione delle aree scoperte dovranno prevedere tipologie di illuminazione indiretta, escludendo di norma, i flussi luminosi verso l'alto.

Per le aree di pertinenza degli immobili vincolati ex D.Lvo 42/2004 valgono, altresì, le norme relative al rispetto del relativo vincolo monumentale (art. 10 – 11 precedenti).

Art. 32 – Itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico
P.A.T. art.8.16 N.T

Il PI acquisisce gli itinerari di interesse storico testimoniale e paesaggistico previsti nel PAT.
I progetti edilizi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione o ampliamento lungo tali itinerari dovranno essere corredati da una planimetria in cui siano riportati in un raggio di almeno 50 metri le seguenti preesistenze significative (ove rintracciabili):
- elementi lineari o puntuali tradizionali: quali murature in sasso o pietrame, capitelli votivi, ecc.;
- siepi e filari alberati esistenti di impianto antico o tipico del paesaggio agrario;
- colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche;
- corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
- detrattori visivi quali cartelloni pubblicitari, insegne, ecc.;
- caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani ecc.- fabbricati gravati da grado di protezione);
- elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche ecc.).

2) INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

Art. 33 – Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- *P.A.T. art.9.1*

Il P.I. acquisisce il perimetro delle aree di connessione naturalistica definite dal P.A.T..
Gli interventi ammessi di trasformazione del territorio dovranno rilevare, conservare ed eventualmente incrementare i segni di naturalità.
Saranno, quindi, da tutelare:
- il sistema delle siepi autoctone lungo le affossature esistenti;
- il sistema dei filari o dei boschetti e delle macchie alberate costituite da essenze autoctone;
- le piantumazioni tradizionali a vigneto.

Le nuove piantumazioni dovranno integrarsi con le preesistenze e costituire una implementazione della biodiversità vegetazionale.
Sono, comunque, da rispettarsi le norme/prescrizioni contenute nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" (CAPO 6 – Restauro Paesistico) allegato alle presenti norme.
In sede di progetto edilizio, riguardante interventi di nuova edificazione, ovvero di cambiamenti di destinazioni d'uso, gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno 100 mt.) le seguenti preesistenze naturalistiche significative (che non potranno subire modificazioni):
- le fasce vegetative che costituiscono un "continuum" nel contesto agricolo;
- le siepi fitte di connessione ecologica;
- i filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.;
- il sistema scolante.

Sono vietati i seguenti interventi:
- la costruzione di nuove serre fisse,
- la riduzione dell'estensione delle preesistenze naturalistiche (aree a bosco- zone umide ecc.) che comporta un aumento significativo del coltivo.

Art. 34 – Corridoi ecologici

- *P.A.T. art.9.12 N.T.*

Il P.I. individua nel territorio i corridoi ecologici. Per questi ambiti si richiamano le norme di cui al precedente art. 33. E inoltre i progetti di trasformazione del territorio dovranno rilevare e conservare:
- le aree verdi;
- le zone umide anche minime;
- le aree boscate anche minime;
- i corsi d'acqua naturali e artificiali;
- le siepi e filari alberati.

I progetti interessanti barriere infrastrutturali (strade ecc.) di interruzione dei corridoi ecologici dovranno prevedere adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e alla fauna.
All'interno dei corridoi ecologici non sono consentite le costruzioni di serre fisse.
Sono consentiti solo gli interventi di cui al successivo art. 51, purché conformi a piani aziendali approvati.
Si prescrive un rigoroso rispetto delle zone di tutela e delle fasce di rispetto di cui al precedente art. 24.

Art. 35 – Stepping Stone

- *P.A.T. art.9.19 – art.9.20, N.T.*
- *P.T.C.P. art.39 N.T.*

Le aree definite con Stepping stone (o Stepping zone) sono aree, solitamente, di piccole dimensioni che costituiscono momenti significativi del paesaggio per la loro collocazione o per le loro significatività nel contesto ambientale del territorio comunale.
Esse, quindi, assolvono la funzione di ospitare specie faunistiche in transito, oppure di creare microambienti floro-faunistici trasformati dalla presenza di interventi detrattori dell'habitat naturale. (pesticidi – diserbanti – taglio delle essenze arboree – agricoltura intensiva).
Il P.I. acquisisce le stepping stone, zone individuate dal PTCP della Provincia di Treviso, di cui all'art.9.19 di P.A.T. (sono le aree prospicienti Villa Giustinian di Campodipietra).
Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dalle stepping stone.
All'interno delle stepping stone la necessità della Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) è decisa dall'autorità competente in relazione alla prossimità delle aree SIC/ZPS; nel caso in cui essa non si renda necessaria dovrà essere redatta un'analisi che dimostri, comunque, la

compatibilità ambientale dell'opera con i luoghi, ovvero una asseverazione del progettista abilitato che dichiara la non necessità della V.Inc.A..
L'area individuata nel P.I. (pertinenze scoperte Villa Giustinian) dovranno mantenere l'impianto storicamente consolidatosi, comprese, quindi, la conservazione delle essenze arboree preesistenti (anche le essenze esotiche).
Lungo la recinzione dovranno essere ricavati dei varchi – verso le aree agricole – per il passaggio della piccola fauna.

Art. 36 – Varchi infrastrutturali

- *P.A.T. art.9.24 – N.T.*
- *PTCP – art. 42 N.T.*

Sono i passaggi che permettono la continuità dei corridoi ecologici, solitamente in corrispondenza degli ostacoli di origine antropica (strade – canali artificiali, recinzioni, ecc.)
I varchi costituiscono una importante garanzia per la fruizione della fauna terreste ed ittica del corridoio ecologico.
Essi, pertanto, dovranno essere manutentati in modo da permettere il passaggio della fauna (ecodotti).
Non sono, quindi, ammesse chiusure con griglie, inferriate che limitino anche parzialmente la completa fruibilità del corridoio.
In particolare lungo i corsi d'acqua pubblici (art. 24.2.1 precedente) la costruzione di griglie, sbarramenti, dighe che comportano salti d'acqua, non potranno interessare la completa sezione del canale.
Dovranno essere sempre garantite la presenza di scivoli che permettano la risalita della fauna ittica.
Tutti gli interventi sulla viabilità esistente o in progetto (comprese le piste ciclabili) dovranno verificare in progetto la fattibilità della realizzazione dei varchi infrastrutturali. La loro eventuale impossibilità di attuazione dovrà essere espressamente giustificata in progetto.

Art. 37 – Aree boscate

- *P.A.T. art.9.21 – N.T.*

Negli ambiti interessati sono ammessi solo gli interventi finalizzati alla conservazione delle alberature.
Sono, quindi, ammessi solo interventi fitosanitari o di potatura e di sostituzione di essenze non autoctone.
Gli interventi edilizi – ancorché ammessi – riguarderanno solo gli interventi sull'esistente edificato con esclusione della demolizione con ricostruzione.
Gli interventi ammissibili connessi alla regimazione delle acque, alle opere di bonifica, dovranno, comunque, essere improntati alla conservazione delle essenze arboree autoctone e in particolare alla tutela della flora ripariale esistente.

3) INVARIANTI STORICO/MONUMENTALE

Art. 38 – Pertinenze scoperte da tutelare

- *P.A.T. art.10.2 – N.T.*

Il P.I. individua le pertinenze scoperte da tutelare, costituite dalle aree di pertinenza degli edifici di valore storico-testimoniale, degli edifici di valore monumentale e delle Ville Venete.
Si richiamano le norme contenute nel precedente art. 31 (Contesti figurativi).
In tali ambiti sono ammesse esclusivamente piccole costruzioni in legno purché di altezze non superiori a mt. 2.50 e di sup. lorda non superiore a mq. 5.00.
Le superfetazioni esistenti all'interno del contesto figurativo potranno essere recuperate in un unico organismo edilizio, purché nel rispetto del grado di protezione assegnato al fabbricato principale, e purché non siano modificate le carature plani volumetriche esistenti.

I progetti architettonici di recupero dovranno espressamente rilevare e valorizzare aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione.
Il recupero potrà anche costituire un organismo edilizio anche staccato dal corpo principale, purché nel rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato principale.
Sono vietati in tali ambiti:

- gli smembramenti e, comunque, separazione tra verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato interno.

Dovrà essere evitata la sostituzione e/o integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.

Art. 39 – Agrocenturiato – Siti a rischio archeologico

- *P.A.T. art.10/20 – art.10/23 – N.T.*
- *P.T.C.P. – appendice 21 – Archeologia – Siti a rischio geologico in Prov. di TV.*

Il P.I. ha provveduto ad affinare, precisare e anche, in parte, sostituire l'impianto delle centuriazioni romane graficizzate nel PAT.
Sulla base degli ultimi studi e ritrovamenti archeologici, il P.I. ha riportato nella Tav. 1.3.4 "Carta delle Invarianti":

- il sistema delle centuriazioni di cui sia accertata la presenza;
- le aree oggetto di ritrovamenti occasionali.
- Le aree oggetto di ritrovamenti non ricomprese nei siti sopra richiamati (art. 10/20 PAT).

Negli interventi di trasformazione del territorio:

- è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che possa cancellare o alterare le tracce visibili e quelle storicamente accertate del graticolato romano e, quindi, sono vietate le demolizioni di capitelli, sacelli ecc. costruiti sugli incroci delle antiche vie o lungo gli assi del graticolato;
- eventuali nuovi tracciati viari dovranno seguire l'ordinamento dell'agro centuriato (se ancora percepibile) – comprese le strade di PUA;
- nella riorganizzazione degli accessi laterali ai tracciati storici si dovrà prevedere la riduzione del numero degli stessi, in modo da interessare minimamente gli antichi tracciati;
- gli eventuali ritrovamenti archeologici dovranno essere tempestivamente segnalati alla Soprintendenza;
- dovrà essere preservata la continuità visuale dei resti della maglia della centuriazione, anche nel caso in cui si renda necessaria la localizzazione di interventi di interesse pubblico, favorendo a tale fine il ripristino della percezione visuale delle tracce territoriali (fossati, filari alberati, siepi, strade agricole), il recupero e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie originarie trasformate da interventi impropri;
- nelle nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, nonché ampliamenti di edifici, nei casi previsti dalle norme vigenti, si dovrà mantenere libera e sgombra da qualsiasi manufatto comprese recinzioni di proprietà, parallelamente al graticolato, anche in zona agricola, una fascia dal ciglio esterno stradale della profondità di mt. 10, in modo da preservare e ricondurre alla migliore percezione l'orditura storica dei tracciati visibili dell'agro centuriato romano.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Nelle aree di via Paradiso (sito n°1) e nelle aree della cosiddetta "Montagnola" di Campodipietra (sito n°4) ogni intervento edilizio di trasformazione del territorio dovrà essere oggetto di segnalazione al Comune e alla competente Sovrintendenza e, quindi, sarà autorizzato previo saggio di scavo preventivo per un contorno di almeno 20 mt. dalle aree oggetto di trasformazione.
Le aree interessate dalla così detta "Montagnola" non potranno essere oggetto di trasformazione del territorio (vedasi anche precedente art. 38).

Pertanto – in quest'ultimo ambito - gli interventi ammessi saranno solo quelli finalizzati al ripristino dei luoghi preesistenti e, quindi, la demolizione delle superfetazioni di qualsiasi genere (berceaux – pompeiane ecc.) l'estirpazione delle alberature d'alto fusto di recente piantumazione.

In tutti i siti puntuali graficizzati nelle tavole di P.I. qualsiasi intervento di trasformazione del territorio (che interessi la modifica dello stato dei luoghi, e quindi: sbancamenti, scavi, nuove edificazioni, ampliamenti e ricomposizione dell'esistente) dovrà essere segnalato al Comune a cui compete l'eventuale segnalazione alla competente Sovrintendenza.
Le strade esistenti e certificate quali segni delle centuriazioni non potranno essere oggetto di spostamento tale da cancellarne le tracce.
I nuovi interventi di trasformazione del territorio dovranno essere localizzati in modo da rispettare tali preesistenze.
Le opere di sistemazione agraria collegate al sistema degli assi di centuriazione (canali, siepi di antica origine ecc..) perpendicolari o paralleli agli stessi non potranno essere tombinati o spostati in aree nelle quali non sia più percepibile il rapporto con le preesistenze.

In ogni caso gli elaborati progettuali allegati alla richiesta del titolo abilitativo dovranno dare atto del vincolo ed – altresì – proporre soluzioni per garantirne la tutela.

L'area ex "Arzeron" di Arzeri oggetto di recente spianamento nella parte verso il canale Grassaga non potrà essere oggetto di interventi di aratura e coltivazione (se non erbacea) per la larghezza di metri 10,00.
Il sedime ricavato in prolungamento delle attuali tracce ancora esistenti, a partire dalla strada provinciale antistante la chiesa di Arzeri, dovrà essere delimitato da piantumazioni alberate ricostruendo le tipologie dendrologiche abbattute a seguito degli spianamenti recenti (vedi Elaborato n.1.3.4 – Carta delle Invarianti).

CAPO 6 - USO DEL SUOLO

Art. 40 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

1.- SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

- *L.R. 11/2004 art.50/1, lett. b*
- *D.M. 2/4/1968 n.1444*

Il P.I. acquisisce nella cartografia gli "Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)" del PAT.
Gli ATO interessanti il comune di Salgareda sono i seguenti:

ATO 1 - Grassaga
ATO 2 - Conche
ATO 3 - Vigonovo
ATO 4 - Salgareda
ATO 5 - Chiesa Vecchia
ATO 6 - Campodipietra
ATO 7 - Campobernardo
ATO 8 - Zona industriale

Il PI acquisisce la suddivisione del territorio comunale operata nel PAT in:

- aree a tessuto consolidato (nel PAT: aree di urbanizzazione consolidata);
- aree a tessuto diffuso (nel PAT: aree di edificazione diffusa);
- aree agricole;
- aree per attrezzature e servizi.

1.1 - LE ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (ZTIO)

Nel PI il territorio comunale è suddiviso in "Zone Territoriali Insediative Omogenee" (ZTIO).
Sono zone diverse dalle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) di cui al D.M. 1444/1968. Sono individuate sulla base dell'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale Veneta ai sensi dell'art.50 comma 1 lettera b) della L.R. 11/2004 *(Criteri per la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee).*
Tali nuove ZTIO sono state individuate sulla base dell'analisi del tessuto urbano, in considerazione:

- del processo di trasformazione storica dell'edificazione;
- della presenza delle destinazioni d'uso prevalenti degli edifici;
- della prevalenza di interventi omogenei (casa singola, tipologie a blocco, in linea, ecc.) rispetto alla genericità delle tipologie insediative rintracciabili sul territorio.

Il P.I. suddivide il territorio comunale nelle seguenti Z.T.I.O.:

- Z.T.I.O. di antica origine; (v. art. 41)
- Z.T.I.O. a prevalente destinazione residenziale; (v. art. 42)
- Z.T.I.O. a servizi, esterne agli ambiti urbani; (v. art. 43)
- Z.T.I.O. Produttivo convenzionato confermato; (v. art. 44)
- Z.T.I.O. Produttivo sparso non ampliabile; (v. art. 45)
- Z.T.I.O. di Edificazione diffusa. (v. art. 46)

2. - MODALITA' OPERATIVE

Le tavole di Progetto individuano all'interno delle Z.T.I.O.:

- gli Ambiti delle "Aree Progetto"
- gli Ambiti delle "Schede Progetto"
- gli Ambiti inedificabili ex art.7 L.R. 16/03/2015.

2.1 - Aree Progetto (A.P.)

All'interno delle Z.T.I.O., il P.I. individua le aree specifiche su cui sono previsti, nel quinquennio di validità del P.I., i più significativi interventi di trasformazione del territorio.

Tali aree sono definite dal P.I. come “Aree progetto”.

2.2 - Schede progetto (S.P.)

Il P.I. individua, altresì, all’interno delle Z.T.I.O. specifiche funzioni, non omogenee alle destinazioni prevalenti della zona o agli indici di zona, (*Attività produttive in zona impropria, schede nelle aree ed urbanizzazione consolidata, destinazioni specifiche* ecc.) che proprio per la loro specificità, debbono essere puntualmente normate.
Tali funzioni vengono definite in apposite schede progettuali denominate “schede progetto”.

Per ogni “Area Progetto“, ovvero per ogni “Scheda Progetto”, le tabelle di normativa allegate alle presenti norme definiscono:

- la superficie territoriale dell’intervento;
- la densità di edificazione estesa a tutto l’ambito;
- l’altezza massima ammissibile dei nuovi interventi edilizi;
- le volumetrie complessive ammissibili sull’intero ambito;
- la percentuale massima di superficie coperta;
- i nuovi abitanti insediabili (calcolati in base allo standard di 150 mc/ab);
- la superficie di SAU trasformata;
- la quantificazione degli standard primari e secondari;
- l’eventuale obbligo di perequazione urbanistica;
- le eventuali specificità dell’intervento (note).

3. – AMBITI INEDIFICABILI EX ART.7 L.R. N° 4/2015

Il P.I. individua le aree, che risultano private delle potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell’art.7 L.R. 16/03/2015 n°4. Vedasi anche circolare Presidente Giunta Regionale n° 1 dell’11/02/2016.

3.1 – Norme generali

In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica.
Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno, quindi, ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull’area.
Non sono, quindi, ammessi:

- installazione di berceau, pompeiane, tettoie, casette in legno;
- nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale/carraio per accedere a lotti o edifici retrostanti;
- nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili/edificabili;
- nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).

3.2 - Classificazione delle aree rese inedificabili.

Il P.I. prevede due fattispecie:

- Aree rese inedificabili all’interno dei tessuti consolidati/diffusi (*enclaves verdi*);
- Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi.

Per entrambe queste fattispecie valgono le seguenti norme:
Il proprietario dell’area dovrà dimostrare e, comunque, asseverare all’atto della richiesta di “riclassificazione” ai sensi del citato art.7 L.R. 4/2015, quanto segue:

- che, alla data della citata richiesta, l’area risultava assolutamente priva di sedimi edificati;
- che alla stessa data l’area era dotata di capacità edificatoria integralmente conforme agli indici di P.I. e che tale capacità non era stata “spesa o affievolita” su interventi edificatori in aree confinanti;
- che, inoltre, la capacità edificatoria non era derivata da accordi che prevedevano cessioni di “crediti edilizi”, ovvero di “compensazioni” (artt.36 – 37 L.R. 11/2004).

Ai fini della "riclassificazione" (D.M. 2 aprile 1968 n°1444) delle aree di cui sopra, il P.I. definisce quanto segue:

- Aree rese inedificabili all'interno del tessuto consolidato/diffuso (*enclaves verdi*).
  Queste aree mantengono la classificazione della Z.T.I.O. nella quale risultano inserite.
- Aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi.
  Queste aree - confinanti con il territorio agricolo - sono riclassificate "zone agricole", ai sensi dell'art.51 delle presenti N.T.O..

Queste aree rese inedificabili non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004.
Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.

3.3 - Vigenza temporale delle previsioni di cui al presente articolo.
Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato. Alle stesse, pertanto, non si applica la decadenza quinquennale di cui all'art.18/7 della L.R. 11/2004.

3.4 - Dimensionamento: ai fini del calcolo della SAT
La riclassificazione dei lotti inedificabili di cui al presente articolo non comporta alcuna compensazione di aree a livello di dimensionamento quinquennale del P.I.
Le aree rese inedificabili non debbono, pertanto, intendersi conteggiabili tra le aree S.A.U..

3.5 - Applicabilità dell'art.13 delle N.T. del PAT.
Le possibilità di ridefinizione dei perimetri delle aree di edificazione diffusa ed urbanizzazione consolidata, ammesse dal PAT, (artt.13.9-13.3.a) devono intendersi applicabili alle aree risultanti dalla riclassificazione di cui al presente articolo.

3.6 - Distanze dai confini dell'edificazione adiacente.
Il perimetro dei lotti - "riclassificati inedificabili" ai sensi del presente articolo - deve intendersi come "confine" tra proprietà.
L'edificazione delle aree contermini deve pertanto rispettare le distanze dai confini dei lotti inedificabili prescritte dalla Z.T.I.O. nella quale gli stessi risultano inseriti.
Non è ammessa la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti.
Né è ammessa la costruzione a confine ancorché il lotto "inedificabile" risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.
La norma deve intendersi valida anche nel caso di applicazione del cosiddetto "Piano Casa" della Regione Veneto (L.R. 14/2009 e s.m.i.) sui lotti contermini.

3.7 - Aree per servizi
Sulle aree rese inedificabili non è ammessa la collocazione delle aree per servizi di cui all'art.31 L.R. 11/2004 – anche nel caso l'area fosse ricompresa all'interno di un P.U.A..
Né sono ammessi gli standard privati a parcheggio ex art.41 sexies L.U. (1 mq/10 mc. di costruzione), ancorché non comportino trasformazioni dell'area (inghiaiamenti, asfaltature, pavimentazioni ecc.).

Art. 41 – Z.T.I.O. di antica origine

- *Centro Salgareda (P.P. approvato con Del. di Giunta n° 70 del 17.09.2014)*

E' il tessuto storico del comune di Salgareda, ovvero gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione antica e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Comprende gli insediamenti di valore storico-ambientale, aventi originariamente carattere urbano e i complessi e gli edifici di interesse storico-architettonico-ambientale, riguardante oltre gli edifici medesimi, le relative aree di pertinenza.

Sono riconosciute come tali due Z.T.I.O. che fanno riferimento rispettivamente:

- al centro di Salgareda individuato come "area idonea per il miglioramento della qualità urbana" di P.A.T.;
- Campodipietra con il contesto figurativo e le pertinenze scoperte da tutelare di Villa Giustinian, nonché i contesti della Chiesa parrocchiale e di Villa Brasi/Tonicello.

L'obiettivo del PI è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE.
Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.
E' ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato (sup. di vendita non superiore a 250 mq.) e medie strutture di vendita (con sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 mq.). Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

Le destinazioni d'uso escluse sono:
- medie strutture di vendita (con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. n.50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate (vedi punto precedente);
- artigianale e produttivo escluso artigianato di servizio compatibile con la residenza;
- agricolo produttive (vedasi in proposito art. 51.2 successivo).

TIPI D'INTERVENTO

- Centro di Salgareda: secondo le previsioni plani volumetriche contenute nel P.P. approvato con delibera G.C. n° 70 del 17/09/2014;
- Campodipietra: contesto figurativo Villa Giustinian – Villa Brasi/Tonicello.

  In questo ambito sono ammessi gli interventi di recupero dell'esistente edificato, nel rispetto dei gradi di protezione prescritti sui singoli fabbricati.
  Sono ammessi gli interventi di recupero delle superfetazioni preesistenti, purché le stesse siano accorpate in un unico organismo edilizio.

Art. 42 - Z.T.I.O. a prevalente destinazione residenziale

E' il tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate e di recente costituzione (comprensivo anche delle aree "trasformabili" di nuovo inserimento P.A.T.).
Il tessuto, in genere, presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee.
Tali zone, con prevalente destinazione residenziale sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione.
Obiettivo del PI è quello di favorire la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici meritevoli di tutela e di permettere la trasformazione degli edifici, o delle parti del tessuto che nel tempo sono stati modificati, con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE
In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. residenza;
2. annessi alla residenza (garage, costruzioni accessorie);
3. uffici pubblici e privati;
4. attività commerciali di vicinato (fino a 250 mq)
5. attività commerciali medie strutture di vendita (fino a 500 mq);
6. attrezzature pubbliche e servizi sociali;
7. strutture turistiche e ricettive. Si intendono alberghi, motel, (L.R. 26/1997);
8. pubblici esercizi e strutture ricreative;
9. autorimesse ad uso pubblico;
10. impianti sportivi privati a servizio della residenza;
11. artigianato di servizio. Compreso attività di produzione, lavorazione e riparazione di beni o servizi riferibili alla residenza (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: parrucchiere, estetista e servizi per la cura del corpo, sarto, calzolai e servizi collegati all'abbigliamento, orafo, orologiaio e servizi collegati, idraulico, elettricista, tappezziere, restauratore, vetraio e servizi collegati all'arredo e alla manutenzione della casa, riparazione cicli e motocicli).

Le destinazioni d'uso escluse sono (vedasi anche art. 54.1 successivo):

- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 500 mq) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. n.50/2012;
- artigianale e produttivo, escluso artigianato di servizio compatibile con la residenza;
- agricolo produttive.
- discoteche e sale da ballo.
- Ogni altra attività che a giudizio della P.A. risulti in contrasto con la residenza.

TIPI D'INTERVENTO
In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, come definito al Capo – Uso del Suolo, conformemente agli ambiti individuati nelle tavole delle "zone significative", nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifici gradi di protezione.
Le destinazioni escluse, qualora già esistenti, possono essere mantenute e per esse saranno consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 3, comma 3, lett. a e b del DPR 380/2001) se demolite, non potranno essere sostituite con costruzioni di analoga destinazione, ma secondo le destinazioni di P.I..
Sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro i piani attuativi convenzionati vigenti.

42.1 - Interventi ammessi dal presente P.I.:

In queste Z.T.I.O. sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):

a) aumento volumetrico "una tantum" delle case unifamiliari e bifamiliari con un massimo di 150 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I., applicabile una

sola volta (anche in più interventi – purché complessivamente non sia superato l'aumento di 150 mc. di cui sopra) e purchè non siano aumentate le unità abitative.
Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente PRG, ovvero che abbiano usufruito di ampliamenti ammessi dal c.d. "Piano Casa".
Questa norma trova applicazione anche se l'ampliamento supera l'indice di fabbricabilità della Z.T.I.O..
Per gli edifici a blocco (condomini), a destinazione residenziale, è ammesso un unico ampliamento di mc. 150 riferito alla totalità delle volumetrie esistenti.

b) Recupero delle volumetrie esistenti, purché aventi le destinazioni d'uso conformi alla destinazione di zona, (ammessi gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lettera: a), b), c), d) purché senza demolizione e ricostruzione)
La norma si applica anche nel caso le volumetrie esistenti residenziali superino gli indici di zona (art. 42.2).
Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione purché non interessino più del 20% dell'intero volume.
Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione totale e ricostruzione purché nel limite degli indici di zona.

c) applicazione dei parametri urbanistici definiti per le aree normate dalle schede delle "aree progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate;

d) applicazione delle norme specifiche contenute nelle "Schede progetto" di cui alle "tabelle di normativa" allegate.

e) applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati vigenti.

f) costruzione di garage a servizio della residenza.
E' consentita la costruzione di un garage per ogni alloggio legittimo, costruito prima della Legge 122 del 24/03/1989 e privo di garage coperti, purché sia rispettato quanto di seguito prescritto:

- Il garage può essere realizzato, "una tantum", *per ogni unità abitativa qualora non esistente* (anche se la sua edificazione comporta il superamento degli indici di edificabilità)**,** purché abbia superficie utile lorda non superiore a mq: *30,00*, e non inferiore a mq. 15 e un volume non superiore a 60 mc. e h= 2,40 mt.
- I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'edificio principale, recuperandone in tal senso, materiali e tecniche costruttive.
- I garage, se realizzati al servizio di edifici plurifamiliari, devono costituire preferibilmente un unico corpo e comunque devono essere oggetto di un progetto unitario.
- Il volume totale dei garage fuori terra realizzati ai sensi del presente paragrafo non potrà, comunque, superare il 10% del volume esistente a cui accede.

Ai sensi dell'articolo 41 sexies L.U. "nelle nuove costruzioni connesse alla residenza debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq/10 mc. di costruzione".
Per "nuove costruzioni" si intendono:

- le nuove costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore del P.A.T. (06.06.2011);
- le costruzioni oggetto di ristrutturazione edilizia comportanti cambio di destinazioni d'uso con o senza opere.

Il riferimento degli standard di cui sopra (1mq/10mc) deve essere così distinto:

- almeno un posto macchina all'interno dell'edificio delle dimensioni minime di mq. 15;
- le aree a parcheggio restanti (fino al raggiungimento di 1mq/10mc) devono essere ricavate all'interno delle aree fondiarie pertinenziali.

Costruzioni preesistenti al P.A.T. (06.06.2011)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento dell'esistente, di cambio di destinazione d'uso con o senza opere e di frazionamento di immobiliari dovranno garantire il reperimento degli standard (1mq/10mc) per parcheggi privati con un minimo di mq. 15;
Gli stessi potranno essere ricavati anche solo sulle aree fondiarie pertinenziali.
Le superfici a parcheggio saranno calcolate con l'esclusione delle aree di manovra.

Esse coincideranno, pertanto, con le aree degli stalli.
Nelle aree prevalentemente edificate prima del D.M. 2 aprile 1968 e in generale sugli interventi di ristrutturazione edilizia ove sia dimostrata l'impossibilità del reperimento
unità degli standard privati ne all'interno del fabbricato ne sulle aree fondiarie, ovvero reperiti in aree adiacenti (nel raggio di 200 mt) gli stessi potranno essere monetizzati.

g) Recupero delle volumetrie esistenti aventi destinazioni diverse della residenza, fino al raggiungimento degli indici di zona (anche in ampliamento dell'esistente).
Ammessi gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380 – lett. a), b), c), d) compresa la demolizione e ricostruzione fino al raggiungimento degli indici di zona.

h) Piccole costruzioni in legno (art. 38 ter R.E.).
Le piccole costruzioni in legno di cui all'art. 38 ter del R.E. sono ammissibili anche in deroga agli indici di Z.T.I.O..
Sono ammesse distanze dalle strade comunali fino a mt. 1,50 alle seguenti condizioni:
"L'autorizzazione alla costruzione in fregio alla strada comunale è condizionata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo (non registrato) in cui il richiedente si impegna incondizionatamente allo spostamento o alla demolizione senza alcun onere per il comune nel caso lo stesso - per motivi di interesse pubblico (ampliamento della strada, problemi di visibilità ecc.) ovvero di decoro urbano - ne ordini la rimozione".

42.2 - Attuazione del P.I.

Il P.I. si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto. Sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto" allegate.

Disposizioni generali.

Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nelle "schede progetto" e "aree progetto", i nuovi interventi dovranno rispettare le seguenti norme.

Parametri urbanistici:

- *Indice di edificabilità fondiaria: non superiore a mc/mq 0,75;*
- *Indice di edif. fondiaria nelle aree assoggettate a P.U.A. (di riqualificazione e riconversione) interessate da edifici non residenziali = 1,2 mc/mq;*
- *numero dei piani abitabili: non superiore a tre piani fuori terra;*
- *altezza dei fabbricati: non superiore a ml. 9,50. Sono ammesse altezze fino a 12,00 mt nel caso di interventi per i quali sia predisposto un P.U.A. preliminare.*
- *superficie coperta: non superiore al 40% della superficie fondiaria;*

Distacco tra i fabbricati:

- Nelle nuove costruzioni: non può essere inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti d'edifici antistanti
- Negli ampliamenti non in aderenza: non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e ml 10,00 negli altri casi.
- Nelle soprelevazioni non può essere inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 5,00, se le pareti fronteggianti sono prive di superficie finestrata e ml 10,00 negli altri casi.
- Sono fatte salve le norme di cui all'art. 9/3 D.M. 2 aprile 1968 (n° 1444).

Distanza dai confini di proprietà:

- Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti: non può essere inferiore a ml. 5,00, salva la possibilità di costruire in aderenza o a confine con il consenso del confinante. (previo atto notarile trascritto e registrato).
- Nelle soprelevazioni non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Le sopraelevazioni fino a mt. 0,80 sono ammessi, anche in deroga alle distanze di cui sopra, purché siano necessarie esclusivamente per rendere agibili i locali interessati.

- La distanza dal ciglio delle strade pubbliche: non può essere inferiore a ml. *7,50*, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del P.I., ovvero nei PUA vigenti o di progetto.

Locali accessori:
I volumi accessori delle nuove costruzioni, quali ripostigli e cantine, devono essere previsti all'interno del corpo principale del fabbricato e devono comunque essere integrati compositamente e volumetricamente all'edificio stesso.
Almeno un posto macchina per ogni unità abitativa (art. 41 sexies L.U.) deve essere ricavato all'interno del fabbricato.

Le aree fondiarie libere non ancora interessate all'edificazione dovranno essere sistemate a verde e oggetto di periodica manutenzione.
In tutte le aree fondiarie e in particolare nelle aree non edificate non sono ammessi stazionamenti continuativi di roulotte, camper non direttamente connessi alla residenza.
Sono sempre esclusi stazionamenti di cose mobili – box – container.

Deroghe:
sono fatte salve le deroghe di cui al successivo art. 62.

Art. 43 – Z.T.I.O. a servizi esterne agli ambiti urbani.

Il PI individua quattro ambiti extra urbani interessati da attrezzature per servizi di interesse comune.
Tali ambiti riguardano nello specifico:
- ZTIO 3.1 – Impianto energia elettrica e oratorio di via Chiodo;
- ZTIO 3.2 – Aree cimiteriali capoluogo con servizi collegati;
- ZTIO 3.3 – Campo Volo (avio superficie);
- ZTIO 3.4 – Aree cimiteriali Campodipietra con servizi collegati.

DESTINAZIONE D'USO
La destinazione d'uso è quella di attrezzature per servizi di interesse comune.
Sono, pertanto, consentite esclusivamente le destinazioni esistenti nel contesto delle Sb ex art. 54.2 successivo.

TIPI D'INTERVENTO
Intervento diretto per le aree in proprietà pubblica; obbligo di P.U.A. per la Z.T.I.O. 3.3 (Campo Volo). Nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 53.

Art. 44 - Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato

- Art. 13/3d N.T. di P.A.T.
D.M. 05.09.1994

Il tessuto è costituito dalle principali aree produttive comunali, sorte – di norma - in epoca recente in seguito a piani urbanistici attuativi. Sono dislocate in due zone appositamente destinate, riservate all'edificazione di complessi produttivi operanti prevalentemente nell'ambito del settore secondario e terziario, specificatamente dell'artigianato, della piccola industria e della logistica.
L'obiettivo principale del PI, in relazione da quanto previsto dalle strategie del PAT è di:
- contenere le nuove espansioni prevedendo prioritariamente la saturazione delle aree esistenti che hanno ancora potenzialità edificatorie;
- aumentare la qualità urbana di tali zone;
- favorire la delocalizzazione in queste Z.T.I.O. delle attività presenti in zona impropria.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE
La destinazione d'uso ammesse sono:

- produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- impianti tecnici;
- commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con superficie massima di vendita pari a 2500 mq. di cui alla L.R. 50/2012;
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- servizi di somministrazione, palestre;
- uffici, magazzini e depositi;
- attività per la logistica;
- attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo (secondo precisi criteri di concentrazione e razionalizzazione);
- sale gioco ed esercizi alle stesse assimilabili nei limiti di cui al successivo art.61.

Le destinazioni d'uso escluse sono:
- residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;

L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere dell'ULSS che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione;

L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci.) (ancorché non costituente superficie coperta) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture. Essa non potrà, comunque, interessare più del 10% della S.f..
Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva/commerciale, purché l'attività raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 800 mq.. Tale volume dovrà essere organicamente inserito nel contesto edilizio/architettonico, costituendo un unico corpo unitario con l'edificio produttivo.

Esso sarà conteggiato come superficie coperta.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso PUA o intervento edilizio diretto, come definito dalle presenti norme, o attraverso “Schede Progetto” individuate nelle tavole delle “zone significative”;

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli ampliamenti nel limite del rapporto di copertura di cui agli specifici PUA convenzionati, ovvero nei limiti dei parametri urbanistici sotto riportati;

Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d’uso, dovranno garantire le prescrizioni cui all’art.50.1 successivo;

Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	blocco, in linea, capannone;
b) rapporto di copertura:	60 % della superficie fondiaria;
c) standard:	come da art.54 delle NTO;
d) altezza massima:	m. 10,00 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.);
e) distacco tra fabbricati:	minimo m.10. Distanze diverse sono ammesse in presenza, di un PUA con previsioni plani volumetriche;
f) distanza dai confini:	minimo di m. 5,00
g) distanza dal ciglio stradale: (pubblico)	minimo m.7,50
h) destinazione delle superfici scoperte:	devono essere sistemate a parcheggio e a verde con alberature. Dovrà essere interessato almeno il 20% della S.f..
i) indice di utilizzazione fondiaria	max. 80%
l) impianti tecnologici (silos, cabine)	potranno interessare al massimo il 10% di sf. Non sono computabili quali rapporto di copertura (punto b) precedente). Dovranno rispettare le distanze di cui al precedente punto f), g).

È ammessa la realizzazione di strutture di tipo “telonato” (tunnel amovibili) finalizzata alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci.

Tali strutture dovranno configurarsi come estensibili, dovranno, quindi, essere normalmente addossate alle strutture edilizie, nel caso non venissero usate.

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

Le aree a parcheggio saranno alberate. Le aree potranno essere delimitate da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli e costituire un elemento di mitigazione dell’intervento produttivo.

Per la recinzione delle aree private valgono le prescrizioni del RE.

Art. 45 - Z.T.I.O. Produttivo Sparso non ampliabile

- PTCP art. 13-15-35

- PAT art. 18 N.T.

Il tessuto “produttivo sparso non ampliabile” riguarda le zone produttive sorte in assenza di un piano urbanistico attuativo e che difficilmente potranno essere oggetto di interventi organici di trasformazione urbanistica sono le aree individuate nel PAT come “Ambiti di riconversione

funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili".
Il P.I. individua quattro zone:

- Z.T.I.O. 5.1 – zona lungo via Gattolè (ditta Novaglass S.r.l.);
- Z.T.I.O. 5.2 – zona in via Pizzocchera di Campodipietra (Centro di Recupero Trevigiano S.r.l.);
- Z.T.I.O. 5.3 – zona ad Arzeri di sopra (Vi.V.O. Cantine S.a.c.);
- Z.T.I.O. 5.4 – zona all'incrocio tra via Callurbana e via Calnova (Codognotto Italia S.p.a.).

Il PI persegue i seguenti obiettivi:

- riconvertire le attività in essere in attività terziarie, residenziali, agricole, agroindustriali, di pubblico servizio o di produzione energetica, coerentemente con il contesto ambientale;
- aumentare la qualità urbana di tali zone;
- favorire la delocalizzazione di tali attività nelle zone produttive convenzionate.

DESTINAZIONE D'USO
Ai sensi dell'art. 13 del P.T.C.P. per queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

a) Sono ammesse le destinazioni a uso in essere nonché ampliamenti fino al 20% degli edifici esistenti e, comunque, nei limiti dell'indice di coperture massime del 50% s.f.. e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 15 Norme Tecniche del P.T.C.P..
   L'ampliamento di cui sopra dovrà essere, altresì, condizionato dall'approvazione preventiva di un P.U.A., ovvero dalla verifica della presenza e del funzionamento di autonomo impianto di depurazione.
b) Ai sensi delle direttive ex art. 13 P.T.C.P. si danno le seguenti ulteriori norme:
   Z.T.I.O. 5.1 – Novaglass
   Si applicano le norme di cui all'art. 13/a N.T./PTCP.
   La riconversione potrà prevedere esclusivamente una destinazione residenziale, integrata da servizi per la popolazione.
   Non sono ammessi interventi di ampliamento dell'attività in essere.
   Sono ammessi solo interventi di ristrutturazione finalizzati al raggiungimento di forme di mitigazione dell'impatto ambientale sul territorio e in particolare sulle aree di urbanizzazione consolidata del Centro di Salgareda.
   Z.T.I.O. 5.2 - 5.3 - 5.4
   Si richiamano le norme di cui all'art. 13/b P.T.C.P..
   In particolare saranno, quindi, ammesse le attività commerciali (terziario) e i magazzini/depositi (compresa la logistica) nei limiti del precedente paragrafo a).
   Le nuove destinazioni d'uso sono condizionate dall'approvazione di un P.U.A.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI
In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto.
Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, ammessi dal presente articolo, dovranno garantire le prescrizioni cui all'art.50.1 delle presenti NTO. E dovranno essere preceduti da un P.U.A..
Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Sono ammessi gli interventi ex D.P.R. 380/2001 art.3 a/b/c/d.
Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, ancorché sullo stesso sedime.
Per le attività in essere rientranti negli elenchi al D.M. 05/09/1994 gli interventi di cui al D.P.R. 380/2001 art.3 sopracitati dovranno essere preceduti da opportune opere di mitigazione ambientale che garantiscano il rispetto dei limiti alle emissioni (reflui – rumori ecc.) in conformità alle norme vigenti in materia di tutela ambientale.
Sono applicabili i parametri di cui alla tabella di seguito riportata.

Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	blocco, in linea, capannone;
b) rapporto di copertura:	50 % della superficie fondiaria;
c) standard:	come da art.54 delle NTO;
d) altezza massima:	m. 10,00 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.);
e) distacco tra fabbricati:	minimo m.10
f) distanza dai confini:	minimo di m. 5,00
g) distanza dal ciglio stradale: (strade pubbliche)	minimo m.7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, ovvero nel rispetto delle distanze, (se graficizzate nelle tavole di P.I.) ex D.M. 1 aprile '68.
h) destinazione delle superfici scoperte:	deve essere sistemata a parcheggio e a giardino con alberature per almeno il 30% di Sf;
i) indice utilizzazione fondiaria	max 50%
l) impianti tecnologici (silos, cabine)	potranno interessare al massimo il 10% di sf. Non sono computabili quali rapporto di copertura (punto b) precedente)

Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.
Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

Art. 46 – Z.T.I.O. Nuclei residenziali in zona agricola

Il tessuto è costituito da aree a prevalente destinazione residenziale formato da nuclei isolati residenziali che sono collocati all'interno degli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT.
In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino all'affievolimento e alla scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE
La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.
In queste zone l'edificazione non presenta alcun nesso funzionale con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale.
Sono in particolare escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale;
- artigianale e produttivo;
- agricolo produttive.

TIPI D'INTERVENTO
In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto ("Schede Progetto" individuate nelle tavole progettuali delle "zone significative").
Sono consentiti gli interventi sul patrimonio esistente in base allo specifico "grado di protezione" nonché gli ampliamenti "una tantum" con un massimo di 150 mc. delle case esistenti unifamiliari, bifamiliari e trifamiliari alla data di adozione del primo PI (anche in tempi diversi purché, comunque, non sia superato il volume complessivo di mc.150.

Per i fabbricati esistenti aventi destinazione diversa dalla residenza sono ammessi:

a) gli interventi cui all'art.52 ("Schede Progetto" relative ai fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola);
b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 800 mc. e nei limiti dell'indice di edificabilità fondiaria di 0,5 mc./mq.
   L'eventuale recupero della quota eccedente gli 800 mc. è subordinata alla stipula di specifica convenzione in cui sia previsto l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, nonché l'obbligo del reperimento degli standard cui all'art.54 e assoggettamento a perequazione urbanistica cui al precedente art.5.

La convenzione dovrà altresì contenere il divieto di costruzione - nelle zone agricole finitime di proprietà - di nuovi annessi rustici.
Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARAMETRI DI INTERVENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

Sulle aree libere sono consentiti solo i volumi previsti nelle specifiche "Schede Progetto". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	i nuovi edifici dovranno essere di tipo unifamiliari/bifamiliari; Gli interventi sui fabbricati esistenti e le nuove edificazioni devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-culturale, (moduli costruttivi, elementi architettonici, tecnologie e materiali);
b) standard:	come da art.54
c) altezza dei fabbricati:	- H max m. 7.50;
d) distacco tra fabbricati:	per la nuova edificazione: m.10 tra pareti finestrate;

e) distanza dai confini:	per la nuova edificazione minimo m.5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti (nel rispetto delle distanze tra fabbricati);
f) distanza dal ciglio stradale: (strade pubbliche)	minimo m.7.50 o secondo l'allineamento previsto dalla "Scheda Progetto";
g) rapporto di copertura:	massimo 30%; le superfici scoperte devono essere sistemate a cortile pavimentato permeabile e/o giardino con alberature.
h) tipologia edilizia:	conforme alle tipologie edilizie delle zone agricole;
i) indice di edificabilità fondiaria	0,5 mc/mq

Art. 47 – Strutture commerciali – (L.R. 50/2012)

- *L.R. 50 – 28.12.2012*
- *D.G.R. 1047 – 18.06.2013 – Regolamento Regionale ex L.R. 50/2012*
- *D. Lgs. 285 - 30.04.1992 (N.C.S.)*
- *L.R. 11/2004 art.40/2*
- *Art. 54.1 N.T.O.*

Il Piano degli Interventi in applicazione alle disposizioni di cui all'art. 21 L. 50/2012 (Requisiti urbanistici ed edilizi delle strutture di vendita) detta le seguenti norme:

a) Esercizi di vicinato (art.3.1g – L.R. 50/2012)
   Gli esercizi di vicinato (sup. di vendita inferiore a 250 mq) sono ammessi in tutte le Z.T.O. con esclusione delle aree di cui al successivo art.54 (Aree per attrezzature e servizi) delle presenti norme.
   Nelle aree di cui all'art.51 (Territorio agricolo) gli "esercizi di vicinato" sono ammessi, purché nell'ambito del "Piano aziendale" di cui all'art.44/2 L.R. 11/2004.
   Essi, pertanto, dovranno configurarsi come esercizi di commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali.
b) Medie strutture di vendita (art.3.1e L.R. 50/2012)
   (Superficie di vendita comprese tra 250 e 2500 mq).
   Queste strutture sono ammesse all'interno delle Z.T.I.O. del tessuto produttivo Convenzionato confermato.
   Esse sono, altresì, ammesse all'interno delle Z.T.O. di urbanizzazione consolidata ricomprese nei perimetri dei "centri abitati" ex D.lvo 30 aprile 1992 n°285 (Nuovo codice della strada) così come ridefiniti ai sensi dell'art. 3/m L.R. 50/2012 .
c) Medie strutture di vendita all'interno delle ZTIO di Antica origine, di cui al precedente art.41.
   In questi ambiti sono ammesse le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.
   In queste aree gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 50% a condizione che l'intervento sia tutto ricompreso all'interno delle preesistenze e purché il relativo recupero funzionale avvenga conformemente agli interventi edilizi ammessi dal Piano Particolareggiato approvato.
d) Grandi strutture di vendita
   Sono ammesse nelle Z.T.I.O. del tessuto produttivo convenzionato confermato conformemente ai parametri edilizi ivi previsti.
e) Strutture commerciali nelle aree degradate (ex art.2 D.G.R. n.1047/2013).
   Il P.I. individua le eventuali aree degradate (Tavola 3.2.15) oggetto di riqualificazione e riconversione normando le stesse con apposite "schede progetto" che definiscono gli obiettivi generali e gli indirizzi da seguire per le azioni di riqualificazione da attuare

Art. 48 – Attività produttive in zona impropria.

- *Art.17 L.R. 11/2004*
- *D.M. 5.11.1994 – art.216*

Il PI individua, con apposite schede numerate in riferimento alla numerazione dell'ex PRG, le attività esistenti in zona impropria (già censite nel PRG previgente o di nuovo inserimento).
Il censimento non legittima destinazioni d'uso su fabbricati non espressamente codificati nelle specifiche "Schede progetto" e comunque non legittima l'uso di fabbricati con destinazione diverse delle destinazioni di cui al titolo abilitativo rilasciato.

Per dette attività sono ammessi gli interventi indicati nelle schede stesse, nei limiti e nelle quantità ivi definite.
In relazione alla loro compatibilità ambientale le attività si distinguono in:

- attività da confermare;
- attività da bloccare;
- attività da trasferire;
- attività dismesse.

DISPOSIZIONI GENERALI
Gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso dell'attività specifica esistente.
Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa (anche senza interventi edilizi).
I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso, se non per quelle specificatamente ammesse dalla ZTO nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature di zona.

Per le legittime attività in essere sono ammesse esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni delle destinazioni d'uso esistenti, alle seguenti condizioni:

- l'attività in essere non sia classificata quale "attività da trasferire";
- la nuova attività sia compresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria, così come definita dall'ISTAT (Guida alla classificazione delle attività economiche/ censimento generale dell'industria e dei servizi - anno 1991);
- la nuova attività interessi tutte le superfici dell'attività originaria;
- la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;
- sia stipulata un'apposita convenzione con la quale venga precisata e vincolata la destinazione d'uso dell'edificio e venga costituito un vincolo di inedificabilità sul fondo di pertinenza (in quanto il progetto assorbe tutta l'edificabilità ammessa dal PI); il tutto fino alla variazione del P.I..

Qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione e/o di ampliamento dovrà essere corredato da uno studio che ne valuti l'impatto ambientale e che preveda le necessarie opere di riequilibrio, adeguate al tipo di intervento e all'ambiente in cui si inserisce.
Dette opere di riequilibrio dovranno essere dettagliatamente riportate nella convenzione.

48.1 - Attività da confermare

Sono le singole attività produttive che non costituiscono turbativa ambientale, per le quali è ammissibile una complessiva ristrutturazione e ampliamento della relativa consistenza e, quindi, anche uno specifico ampliamento del fabbricato in cui viene esercitata l'attività.

Le schede specifiche provvedono a censire:

- l'attività esistente;
- le dimensioni degli immobili;
- il perimetro dell'area di pertinenza;
- gli ampliamenti ammissibili.

Fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno comunque rispettare le seguenti norme generali:

- non sono ammessi ampliamenti delle aree di pertinenza definite nel titolo abilitativo originario;
- sono ammissibili solo demolizioni parziali purché finalizzate ad una più razionale utilizzazione dell'organismo edilizio nel contesto degli interventi di ampliamento;
- gli ampliamenti devono essere direttamente collegati fisicamente alla struttura originaria; sono ammesse limitate deroghe connesse alla sicurezza delle strutture edilizie e degli impianti, solo per i fabbricati con particolari destinazioni;
- non sono comunque ammessi gli ampliamenti o i cambi di destinazione d'uso che comportino aumenti delle superfici delle attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con D.M. Sanità 5.11.1994;
- il progetto ed il relativo titolo edilizio dovranno riguardare unitariamente l'intero ambito della scheda e l'intera attività (edifici ed aree scoperte di pertinenza).

Gli interventi sono soggetti anche alle seguenti limitazioni:

a) l'ampliamento deve intendersi *una tantum*, ivi rientrando anche gli ampliamenti ai sensi dell'art.126 della L.R. 61/85; l'ampliamento complessivo non potrà, comunque, superare l'80% della superficie coperta esistente in ogni caso non superiore a 1.000 mq.;
b) la superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie fondiaria (aree di pertinenza definite nelle schede);
c) le altezze degli ampliamenti non potranno superare le altezze delle preesistenze;
d) per le distanze valgono le disposizioni relative alla Z.T.O. in cui sono inseriti;
e) lo standard non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria (4% verde e 6% parcheggio); in relazione alle esigenze dell'attività la convenzione potrà prevedere diverse percentuali di superfici da destinare a verde e parcheggi, purché sia comunque rispettato lo standard complessivo del 10%.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:

1) alla dimostrazione dell'esistenza, dell'attività in essere nel fabbricato per il quale viene richiesto l'ampliamento, oppure all'esistenza di un idoneo atto amministrativo del Comune che abbia legittimato l'attività;
2) alla dimostrazione delle condizioni di cui alla precedente lettera a);
3) alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, sale ristoro, riunioni e simili), conformemente alle quantità previste dalla legislazione vigente;
4) alla stipula di una convenzione con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti. (Vedasi schema All. B)

48.2 - Attività da bloccare

Sono le singole attività produttive che presentano limitati problemi di turbativa ambientale, per le quali non sono giustificati ampliamenti dei fabbricati nei quali risultano contenute.
Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi di cui all'art.3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- gli adeguamenti tecnologici comportanti solo modifiche edilizie interne ai fabbricati, soprattutto se finalizzati ad una migliore tutela ambientale;
- gli interventi di sola demolizione.

Sono, altresì, ammessi interventi edilizi sull'esistente edificato, purché interessanti esclusivamente la riorganizzazione degli spazi interni al fine di adeguare le attività esistenti alle presenti norme tecniche operative, al regolamento edilizio comunale e alla legislazione vigente in materia di igiene e tutela ambientale.

48.3 - Attività da trasferire

Sono le singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, per le quali non sono ammissibili interventi edilizi specifici se non finalizzati al loro trasferimento.
Sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art.3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione.

I volumi legittimi esistenti possono essere utilizzati esclusivamente nei limiti delle carature urbanistiche ammesse nella zona specifica.

48.4 Attività dismesse

Il PI riconosce nelle schede delle attività produttive in zona impropria, le attività dismesse.

Gli ambiti delle strutture edilizie dismesse (ancorchè non specificatamente individuate come tali nella cartografia di P.I.) sono classificati quali "ambiti di riqualificazione e riconversione" di cui all'art. 50.1 delle presenti N.T.O., al quale si rinvia per i soli interventi consentiti.

48.4.1 – Riutilizzo delle strutture edilizie dismesse

Le strutture edilizie legittimate dalla presenza di attività produttive censite dal previgente P.R.G. (art. 126 L.R. 61/85) o, comunque, legittimate da specifici titoli abilitativi, assumono le destinazioni d'uso della Z.T.I.O. nelle quali risultano inserite, secondo le carature della stessa Zona Omogenea.

E' ammesso il riutilizzo delle strutture edilizie per nuove attività produttive, alle seguenti condizioni:

a) le nuove attività non potranno costituire un aggravio alle preesistenti condizioni ambientali connesse all'attività originaria: esse dovranno costituire una oggettiva riduzione degli impatti;
b) non potranno insediarsi nuove attività insalubri di 1a e 2a classe (D.M. 5 sett. 1994);
c) le nuove attività non potranno comportare alcun ampliamento del sedime edificato, né ampliamenti delle aree di pertinenza preesistenti. Sulle strutture edilizie saranno ammissibili solo gli interventi di cui ai paragrafi 1a – 1b – 1c – 1d dell'art. 3 DPR 380/2001, con la precisazione che non sono, comunque, ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione (ancorché sullo stesso sedime);
d) le nuove attività potranno interessare anche solo parte del sedime edificato, purché di superficie lorda superiore a 250 mq.;
e) l'inserimento delle nuove attività comporterà il reperimento degli standard pubblici pari al 10% delle aree fondiarie (verde + parcheggio). Sarà possibile la monetizzazione nel caso di impossibilità di reperimento dello standard all'interno dell'area fondiaria.

Convenzionamento.

Tutti gli interventi che comportano un riutilizzo delle strutture edilizie insistenti in zona impropria quali contenitori di attività produttive dismesse, sono condizionati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (art. 19 L.R. 11/2004) (e precisamente di un P. di L. ex art. 28 L.U.) ovvero da "permesso di costruire convenzionato" ex art. 28bis DPR 380/2001.

La convenzione dovrà, altresì, determinare la quota di plus-valore (quota perequativa) da corrispondere al comune, dovuta quale conseguenza del riutilizzo di una struttura edilizia inserita in un contesto urbanistico non produttivo (zona impropria).

La convenzione dovrà, altresì, contemplare congrue garanzie fideiussorie a tutela delle clausole di cui sopra e il divieto di cambiamento dell'attività senza la preventiva autorizzazione del Comune. (Vedasi bozza Convenzione All. C)

CAMBIO DI RAGIONE SOCIALE

E' possibile riutilizzare le strutture edilizie dismesse nel caso di conferma dell'attività preesistente seppure in presenza di una sostituzione della titolarità dell'azienda.

La sostituzione della titolarità dovrà essere denunciata al comune, accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo che confermi gli obblighi contenuti nella convenzione originaria.

48.5 Impianti trattamento rifiuti speciali non pericolosi

- *D.Lgs 152/2006 – art. 20 – 23 – 24*
- *L.R. 4/2016 art. 11*
- *Decreto Pres. Prov. TV n. 245 del 20.11.2017*
-

Il P.I. (scheda n°12 Attività produttive in zona impropria) individua l'attività denominata "Metalmarca S.r.l." quale "Impianto trattamento rifiuti speciali non pericolosi".

Tale attività è stata oggetto di "Autorizzazione unica per impianti di recupero rifiuti" giusto decreto del Presidente della Provincia di Treviso n° 245 del 20.11.2017.

Essa, pertanto, sarà assoggettata, dal punto di vista urbanistico, alle norme di cui alla citata "Autorizzazione unica".

Art. 49 – Lo sportello Unico (S.U.A.P.)

- *D.P.R.: 380/2001 artt.5-7 – art. 20*
- *D.P.R.: 7.09.2010 n° 160*
- *L.R. n° 55 del 31.12.2012*
- *Circolare BUR 93 del 03.02.2015 – Circ. 1 del 20.01.2015*
- *L.241/1990 – art. 14*
- *L.133/2008*
- *D.G.R.V. – 2045/2013 all.A*
- *D.Lgs. 30.06.2016 n° 127*
- *Consiglio di Stato: Parere n°.1640 del 13.07.2016 WW Help conferenza di Servizi (Dip. Funzione Pubbl.)*

Si richiamano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché per l'applicazione dello Sportello Unico per l'Attività Produttiva (S.U.A.P.) di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n.160 e successive modifiche
Il P.I. assume quali criteri di riferimento per la procedura S.U.A.P. le norme di cui alla L.R. 55 del 31/12/2012 e relative note esplicative della R.V. pubblicate nel BUR n°93 del 03/02/2015.
Il P.I. ha provveduto a graficizzare nelle tavole di progetto gli SUAP oggetto di approvazione (ancorché non ancora convenzionati).
Valgono anche per i S.U.A.P. i tempi di decadenza ex art.18/7 L.R. 11/2004.

Art. 50 – Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana.

- *P.A.T. art.13 N.T.*
- *Del.G.C. Salgareda n° 70/2014*

Il PI individua le "aree idonee per il miglioramento della qualità urbana". Esse fanno riferimento al centro di Salgareda, nello specifico alla Z.T.I.O. di antica origine (n°1.1).
E' la parte di territorio che necessita di interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell'insediamento consolidato, della dotazione di standard, dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità.
L'ambito è già in parte interessato da un PUA vigente. (Del.G.C. n. 70/2014).
Per le aree escluse dal P.U.A. gli interventi dovranno essere volti a migliorare la qualità ambientale ed architettonica dello spazio urbano oltre a potenziare le dotazioni delle aree per servizi e le infrastrutture per la mobilità.
Si rimanda all'art. 41 precedente per le carature ammissibili degli interventi edilizi.

50.1 – Aree di riqualificazione e riconversione.

- *P.A.T. art.13 / 18 / 19 N.T.*
- *L.R. n.50/2012*
- *D.G.R. n.1047/2013*

Il PI individua, nelle tavole di progetto le aree interessate da attività produttive dismesse, degradate e/o incompatibili con la zona territoriale sulla quale sono inserite
Tutte le attività produttive esistenti in questi ambiti, devono intendersi classificate come attività produttive da bloccare fatte salve le prescrizioni contenute nelle specifiche schede progetto relative alle attività produttive in zona impropria di cui al precedente art. 48.
Gli interventi ammessi in questi ambiti sono condizionati all'approvazione di un PUA o di un accordo ex art.6 della L.R. n.11/2004, con i contenuti puntuali, i parametri e gli indici definiti dalla ZTIO di appartenenza, ovvero dai parametri definiti nelle schede allegate.
Le schede individuano le aree ove possono essere attuati interventi per lo sviluppo del sistema commerciale (L.R. 50/2012).
Le schede progetto dovranno illustrare:

- le caratteristiche di cui all'artt.2/3 DGR 1047/2013 gli obiettivi da perseguire tramite gli interventi di riqualificazione urbanistica (artt.2/3-4 DGR 1047/2013);
- gli interventi sull'esistente edificato compresi gli interventi di nuova edificazione;
- le dotazioni minime di spazi pubblici (standard) relazionate alle destinazioni d'uso ammissibili;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti.

Il P.I. ha provveduto a censire in apposita scheda tali attività (Elaborato 28):

- Brex srl (Scheda progetto delle attività produttive in zona impropria n. 1): Ammissibili interventi di cambiamento di destinazioni d'uso (attività commerciali previa dotazione di servizi ex L.n.50/2012). Non ammissibile l'ampliamento del sedime;
- Supermercato EUROSPAR, Vigonovo (Scheda progetto delle attività produttive in zona impropria n. 20): ammissibile l'ampliamento del 20% del sedime nel rispetto degli standard ex art. 54.1 successivo;
- Ex CANALE, Campodipietra – (Scheda progetto delle attività produttive in zona impropria n. 16): Ammissibile il recupero dell'area ai fini residenziali, attraverso la predisposizione di un P.U.A. (indice volumetrico massimo mc./mq. 1,00);
- Ex IM.CO.I.S. , Campobernardo – (Schede progetto delle attività produttive in zona impropria n. 14 e 15): Ammissibile il recupero dell'area ai fini residenziali, previo convenzionamento (P.U.A.) (indice volumetrico massimo mc./mq. 1,00);
- Auto officina Dalla Nora Paolo, Vigonovo: Ammissibile il recupero dell'area ai fini residenziali, previa convenzione P.U.A. (indice volumetrico massimo mc./mq. 1,00);

Art. 51 – Il territorio agricolo

- *L.R. 11/2004 art.44/1*
- *L.R. 6/06/2017 n° 14*
- *L.R. 11/2004 art. 50/1.d.3*
- *DGR 172 del 03/02/2010*
- *D.G.R. art.50/1 lett. d) par 3*

Le trasformazioni del territorio agricolo sono disciplinate dagli articoli 43 – 44 – 45 della L.R. 11/2004.
Il P.I. nelle Tavole della serie n.1.1 – "Carta uso del suolo" graficizza la Z.T.O. "E" di cui al D.M. 2 aprile '68.
La tavola 1.5.6 "Carta dei valori e delle tutele" acquisisce ed affina gli ambiti del territorio agricolo assoggettati a particolari tutele e valori.
La lettura delle due tavole ci permette di suddividere il territorio agricolo – nei seguenti ambiti:

a) territorio agricolo periurbano;
b) territorio agricolo di importanza paesaggistica;
c) territorio agricolo di connessione naturalistica.

a) Territorio agricolo periurbano.

Il PI individua, nelle tavole di progetto, le aree agricole interessate da una commistione di fabbricati residenziali e agricoli.

In tali aree, la campagna subisce un degrado strutturale, dovuto alla frammentazione del territorio agricolo che risulta privo della valenza agricolo-produttiva.

Il P.A.T. ha individuato nel territorio agricolo periurbano i "limiti fisici alla nuova edificazione", al fine di contrastare la formazione di ulteriori frange periurbane ed organizzare gli spazi edificabili.

All'interno di queste aree agricole il PAT ha provveduto ad individuare le linee preferenziali di sviluppo residenziale nonché i limiti delle nuove edificazioni (aree trasformabili).

Il P.I. non prevede nuove "aree edificabili" all'interno delle aree trasformabili.

Le stesse, pertanto, devono intendersi, ai fini delle Z.T.O. ex D.M. 2 aprile 1968, come "aree agricole".

Pur tuttavia in previsione di una possibile trasformazione in aree edificabili, in queste zone non sono ammessi nuovi interventi di strutture edilizie destinate alla produzione agricola e/o all'allevamento.

b) Territorio agricolo di importanza paesaggistica.

La cartografia del PI individua il territorio agricolo di "riqualificazione e valorizzazione".

In tale ambito sono consentiti tutti gli interventi ammessi per il territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva (art.44/1 della L.R. 11/2004), nei limiti ivi precisati, con esclusione di qualsiasi intervento riguardante la nuova costruzione di allevamenti zootecnici intensivi e di impianti di acquacoltura. Sono ammessi i piccoli allevamenti di tipo familiare (classificati a1) di cui a punto 2.4-a1) del presente articolo.

In sede di progetto edilizio dovrà essere espressamente dato atto della verifica degli obiettivi di tutela paesaggistica ed idraulica di cui al Capo 3 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

Valgono altresì le norme di cui all'art.30 precedente.

c) Territorio agricolo di connessione naturalistica.

La cartografia del PI individua il territorio agricolo di connessione naturalistica.

In detto ambito sono consentiti gli interventi edilizi con la limitazione di cui al precedente paragrafo.

Vedasi inoltre quanto previsto agli artt.33-34 precedenti.

Attuazione del P.I.

Ai sensi dell'art.44/1 della L.R. 11/2004 nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e, quindi, le residenze dell'imprenditore agricolo, titolare dell'azienda agricola, nonché le strutture agricolo-produttive come definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex L.R. 11/2004 art.50/1 lett. d) par. 3, strutture che, qui di seguito, si richiamano:

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la formatura delle colture seppure con le precisazioni di cui al successivo paragrafo 51.2.4;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali;

- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali.

L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interezza del fondo agricolo di pertinenza di ogni singola azienda agricola.

51.1 - Le strutture residenziali.

- *L.R. 11/2004 art.45/1*
- *L.R. 24/85 e 57/1978 (abrogate).*

Le nuove strutture residenziali sono ammesse purchè:

- sia istituito sul fondo, ai sensi dell'art.45/1 della L.R. 11, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria;
- siano fatti salvi i vincoli ex L.R. 24/85 e 57/1978 preesistenti.

Ed inoltre,

- non devono esistere edifici residenziali inutilizzati totalmente, o parzialmente;
- non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, l'eventuale parte rustica che sorge in aderenza, o in contiguità, all'abitazione già esistente;
- non deve sussistere la possibilità di trasformare, a fine residenziale, un annesso rustico non contiguo.

Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo devono essere realizzate in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici sotto indicati.

I nuovi fabbricati dovranno presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto. Dovranno possibilmente essere collocati secondo l'asse Est - Ovest in modo da soleggiare i locali a sud (soggiorno, camera ecc.).
Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, con pendenza minima pari al 35% e max al 50%.
Saranno usati esclusivamente coppi canali in cotto.
Le cornici di gronda dovranno sporgere al massimo cm. 70.
I serramenti dovranno essere del tipo tradizionale in legno (oscuri + finestra).

Non sono in alcun caso ammessi poggioli e terrazze con sporgenze superiori e cm. 40, e portici aggettanti, se non del tipo a "tutt'altezza" con proseguimento della falda del tetto.

Altezza fabbricati:

- non potranno superare i 9 mt., con non meno di 2 piani;
- sono vietati i piani sfalsati;
- non sono ammessi i riporti di terreno attorno ai fabbricati superiori alla quota di campagna.

Distanza dalle strade:

- secondo le norme del D.M. 1 Aprile 1968, e del Nuovo Codice della Strada .

Distacco tra i fabbricati residenziali della stessa proprietà:

- minimo mt. 10.00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, nel rispetto delle tipologie edilizie di cui sopra.

Distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt.

Distanza dai corsi d'acqua pubblici e canali di bonifiche: come precedente art. 24.

Ai fini volumetrici non vengono computati i portici anche se con sovrastanti corpi chiusi purché realizzati secondo le tipologie dei fabbricati agricoli storicamente rilevanti esistenti sul territorio.

51.1.1 - Case di abitazione esistenti.

Per le abitazioni esistenti, sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, i restauri e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di pregio oggetto di specifica schedatura e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità. Sono fatte salve le limitazioni del precedente capo 3 delle presenti N.T.O.

51.1.2 - Adeguamento dei vani abitabili.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti, (con esclusione dei garage, delle cantine, dei depositi), all'altezza minima interna di ml. 2,70 è sempre consentito e non viene considerato nella verifica del distacco tra i fabbricati e dai confini, anche se tale adeguamento comporta una variazione dell'altezza complessiva degli edifici superiore a ml. 9,00.

Il tutto purchè ammesso dai gradi di tutela.

51.1.3 - Aree piantumate di pertinenza delle abitazioni agricole e delle altre abitazioni.

Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di *Titolo abilitativo* deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste. Tali aree devono avere i requisiti quantitativi e dimensionali di seguito descritti.

- per le abitazioni agricole esistenti, o da costruire, la superficie delle aree piantumate deve essere almeno uguale alle superfici lorde totali dell'edificio.

Le essenze arboree, di cui al precedente comma, devono rientrare nell'elenco delle essenze arboree autoctone elencate nel "Prontuario di mitigazione ambientale" allegato.

51.2 - Strutture agricolo produttive.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture agricolo-produttive devono essere in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi.

La tipologia edilizia dovrà, quindi, essere conseguente alle tipologie storicamente emergenti, ancorché reinterpretate alla luce delle nuove esigenze produttive e dalle tecnologie costruttive più recenti, esse dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- tetti: a due falde (eccezionalmente a quattro falde) con pendenza compresa tra il 30% e 40%;

- copertura: in coppi canali in cotto, saranno comunque valutati a discrezione del responsabile del procedimento, in caso di comprovata necessità, prodotti analoghi (tipo tegole di tipo tradizionale o lastre/pannelli simil cotto tinta coppo) purché supportate da idonea relazione tecnica;
- cornici di gronda: sporgenti al massimo 80 cm..

La pianta dovrà presentare forma possibilmente rettangolare evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto.

Sono ammesse tipologie diverse, purché documentate da particolari esigenze legate alla produzione e, anche, alla consistenza del progetto edilizio. Non sono, comunque, ammesse tipologie edilizie che contemplino l'uso di pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

Spetta alla P.A. verificare l'ammissibilità di tali deroghe.

Parametri urbanistici:

Annessi rustici:

- h max = 7.00 mt
- Distanza dai confini di proprietà = 10.00 mt.
- Distanza tra fabbricati = 10.00 mt.
- Distanza dai fabbricati di altra proprietà = 20.00 mt.
- Distanza dai corsi d'acqua: come da art.24 precedente.

E' ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti, purché il progetto sia redatto in conformità alle tipologie emergenti della zona con particolare riguardo alle connotazioni ambientali.

Allevamenti aziendali connessi con la conduzione del fondo (vedasi successivo art.51.2.4 punti a1) e a2)):

- Distanza dai confini di proprietà: distanza minima: mt. 10.00.
- Distanza dagli edifici residenziali di terzi: mt. 20.00.
- Distanza dagli edifici residenziali di proprietà: ml. 15,00.
- Distanza dai corsi d'acqua: come da art.24 precedente.

Silos prefabbricati – Vasi vinari.

I silos prefabbricati e i vasi vinari collocati esternamente alle costruzioni sono da considerarsi strutture agricolo produttive (paragonabili alle strutture di stoccaggio degli insilati) e quindi soggetti oggetti alla specifica disciplina e ai parametri urbanistici per l'edificabilità in zona agricola di cui all'art.44 della L.R. 11/2004 e alle relative deliberazioni di Giunta Regionale applicative.

Distanze dei silos-vasi vinari dai fabbricati di proprietà:

- non sono previste distanze minime;
- dai confini di proprietà mt.5,00.

51.2.1 - Serre fisse

- *D.G.R. 03/02/2010 n°172*

Sono ammesse nel limite di copertura del 50% del fondo di proprietà dell'imprenditore agricolo (L.R. 11/2004 art.44/6), (con esclusione delle aree interessate da "corridoi ecologici" come prescritto all'art. 34 e dall'art. 33 "Buffer zone" delle presenti N.T.O.

Le modalità costruttive dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nell'apposito provvedimento della Giunta Regionale ai sensi del succitato art.44/6 L.R. 11/2004 (DGR n°172 del 03/02/2010).

Le serre dovranno essere provviste delle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'attività.

Gli impianti dovranno essere dotati di fasce alberate costituite da essenze autoctone su tutto il perimetro.

51.2.2 - Serre mobili

Le Serre mobili destinate alla forzatura delle coltivazioni a terra non sono assoggettate ad alcun titolo abilitativo,

- purché non stabilmente ancorate a terra con opere murarie;
- purché le stesse non interessino più del 10% del fondo rustico.

Per la messa in opera di serre mobili interessanti più del 10% del fondo è prescritta la comunicazione di inizio lavori asseverata (art 6 bis DPR 380).

51.2.3 - Manufatti in legno /box per ricovero cavalli

- *L.R. n.11/2004 artt.44/5 ter - 44/5 quinques*

- Manufatti in legno.

  In zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese removibilità, necessari per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, per il ricovero di piccoli animali, degli animali di bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare.

  Devono rispettarsi i seguenti parametri:
  - superficie coperta massima ammissibile: 20 mq.
  - tipologia: piano unico con copertura a due falde
  - altezza media massima: ml. 3,00
  - distanze: valgono le disposizioni del Codice Civile.

- Box per ricovero cavalli.

  In zona agricola è altresì ammessa la realizzazione di box per ricovero cavalli – L.R. 11/2004 (art.44/5 quinquies) purché nel rispetto delle seguenti carature massime:
  - superficie minima del fondo agricolo: mq. 2.500
  - superficie coperta massima: 30 mq.
  - tipologia: piano unico con copertura a due falde
  - altezza media: ml. 3,50
  - distanze dal confine di proprietà: mt. 5,00.

  La struttura dovrà essere priva di fondazione ed amovibile.

  Gli interventi di cui sopra (manufatti in legno, box ricovero cavalli), nel caso fossero entrambi oggetto di costruzione, dovranno costituire un unico organismo edilizio.

  La costruzione dei manufatti di cui sopra è condizionata dalla "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (art 6 bis DPR 380).
  La costruzione di questi manufatti non deve intendersi cumulativa alla costruzione di berceaux, gazebi, pompeiane definite in R.E..
  Esse debbono, comunque, intendersi come "costruzioni una tantum".

51.2.4 - Allevamenti zootecnici

- *D.G.R. 3178/2004*
- *D.G.R. 329/2010*
- *D.G.R. 856/2012*
- *D.M. 7/4/2006*
- *L.R. 11/2004 artt.44/8 – 44/9*
- *D.Lgs. 81/2008 allegato 4*

La realizzazione di strutture agricolo produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art.44/8 – 44/9 della L.R. 11/2004, conformemente ai "contenuti operativi" di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art.50/1 lett. d) par.4 (DGR 3178/2004 - DGR 329 del 16/02/2010 – DGR 856 del 15/05/2012).

Ai sensi dell'art.44 della L.R. 11/04 (così come specificato dalla DGR 329/2010 citata) gli allevamenti sono così definiti:

a) Strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento

Sono gli allevamenti in connessione con il fondo agricolo.

b) Allevamenti zootecnico-intensivi

Sono gli allevamenti privi di connessione con il fondo agricolo.

Il P.I. individua una ulteriore classificazione degli allevamenti di cui al precedente paragrafo a) in riferimento ai parametri della DGR 329/2010 e del decreto del Dirigente Regionale della Direzione Agroambiente e servizi per l'agricoltura n°134 del 21/04/2008 e precisamente:

a1) Piccoli allevamenti di tipo familiare

Allevamenti per l'esclusivo consumo familiare con consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 tonnellate di peso vivo per le specie equine, bovini, suini, ovini, caprini, con un massimo di 5 tonn. di peso vivo complessivo.

a2) Strutture agricole produttive

che superano i parametri di cui al precedente paragrafo a1, ma non superano il peso vivo medio dei limiti definiti in Tab.1 della Classe 1 (DGR 856/2012) qui di seguito riportata:

Classe	Allevamento	Peso vivo medio inferiore a
1	Bovini	120 tonnellate
	Suini	30 tonnellate
	Ovi caprini	90 tonnellate
	Equini	90 tonnellate
	Avicoli	30 tonnellate
	Conigli	20 tonnellate
	altri	20 tonnellate

b) Allevamenti zootecnici - intensivi

Strutture agricole produttive che superano il peso vivo medio dei limiti definiti in Tab. 1 Classe 1 (DGR 856/2012)

Distanze dai confini di proprietà

1. Strutture per il ricovero degli animali vasche di raccolta liquame scoperte – concimaie aperte

   Come da Tab. 2 allegato "A" – DGR 856/2012.

2. Edifici funzionali all'allevamento (edifici residenziali del conduttore o custode, depositi, fienili ecc.)

   Il P.I. definisce le seguenti distanze:

Classe	A1	mt.	5,00
"	A2	mt.	10,00
"	A3	mt.	15,00.

Distanze dalle civili abitazioni

Distanze reciproche dalle civili abitazioni non funzionali all'azienda – DGR 856 del 15 maggio 2012 – All. "A" par. 4.

Debbono sempre rispettarsi le distanze definite dal Decreto Legislativo 81/2008 allegato 4 punti 5 – 6 (vasche scoperte raccolta liquami – concimaie scoperte).

Ai fini della definizione delle distanze dalle civili abitazioni e dal limite di Z.T.I.O. diverse dalle zone agricole (con esclusione delle zone produttive) la citata DGR 856/2012 attribuisce un punteggio sulla base delle seguenti tecniche di allevamento:

a) Tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema pulizia;
b) Sistema di ventilazione;
c) Sistema di stoccaggio e trattamento delle deiezioni.

Le distanze di cui sopra, per analogia a quanto indicato dalla citata DGR n.856/2012, devono intendersi riferite alle strutture produttive dell'allevamento e quindi:

- ai ricoveri fissi di animali;
- alle aree di stabulazione libera;
- alle vasche di raccolta liquame scoperte.

Il rispetto delle distanze deve intendersi "reciproco", nel senso che dovrà essere verificato sia per i nuovi allevamenti come per le nuove costruzioni e/o ampliamenti degli edifici adiacenti aventi destinazione diversa.

Tale valutazione verrà effettuata in sede di progetto edilizio (assoggettato a "permesso di costruire") sulla base del "Piano Aziendale".

Le nuove strutture agricolo produttive, di cui sopra, sono condizionate al preventivo parere del U.L.S.S. competente.

Il progetto di nuova costruzione e/o di ristrutturazione dovrà essere corredato dalla seguente documentazione:

a) relazione tecnico-descrittiva del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
b) illustrazione motivata della localizzazione prescelta, in relazione soprattutto alla consistenza e alle caratteristiche del lotto, dell'unità fondiaria o del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici superficiali, di cui alla L. 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, presenti in un raggio di ml. 500,00, nonché della direzione dei venti dominanti;
d) misure previste per prevenire, o contenere, l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

51.2.5 - Impianti di acquacoltura

Fatte salve le disposizioni ex art.44/8 – 9 L.R. 11/2004 sono ammessi gli impianti di acquacoltura, secondo i seguenti parametri urbanistici:

Sf = superficie fondiaria minima: mq 10.000
Sc = superficie coperta massima: 50% di Sf (comprendente gli impegni edilizi e le vasche di produzione).
Devono essere rispettate le distanze minime di cui al precedente art. 51.2 (allevamenti connessi con la conduzione del fondo)

51.2.6 - Dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A..
Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'ambito delle aree oggetto di dismissione o in altra zona, posta anche in A.T.O. diversa da quella di dismissione, nel rispetto dei criteri di cui al precedente art. 6.

51.2.7 - Aree piantumate di pertinenza delle strutture agricolo produttive (allevamenti intensivi).

La superficie di queste aree deve essere maggiore o uguale a 0.5 volte la superficie del sedime del fabbricato esistente o di progetto ed, in ogni caso, non inferiore a mq. 500, con presenza di almeno 5 piante autoctone ogni mq. 100 di Sf..

51.3 - Ampliamenti edilizi.

- *L.R. 11/2004 art.44/5*

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente edificato in zona agricola al di fuori della possibilità ammessa dall'art.44 comma 5 L.R. 11/2004.

Gli ampliamenti, fino ad un limite massimo di mc. 800 lordi, debbono intendersi "una tantum" e comprensivi degli ampliamenti autorizzati ai sensi della L.R. 24/85.

Tutti gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.

Negli interventi di ristrutturazione e/ o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite - se regolarmente assentite - possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste.

51.4 - Recinzioni.

Le recinzioni delle proprietà, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione d'edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative.

Nelle zone agricole sono ammesse solo le recinzioni delle pertinenze dei fabbricati, purchè improntate al rispetto delle tipologie della sottozona specifica.

Dovranno essere usati materiali tradizionali come pietra naturale, legno, cotto e l'altezza non potrà comunque superare i ml. 1,20 dalla quota di imposta delle fondazioni.

Sono ammesse recinzioni costituite da zoccolo con rete metallica purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze arboree autoctone.

Sono ammesse le recinzioni del fondo agricolo in rete metallica e paletti di altezza max 1.5 ml., solo nei casi di necessità connesse alla protezione da intrusioni che possono danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate.

51.5 - Strade e nuovi accessi per il collegamento dei fondi.

La viabilità carrabile e pedonale esistente deve essere conservata attraverso interventi finalizzati alla manutenzione della struttura e della forma dei percorsi.

Le modifiche necessarie all'assetto delle stesse, ivi compresi gli allargamenti, la sostituzione dei materiali, le recinzioni prospicienti, devono essere oggetto di attente valutazioni progettuali e devono comunque essere subordinate al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Le nuove strade necessarie al collegamento dei fondi devono utilizzare i tracciati già esistenti (capezzagne). Qualora questo non sia possibile, devono essere previsti tracciati e modalità costruttive atti a garantire un corretto inserimento ambientale.

La creazione dei nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, connesse a una più razionale organizzazione del fondo rustico.

51.6 - Attività commerciali, o similari, di servizio all'agricoltura.

Le attività commerciali o similari a servizio dell'azienda sono ammesse se conformi al Piano Aziendale di cui all'art.44/2 della L.R. 11/2004, ovvero se le stesse sono ricavate nella residenza connessa al fondo o purché siano riferite esclusivamente alla commercializzazione della produzione propria.

Art. 52 – Fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

- L.R. 11/2004 art.43/d

Il P.I. individua i fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi dell'art.43/d L.R. 11/2004. La "non funzionalità" dovrà essere dimostrata dal titolare dell'azienda agricola – con apposita relazione agronomica – nella fase della partecipazione (art. 5 L.R. 11/2004) propedeutica alla formazione del P.I..
Per tali fabbricati sono ammesse le destinazioni d'uso definite nella specifica "scheda progetto".
I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono individuati nelle planimetrie di progetto con apposita simbologia ("Carta dell'uso del suolo" in scala 1:5.000 e "Zone significative" in scala 1:2.000).

Le schede devono contenere:

- Estratto CTRN con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
- Dati dimensionali e qualitativi dell'azienda. Documentazione fotografica;
- Dati dimensionali di tutti i fabbricati aziendali;
- Dati complessivi dei fabbricati interessati alla variazione di destinazione d'uso;
- Previsioni P.I. (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
- Planimetria dello stato di fatto dei sedimi edificati oggetto di variazione di destinazione d'uso scala 1/200;
- Planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di P.I.) – scala 1/200.

Le nupve destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono condizionate alle seguenti norme e prescrizioni:

1. Le nuove previsioni urbanistiche ammesse dalle schede escludono l'assoluta ulteriore edificabilità all'interno dell'azienda agricola così come individuata alla data di adozione del

presente P.I..
Il richiedente il titolo abilitativo dovrà garantire, con apposito atto unilaterale d'obbligo, il rispetto dell'inedificabilità del fondo fino ad una eventuale variazione urbanistica dell'area relativa. L'atto dovrà essere trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari.
Gli standard ex art.41 sexies L.U. possono essere ricavati nelle aree scoperte nel caso il fabbricato abbia una superficie inferiore a 100 mq.. Per i fabbricati con superficie superiore a mq. 100 è obbligatorio almeno un posto macchina interno.

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa solo nel caso di sostanziale incremento della superficie aziendale, e/o da un cambio di indirizzo produttivo tale da configurare una nuova azienda agricola totalmente diversa da quella sulla quale sono state elaborate le schede di non funzionalità.
   La nuova situazione del fondo dovrà essere giustificata da un piano aziendale approvato dall'A.V.E.P.A..

3. Le schede allegate definiscono, oltre alle nuove destinazioni d'uso ammissibili:
   - l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione dell'esistente edificato nell'ambito aziendale;
   - gli accorpamenti e le demolizioni ammissibili e prescrittive;
   - l'obbligo di rispetto dei gradi di protezione apposti sui fabbricati di pregio.

   Le destinazioni d'uso debbono essere rispettate nelle quantità planivolumetriche definite dalle schede di progetto.
   In sede di progetto potranno essere proposte soluzioni planivolumetriche alternative (compresi modesti spostamenti di sedime con un limite massimo – su tutti i lati - di mt. 2,00), purché le stesse comportino una più corretta interpretazione delle tipologie edilizie agricole tradizionali e sia, comunque, rispettato il sedime codificato nella scheda.

4. L'attuazione delle nuove destinazioni d'uso non potrà comunque comportare - nell'ambito aziendale – il ricavo di più di due unità residenziali, comprese quelle esistenti.
   Ogni nuova unità non potrà comunque avere un volume netto inferiore a 400 mc..

5. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda.
   Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole, rispettando nel contempo le tipologie codificate nelle presenti N.T.O..
   Le nuove unità dovranno configurarsi con tipologia a schiera.

6. Il rilascio del "permesso di costruire" sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
   a) Alla preventiva stipula di un atto notarile di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo.
   b) Alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali.
   c) Alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).

7. Il cambio di destinazione d'uso non modifica comunque i vincoli derivanti dall'applicazione delle leggi regionali 24/85 - 58/1978, ovvero dalle norme dei P.R.G. o P.di.F. antecedenti all'entrata in vigore delle leggi succitate.

Art. 53 – Avio-Superficie

L'area delimitata con apposita grafia individua la zona ad uso di "Avio-superficie". Tale zona é da considerarsi in funzione dello svago, del tempo libero e dell'attività sportiva.

Essa è, pertanto, assimilabile ad una zona per servizi (Sc) di cui al successivo art. 54.

In essa è ammesso l'esercizio del volo tramite ultraleggeri o piccoli aeromobili.

Sono, quindi, consentiti i decolli e gli atterraggi, nonché la possibilità di svolgere attività di paracadutismo.

In questa zona l'edificazione é consentita nella misura di mq. 1.000 compreso l'esistente con un'altezza massima di 6 metri, ad uso esclusivo di deposito degli aeromobili o ad altri usi connessi con l'attività di Avio superficie.

E' inoltre ammessa l'attività di commercio connessa all'uso dell'avio-superficie per una superficie massima di mq. 150.

Gli interventi previsti sono subordinati alla redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che deve prevedere la realizzazione della viabilità di accesso e di distribuzione interna delle aree a servizi in rapporto alle specifiche destinazioni e delle opportune opere di arredo urbano e sistemazione delle aree a verde. Esso dovrà prevedere, inoltre, la stipula di una convenzione per la determinazione dei tempi e delle modalità di attuazione delle previsioni stesse.

In tutti i casi le opere non dovranno prevedere superfici asfaltate. Le superfici lastricate dovranno riguardare parti minime per percorsi pedonali, e comunque tutte dovranno poter essere rimovibili nel caso di cessazione dell'attività.

Art. 54 – Le aree per servizi

- *D.P.R. 380/2001 art. 16 comma 7*
- *L.R. 11/2004 art. 31 e art. 32*

L'art.16, comma 7 e segg. del DPR 380 del 6.06.2001, distingue le opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- **opere di urbanizzazione primaria**
  a) strade residenziali;
  b) spazi di sosta o di parcheggio;
  c) fognature;
  d) rete idrica;
  e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  f) pubblica illuminazione;
  g) spazi di verde attrezzato;
  h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

- **opere di urbanizzazione secondaria**
  a) asili nido e scuole materne;
  b) scuole dell'obbligo;
  c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  d) mercati di quartiere;
  e) delegazioni comunali;
  f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  g) impianti sportivi di quartiere;
  h) aree verdi di quartiere;
  i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricompresse le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

- **dimensionamento aree per servizi**

  L'art.31 della L.R. 11/2004 quantifica le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

  a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;

b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
c) relativamente al commercio e direzionale, mq.100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
d) relativamente al turismo, mq.15 ogni 100 mc., oppure mq.10 ogni 100 mq., nel caso di insediamento all'aperto.

Ai sensi dell'art.32 della L.R. 11/2004 "*le aree a servizi devono avere dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art.46 comma 1 lett. b (dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi).*

Insediamenti residenziali

I P.U.A. relativi ai nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche, devono contenere la seguente dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria:

- 8 mq/abitante per aree a verde;
- 8 mq/abitante per aree a parcheggio.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico, ricettiva e direzionale superino mq. 30.000 (superficie territoriale), ovvero 50.000 mc. (di volume di progetto), devono essere reperite dotazioni aggiuntive per servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico.

Questa dotazione aggiuntiva deve intendersi così suddivisa: (art.32/5 L.R. 11/2004)

- mq. 4 per opere di urbanizzazione primaria (a verde);
- mq. 6 per opere di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi dell'art. 31/8 della L.R. 11/2004 "lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo".

Tale standard dovrà essere applicato di norma per le parti di territorio oggetto di nuovi insediamenti assoggettati a P.U.A., ma anche nel caso di interventi diretti ove gli stessi siano privi di OO.UU. primaria (in particolare di parcheggi pubblici).

In riferimento al calcolo volumetrico così come definito dalla precedente definizione A4) (parametri urbanistici edilizi), gli standard dovranno essere calcolati su una volumetria teorica pari al 50% in più rispetto alla volumetria dichiarata in sede di progetto edilizio.

- **Dotazioni di aree per servizi nelle Z.T.O. residenziali**

	Standard primari mq/abitante		**Standard secondari mq/abitante**				**TOTALE**
	Verde	**park**	**Istruzione**	**Interesse comune**	**Parco**	**parcheggio**	
Z.T.I.O. di Antica origine	3,5	4	--	10	6	6,5	30
Urbanizzazione consolidata	8	8	--	5	5	4	30
Nuovi P.U.A.	8	8	5	5	4	--	30

- **Dotazioni di aree per servizi nelle Z.T.O. produttive – commerciali – direzionali**

Z.T.O.			NOTE
Z.T.O.	**Verde**	**Parcheggio**	
Produttivo (industria e artigianato)	10%	10%	*Le percentuali sono ridotte a 5% sf (verde) + 5% sf (park) nel caso di interventi su aree di completamento.*
Commerciale e direzionale	mq.100 su mq. 100 superficie lorda di pavimento		*Devono essere comunque rispettate le norme urbanistiche di cui all'art.5 All. A ex DGR 1047 del 18 giugno 2013*
Turismo/ricettivo/ricreativo	15 mq ogni 100 mc. Nel caso di insediamenti all'aperto mq. 10 ogni 100 mq.		
Terziario (uffici)	0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento		*La dotazione deve applicarsi anche in caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso.*

Si richiamano, inoltre, le specifiche "norme urbanistiche" di cui al Capo V della L.R. 13 agosto 2004 n°15.

Al fine dell'applicazione di queste ultime norme si danno le seguenti definizioni:

- "area libera": si intende la sommatoria di tutte le aree scoperte del lotto e, quindi, della viabilità, degli standard, dei percorsi pedonali.
  Concorrono, altresì, alla quantificazione dell'area libera eventuali superfici destinati a parcheggi sotterranei o multipiano o sopraelevati.
- "area a parcheggio effettivo": si intende esclusivamente lo spazio di sosta del veicolo (stallo) con esclusione, quindi, della viabilità di accesso e distribuzione.

Sono ammissibili in tutte le Z.T.I.O. eventuali compensazioni tra le diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard (art.31/11 L.R. 11/2004).
Sono altresì ammessi rapporti diversi tra le percentuali di verde e parcheggio primario purché nel rispetto delle quantità complessive.

Nei P.U.A. le nuove aree a parcheggio dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 250; le nuove aree destinate a verde attrezzato dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 1000, per superfici inferiori le aree a parcheggio e a verde dovranno essere unificate.

54.1 SISTEMA COMMERCIALE - DOTAZIONE PARCHEGGI -

- *L.R. 50 del 28.12.2012 –*
- *D.G.R. 1047/2013- art.5*
- *Direttiva servizi D. Lgs. 59/2010*
- *Art. 47 N.T.O. (riferimento)*

Ai fini della quantificazione delle aree a parcheggio di cui alla DGR 1047/2013 art. 5, il P.I. (Tav. 3.2.15) individua i seguenti perimetri:

a) Centro abitato: ambito individuato ai sensi dell'art.3/1/8 D.Lvo 30/04/1992 n°285 (N.C.S.) perimetrato ex Delibera G.C. 406 del 30/11/1993.

b) Centro urbano: è la porzione di "centro abitato" coincidente con le aree di tessuto urbano consolidato (con esclusione delle aree prive delle OO.UU. e/o di edificazione).

   Ai fini della determinazione delle dotazioni a parcheggio ex art.5 DGR 1047/2013, si danno le seguenti norme:

1) ESERCIZI DI VICINATO:

a) ZTIO antica origine (precedente art. 41): se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti, oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia, la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti.
In ogni caso dovrà, almeno, essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.
Per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, ovvero su strutture oggetto di cambio di destinazione d'uso, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.
b) Al di fuori delle ZTIO di Antica origine: valgono le norme di cui alla precedente lettera.

2) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

a) ZTIO antica origine (precedente art. 41): Valgono le norme riferite agli esercizi di vicinato nelle ZTIO di Antica origine.
b) Al di fuori delle ZTIO di Antica origine:
- Centro urbano - Z.T.I.O. residenziali definite all' art. 42 precedente.
Le dotazioni a parcheggio saranno definite tramite apposita convenzione con il comune.
c) Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato: (art. 44 precedente)
Le dotazioni a parcheggio saranno definite con il Comune tramite apposita convenzione: non potranno, comunque, prevedersi dotazioni inferiori a 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

3) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

a) ZTIO antica origine(precedente art. 41):: non sono ammesse le grandi strutture di vendita.

b) Centro urbano: aree di urbanizzazione consolidata.
- Z.T.I.O. residenziali (art.42 precedente).
In queste aree sono ammesse solo le grandi strutture di vendita preesistenti:

gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici esistenti (con nuova destinazione commerciale) dovranno reperire uno standard di almeno 0,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento (settore non alimentare) ovvero mq. 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento (settore alimentare).

c) Al di fuori del centro urbano
d) Z.T.I.O. a tessuto produttivo organizzato (art. 44 precedente)
Devono rispettarsi le norme di cui alla DGR n°1047/2013 – art.5b, così sinteticamente riassumibili:

- grandi strutture di vendita settore alimentare
aree libere: 2,50 mq/mq di sup. di vendita di cui a parcheggio: 1,80 mq/mq sup. di vendita, ovvero 1 mq/mq di sup. lorda di pavimento.
- grandi strutture di vendita settore non alimentare
area a parcheggio: 1 mq/mq sup. di vendita, ovvero 0,80 mq/mq sup. lorda di pavimento.
Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di convenzionamento.

d) Aree di riqualificazione e riconversione
come paragrafo c) precedente.

Sono ammesse dotazioni inferiori alle dotazioni art.56 DGR n°1047/2013 sopra citate, purché giustificate da apposita convenzione in relazione alla presenza di accessi,

percorsi, aree a parcheggio limitrofe e oggettivamente fruibili.
La dotazione non potrà, comunque, mai essere inferiore al 50% delle dotazioni di cui al precedente paragrafo c).

54.2 - Aree per servizi - Zonizzazione

Il P.I. individua nelle tavole in scala 1/5000 (vedasi anche specifica tav.3.1.14) e, più dettagliatamente, nelle tavole in scala 1/2000 le aree a servizi:

Sa - aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura;
(scuole, asili nido, centri sociali, biblioteche, musei, ecc.).

Sb - aree per attrezzature di interesse comune;
- per le esigenze di carattere sanitario, previdenziale, assistenziale ed amministrativo e pubblici servizi (ospedale, ambulatori);
- per le esigenze relative al tempo libero (cultura, spettacolo, svago);
- per le attività comunitarie ed associative;
- per le attività religiose e di culto;
- per le attività amministrative pubbliche;
- per gli impianti speciali (mercati, carceri, uffici postali e telefonici, impianti distribuzione carburante e stazioni stradali, impianti di distribuzione energia elettrica, metano ecc.);
- per i cimiteri.

Sc - aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi;

Sd - aree per parcheggi.

Ciascuna di queste quattro aree viene graficizzata con apposita simbologia ed un apposito codice nelle tavole di progetto.

I codici delle “opere di urbanizzazione – servizi ed impianti di interesse comune”, indicano la destinazione d’uso delle aree esistenti ed in progetto secondo la numerazione di cui agli Atti di Indirizzo della Regione Veneto come di seguito specificato (D.G.R. 2705 del 24 maggio 1983 Grafia e simbologia unificata per l’elaborazione degli strumenti urbanistici).

- **aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura (Sa):**
  - 02 – scuola materna;
  - 03 – scuola elementare;
  - 04 – scuola dell’obbligo.

- **aree per attrezzature di interesse comune (Sb):**
  - 09 – chiese;
  - 10 – centri religiosi e dipendenze;
  - 17 – centro sociale;
  - 30 – farmacia;
  - 37 – municipio;
  - 42 – magazzino comunale;
  - 64 – impianti gas;
  - 65 – impianti energia elettrica;
  - 67 – impianti depurazione;
  - 69 – impianti trattamento rifiuti;
  - 75 – stazione rifornimento e servizio;
  - 80 – campo volo.

- **aree per attrezzature per il gioco e lo sport, nonché il verde pubblico e i parchi (Sc):**

- 82 – area gioco bambini;
- 83 – giardino pubblico di quartiere;
- 84 – impianti sportivi non agonistici;
- 92 – parchi extraurbani.

- **aree per parcheggi (Sd):**

- 95 – area parcheggio.

- **Altri codici:**

- 99 – cimiteri.

In queste zone sono ammessi, oltre agli interventi specifici, anche tutto quanto necessario alla gestione amministrativa e alla manutenzione degli edifici ed attrezzature sopra elencate.

Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni sopra indicate devono essere sistemate a parco e giardino.
Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che le riguardano e sono soggetti all'approvazione del progetto, ai sensi della normativa vigente.
Tutte le attrezzature relative ai punti precedenti devono essere realizzate nelle aree sopra citate.
È tuttavia ammesso, nelle zone a prevalente destinazione residenziale la costruzione di attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, purché le stesse vengano realizzate:

a. come arredo ed accessorio di residenze o di impianti produttivi privati singoli o plurimi;
b. come impianto riservato all'uso privato ed esclusivo dei soci di un club, di una associazione. In tali casi il Comune dovrà regolamentare, con opportuna convenzione, l'attività degli impianti stessi.

Ove non sia altrimenti previsto dai tabulati della normativa, in queste zone valgono i seguenti indici (nel caso di intervento diretto):

Sa - Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 1,0 mq./mq.
If = densità edilizia fondiaria = 2,50 mc./mq.
Per le attrezzature esistenti può comunque essere concesso un aumento di volumetrico del 20%, anche in deroga agli indici di cui sopra.
- Parcheggi = 0,20 Superficie utile di pavimento

Sb - Aree per attrezzature di interesse comune.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,80 mq./mq.
If = densità edilizia fondiaria = 2,00 mc./mq.
H = altezza massima = 9,00 ml.
Parcheggi = 0,40 superficie utile di pavimento

Sc - Aree per parco-gioco e sport.

Valgono i seguenti indici:
Per gli impianti coperti:
Uf = 0,60 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.
Per gli impianti scoperti:
Uf = 0,15 mq./mq.
Parcheggi = 0,20 Sf.

Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, gli indici potranno essere ridefiniti secondo le esigenze della collettività, nonché in relazione alle leggi specifiche dello stato e della regione.
I parametri di edificazione dell'area definita come "Avio-superficie" sono definiti al precedente art. 53.

Sd - Aree per parcheggi.

L'ambito e il dimensionamento di tali aree, indicate in sede di P.I. 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 prescritte dalla L.R. 11/2004.

I parcheggi pubblici, o di uso pubblico, per automobili devono rispettare i requisiti minimi di seguito descritti:

- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 90°: profondità = ml. 5,00
- larghezza corsia di accesso = ml. 6,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 60°: profondità = ml. 5,50
- larghezza corsia di accesso = ml. 3,80.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 45°: profondità = ml. 5,50 larghezza corsia di accesso = ml. 4,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione inclinata di 30°: profondità = ml. 5,00 larghezza corsia di accesso = ml. 3,00.
- Rispetto al filo stradale, posizione parallela, "in fila indiana": profondità = ml. 2,50 larghezza corsia di accesso = ml. 2,50.

Nelle aree per parcheggio sono comprese anche le aree di manovra solo nel caso le stesse siano esclusivamente funzionali agli stessi.
Nel caso le aree di manovra siano anche destinate a sede stradale non possono essere conteggiate come standard.

CAPO 7 - QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Art. 55 - Edifici di valore storico testimoniale.

- *P.A.T. art.10.7 N.T.*

Gli edifici e gli insediamenti vincolati dalle presenti N.T.O., fatto salvo quanto prescritto dal presente articolo, possono essere oggetto anche delle trasformazioni previste per la Z.T.O. e per la zona agricola all'interno delle quali sorgono.
All'interno delle "pertinenze scoperte da tutelare" definite nel presente P.I. (art.38 precedente) non può essere prevista nessuna nuova costruzione: sono ammessi solo gli interventi sull'esistente edificato di cui al grado di protezione assegnato al fabbricato principale.

MODI DI INTERVENTO.

Il Piano degli Interventi, in sintonia con le norme del P.A.T., classifica gli edifici di particolare pregio ambientale/ e architettonico nei seguenti gradi di protezione:

1) – edifici soggetti a restauro	grado	1
2) – edifici soggetti a risanamento conservativo	"	2
3) – edifici soggetti a ripristino tipologico	"	3
4) – edifici soggetti a ampliamento, ristrutturazione edilizia	"	4
5) – edifici soggetti a ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione con ricostruzione	"	5
6) – edifici soggetti a demolizione	"	6.

EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO
GRADO DI PROTEZIONE 1.

Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Intervento ammesso: *Restauro*. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria (o comunque compatibile). Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

EDIFICI SOGGETTI A RISANAMENTO CONSERVATIVO
GRADO DI PROTEZIONE 2.

Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: *risanamento conservativo*, con le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, ecc.)
b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40;
k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
l) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICI SOGGETTI A RIPRISTINO TIPOLOGICO
GRADO DI PROTEZIONE 3.

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: *ripristino tipologico*, con le seguenti prescrizioni:

a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali;
d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al ml. 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICI SOGGETTI AD AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
GRADO DI PROTEZIONE 4.

Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Intervento ammesso: *ampliamento*, *ristrutturazione edilizia*, con le seguenti modalità:

a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.
e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.

EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE
GRADO DI PROTEZIONE 5.

Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative.

EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE.
GRADO DI PROTEZIONE 6.

Le aree su cui sorgono tali immobili, che dovranno essere demoliti, saranno mantenute libere da costruzioni. La demolizione di fabbricati legittimi comporta l'applicazione del Credito Edilizio (art.6 precedente).

Art. 56 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

- *L.R. 11/2004 art.17/5d*

Il P.I. promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale, al fine di raggiungere ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.
Gli interventi di trasformazione del territorio e, quindi, in particolare gli interventi edilizi di nuova edificazione, ma anche gli interventi sull'esistente edificato, dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" (art. 2.1 – 2.2).
In sede di progetto edilizio i temi trattati nel suddetto "prontuario" dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.

Nella stessa relazione dovrà essere dato atto del rispetto dei punteggi minimi definiti nei citati articoli (2.1 – 2.2) del "Prontuario".

56.1 – Filari alberati d'alto fusto (esistenti ed in progetto)

Nelle tavole delle "zone significative" si individuano i filari alberati esistenti ed in progetto.
Si prescrive l'obbligo della conservazione di quelli esistenti, sostituendo le piante eventualmente ammalorate con essenze tipiche della zona. L'obiettivo è la salvaguardia ed il ripristino dei filari autoctoni; è quindi divieto assoluto di espianto dei filari indicati nelle tavole progettuali.
Per quanto riguarda i filari in progetto essi dovranno essere realizzati con specie arboree e arbustive appartenenti alla flora autoctona e storicamente presenti nel territorio di Salgareda.

CAPO 8 - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Art. 57 – Viabilità di progetto o da ricalibrare

- *art.13 D. Lgs. 30.0401992 n°285*
- *D.G.R.V. 18/2/2005 n°497*
- *D.M. 1/04/1968 n.1404*

Il P.I. individua con apposita simbologia le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza. Trattasi principalmente di assi viari di importanza locale.

La nuova viabilità comunale di connessione urbana prevista nel P.I. dovrà avere una sezione complessiva non inferiore a mt. 12.00, in cui i marciapiedi (se previsti) dovranno avere una larghezza non inferiore a mt. 1,50.
Eventuali piste ciclabili dovranno avere una larghezza di almeno mt. 2.00.
Fatte salve le norme relative alle fasce di rispetto del D.M. 1 aprile 1968, i nuovi tracciati viari dovranno:

- essere dimensionati proporzionalmente alle funzioni per cui risulti progettata: ogni singola carreggiata non potrà essere comunque inferiore a mt. 3,50;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- nella formazione di strade, la piantumazione dovrà avvenire per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche si crei un pericolo per la circolazione veicolare.

57.1 – Distanze dalle strade

Nelle zone agricole, le distanze della nuova edificazione o degli ampliamenti dell'esistente edificato dovrà rispettare quanto previsto dal "Nuovo Codice della strada".
Si richiamano le norme di cui al precedente articolo 19.

57.2 – Impianti di distribuzione carburanti

- *D. Lgs. 32/1998*
- *L.R. 57 del 05.03.2001 art. 19*
- *D.M. 31.10.2001 "Piano Nazionale"*
- *N.C.S. – art. 22*
- *Regolamento N.C.S. art., 61/3*
- *L.R. n. 23 del 23.10.2003*
- *D.G.R. 1562/2004*
- *D.G.R. 497 del 18.02.2005*

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
L'installazione degli impianti non è consentita:

a. in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel nuovo Codice della Strada e nel Regolamento di attuazione;
b. lungo le curve di raggio inferiore a 300 m.; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i 300 m. e i 100 m. l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100m. gli impianti potranno sorgere a 95m dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) parametri urbanistici:	DGR n. 497 del 18/02/2005;
b) distacco tra fabbricati:	Minimi m. 10,00;
c) distanza dai confini:	Minimo m. 10,00;
d) distanza dal ciglio stradale :	Minimo m. 5,00;
e) note:	- le distanze della struttura di supporto alla distribuzione (officine, attività viarie, bar, ecc.) secondo DM. 1404/68 (minimo mt. 20) - all'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di cortine di piante autoctone, e almeno il 15% a parcheggio.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di m. 200 da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39.

Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, co. 3, del D.Lgs. n°32/98 le seguenti attività accessorie:

a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
b) attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

L'Amministrazione comunale potrà prescrivere distanze minime tra impianti distribuzione carburanti, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti.
Per gli impianti esistenti e per quanto non disciplinato nel presente articolo, si fa riferimento alla vigente normativa sopra citata.

In relazione ai tipi di impianti consentiti, il territorio comunale è ripartito in 4 zone:

ZONA 1: Z.T.I.O. DI ANTICA ORIGINE
(CENTRO SALGAREDA- CENTRO DI CAMPODIPIETRA – CENTRO CAMPOBERNARDO)

Art. 40/1 – 40/2 della L.R. 11/2004

In considerazione delle particolari caratteristiche ambientali dei centri e del difficile inserimento delle strutture di distribuzione di carburanti in detto contesto, non sono consentite nuove installazioni.

ZONA 2: Z.T.I.O. A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Sono le Z.T.I.O. residenziali

L'impianto assolve prioritariamente la funzione di soddisfare la domanda dell'utenza stanziale.
Sono ammissibili solo gli impianti esistenti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento", con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (officina, cambio pneumatici, elettrauto, tagliandi, e attività simili).
In queste zone non sono ammessi nuovi impianti, se non espressamente previsti all'interno di P.U.A. su aree trasformabili di P.A.T..

Eventuali impianti esistenti si intendono classificati come “attività produttive da bloccare”.

ZONA 3: Z.T.I.O. PRODUTTIVO CONVENZIONATO CONFERMATO

L'impianto assolve la funzione di soddisfare la domanda dell'utenza, non solo stanziale, integrando l’attività di rifornimento con delle attività complementari.
Sono ammissibili gli impianti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento", con annesse attività commerciali di prodotti destinati prevalentemente ai veicoli, integrate con le attività di vendita di prodotti rivolti anche alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili).

ZONA 4: ZONE AGRICOLE

L'impianto assolve prioritariamente la funzione di fronteggiare la domanda itinerante.
Sono ammissibili gli impianti del tipo "stazioni di servizio, stazioni di rifornimento" con la presenza prevalente di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) anche se non sono esclusi i servizi essenziali ai veicoli.

AREE VINCOLATE E DI TUTELA

Non è consentita, in ogni caso, la realizzazione di nuovi impianti nei seguenti ambiti:

- zone di verde privato;
- zone vincolate ai sensi del testo unico dei beni culturali e del paesaggio approvato con D.Lgs. 42/2004;
- zone di vincolo cimiteriale
- zone a servizi esterne agli ambiti urbani
- zone di tutela dei corsi d’acqua;
- e in tutti gli ambiti di inedificabilità totale.

Nei seguenti ambiti sono ammessi solo impianti di tipo “chiosco” purché realizzati con opportune opere di mascheramento e mitigazione ambientale:

- Ambiti agricoli di connessione naturalistica (art.33 NTO);
- Ambiti territoriali di importanza paesaggistica (art. 30 NTO).

Art. 58 – Percorsi ciclopedonali (esistenti ed in progetto)

Il P.I. acquisisce ed affina i percorsi ciclopedonali (esistenti ed in progetto) previsti nel PAT.
Nell’esecuzione di tali percorsi si dovranno usare i seguenti accorgimenti:

a) lungo gli argini sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento;
d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche prevedendo il tombinamento delle affossature stesse; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà in tal caso provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell’esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d’acqua, si dovranno concordare con il Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

Inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.

CAPO 9 - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.I. - VERIFICA

Art. 59 – Verifica di congruità alle previsioni PAT / PI

Il responsabile del procedimento, nominato all'uopo dal Sindaco, verifica annualmente:

- la quantità di Superficie Agricola Trasformata (S.A.T.);
- la congruità della S.A.T. con le quantità ammesse dal Piano degli Interventi;
- le volumetrie aggiuntive allo stato di fatto e la loro congruità con le quantificazioni del Piano degli Interventi;
- l'aggiornamento del registro dei crediti edilizi;
- l'aggiornamento del registro fondiario conseguente agli interventi di nuova edificazione ex art.45 comma 6 della L.R. 11/2004.

Art. 60 – Verifica e monitoraggio – sostenibilità previsioni PAT in rapporto alla VAS

- *L.R. 11/2004 art.18/7*

Il Comune provvede annualmente al monitoraggio di cui all'art.18 della L.R. 11/2004 nonché alla verifica di cui al precedente art.59.

CAPO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 61 – Ubicazione dei locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilabili (L.R. 30/2016 – art.54)

- *L.R. n. 30/2016 art.54*
- *T.U.L.P.S. art.10.*

Si definiscono sale da gioco un luogo pubblico o un circolo privato in cui siano accessibili e presenti in forma prevalente, apparecchiature per gioco di azzardo lecito previste dalla normativa vigente. Ai sensi dell'art.54 L.R. n° 30/2016 comma 3 sono considerate sale da gioco le tipologie degli esercizi che detengono più di quattro apparecchi o congegni automatici (così come catalogati all'art.110 comma 6 – 7 del T.U.L.P.S.) ancorché collocati nelle aree esterne di pertinenza dei locali, ovvero all'interno di strutture precarie – berceau - tettoie, tende ecc..
Le sale da gioco di cui sopra sono ammissibili nelle seguenti zone a tessuto insediativo omogeneo: Produttivo convenzionato Z.T.I.O. 4.1- 4.2- 5.1- 5.2 come individuate nella TAV. 1.1.1 – (art.44-45 delle presenti N.T.O.), con gli indici definiti per le singole zone sopra indicate.
Standard – devono essere reperiti i seguenti standard pubblici (o ad uso pubblico): mq. 200 ogni 100 mq. di superficie coperta.
Tali quantità dovranno essere reperite anche nel caso di interventi sull'esistente edificato, ancorché senza opere.

- Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art.7 commi 4 – 4 bis – 5 della legge 189 del 2012 in ordine al divieto di forme pubblicitarie relative all'apertura e all'esercizio delle sale da gioco.
- Si richiamano, altresì, le disposizioni di cui ai commi 7 – 8 dell'art.54 della L.R. n.30/2016 (Interventi di ristrutturazione edilizia e mutamento delle destinazioni d'uso dell'esistente edificato subordinati al permesso di costruire).

Distanze dai "luoghi sensibili".
si intendono "luoghi sensibili" ai fini del presente articolo:

- le scuole di ogni ordine e grado;
- gli ospedali – case di cura – case di riposo.

E in generale tutti i "servizi ed impianti di interesse comune" così come individuati nel P.I. e comunque elencati nella TAV.9 della "Grafia e simbologia regionali unificate" ex D.G.R. n. 2705 del 24 maggio 1983.
I locali destinati a sale da gioco dovranno distare dai "luoghi sensibili" almeno trecento metri lineari misurati dal punto d'ingresso della sala gioco alle aree di pertinenza dei siti sensibili. La distanza si intende "geometrica" e non relazionata al percorso.

Tipologie d'intervento delle nuove sale da gioco (art.54/6 LR n.30/2016).
Gli interventi di nuova edificazione e di intervento sull'esistente edificato devono rispettare le tipologie edilizie del tessuto in cui possono insediarsi.
Dovranno quindi configurarsi tipologicamente in modo analogo alle strutture produttive e quindi con forme semplici, con piante geometricamente assimilabili al rettangolo/quadrato senza alcuna accentuazione ai richiami pubblicitari e/o impianti specifici di illuminazione che non si adeguino alle tipologie in essere.
In sede di progetto edilizio questi aspetti dovranno essere puntualmente evidenziati, anche in relazione alla sistemazione delle pertinenze.

Art. 62 – Deroghe

- *L.R. 61/85 art.80*
- *D.M. n. 1444/1968 art.7,8,9*
- *D.P.R. 380/2001 art.2 bis – art.14/3*
- *L.R. n.4/2015 art.8*

1) Deroghe per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (art.14 DPR 380/2001)

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto, comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla

disciplina dell'attività edilizia (Capo 2 – Capo 3 – Capo 4 - Capo 5 delle presenti NTO).

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.I., fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, e quanto disposto dal Codice Civile.

I poteri di deroga non riguardano: le destinazioni di zona, l'obbligo definito dal P.I. di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Edifici ed impianti pubblici costruiti in deroga agli strumenti urbanistici generali devono disporre di area propria recintata, collocarsi al di fuori degli spazi riservati alle attività collettive ed essere realizzati nel rispetto dei caratteri ambientali e costruttivi del contesto in cui si collocano.

2) Deroghe ex art. 8 L.R. n°4/2015
(Limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7 – 8 – 9 del DM 2 aprile 1968 n°1444)

La Tav.3.2.15 allegata individua gli ambiti di cui all'art. 8 L.R. n°4/2015 par.4 e precisamente:

a) Zone di completamento
così suddivise:

- **a1) Tessuti urbani consolidati;**
- **a2) Gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.**

Per queste zone sono ammissibili le seguenti deroghe:

a1) Tessuti urbani consolidati, prevalentemente edificati prima del D.M. 2 aprile 1968 n°1444.

La tav. 3.2.15 ha provveduto ad estrapolare dalle carte storiche della pianificazione comunale gli ambiti già edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 n°1444.
All'interno di questi ambiti il comune potrà condizionare la nuova edificazione alla preventiva adozione di un piano particolareggiato o analogo Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata o pubblica.
In assenza di P.U.A. sono ammissibili le seguenti deroghe:

- Limiti di densità edilizia.
  Sono ammessi gli ampliamenti conseguenti agli aumenti di altezza dell'edificato finalizzati al recupero ai fini abitativi dei fabbricati esistenti, purché non sia modificato il sedime preesistente.
  Saranno ammesse le deroghe ai limiti di densità edilizia esclusivamente per le sopraelevazioni dell'esistente edificato necessarie per rendere agibili (altezze dei piani) i locali (con il limite massimo di altezza interpiano di mt. 2,70 per la residenza e mt. 3,20 per le attività commerciali e direzionali).
  Tali deroghe saranno applicabili anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione ammessi dal P.I. (art.8/2 L.R. n°11/2004).

- Limiti di altezza degli edifici: (art.8/1 D.M. n°1444)
  In questi ambiti sono sempre ammessi gli interventi di sopraelevazione dell'esistente edificato, purché esclusivamente finalizzati a rendere agibili/abitabili i locali preesistenti (le altezze interpiano non potranno, comunque, superare mt. 2,70).
  La sopraelevazione complessiva non potrà, comunque, superare il 15% dell'altezza complessiva preesistente del fabbricato.
  Le deroghe non si applicano ai fabbricati preesistenti con più di quattro piani.

- Limiti di distanza tra fabbricati (art.9 D.M. 2aprile 1968 n°1444)
  Costituiscono deroga alle distanze tra fabbricati, le distanze conseguenti a sopraelevazioni al fine di rendere agibili i singoli piani dei fabbricati preesistenti, purchè le sopraelevazioni non comportino un superamento delle altezze interpiano di mt.2,70 - per fabbricati residenziali - e mt.3,20 per fabbricati commerciali-direzionali.

- Distanze preesistenti dai confini di proprietà
  Nel caso di edifici legittimamente edificati a distanze dai confini inferiori alle distanze stabilite dalle N.T.O., è ammessa l'edificazione prospiciente (pareti finestrate) su altra proprietà, purché sia, comunque, rispettata – per quest'ultima edificazione – la distanza dai confini di proprietà prescritta dalle N.T.O..
  La distanza tra pareti finestrate fronteggianti non potrà, comunque, essere inferiore a mt. 7,00. Dovranno sempre essere rispettate le condizioni di cui all'art.8/3 della L.R. n°4/2015 di cui al successivo paragrafo 2.1.

a2) Gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.
(art.17/3 lettere a) – b) L.R. n°11/2004)

Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art.9/2 D.M.1444/1968) sarà determinata dal PUA stesso, anche in deroga alle distanze minime di mt. 10 stabilite dall'art.9/2 D.M. 1444/1968.
Il PUA dovrà garantire – in relazione alle distanze tra pareti finestrate – il rispetto della salubrità dei locali, dell'insolazione e in generale la garanzia di condizioni di benessere ottimali.
La norma non è applicabile ad interventi puntuali ancorché individuati dal P.I..

2.1 – Deroghe: condizioni generali ai fini dell'applicazione delle deroghe art.8/3 – art.8/4 L.R. n°4/2015

Ai sensi dell'art.8/4 della L.R. n°4/2015 le deroghe si applicano esclusivamente all'interno degli ambiti sopra elencati.
Sono ammissibili esclusivamente deroghe alle distanze dai fabbricati fuori ambito conseguenti all'aumento delle altezze per rendere agibili i locali a destinazione residenziale insistenti all'interno dell'ambito (nei limiti prescritti ai punti precedenti).
Tale deroga vale anche nel caso di demolizione con ricostruzione, purché la ricostruzione rispetti le distanze minime preesistenti.

Le condizioni di cui all'art.8/3 della citata legge 4/2015 sono così specificate;
le deroghe non devono compromettere:

2.1.1 – le condizioni di sicurezza degli insediamenti e degli edifici;
2.1.2 – le condizioni igienico-sanitarie degli insediamenti e degli edifici;
2.1.3 – devono assicurare il mantenimento degli standard pubblici esistenti.

2.1.1 – Condizioni di sicurezza.

Gli interventi non potranno mai comportare la riduzione dell'ampiezza delle sedi stradali esistenti.
Gli interventi edilizi sull'esistente edificato dovranno garantire il rispetto delle norme ex L.1086/1971 D.M. 14/01/2008 ed eventualmente la normativa sismica se prescritta.

2.1.2 – Condizioni igienico-sanitarie.

Tutti gli interventi in deroga dovranno garantire l'insolazione dei locali di soggiorno per un

tempo almeno pari al 30% del periodo stagionale di insolazione.
Non si potranno, comunque, mai ridurre i tempi di insolazione preesistenti all'intervento.
Dovranno, rispettarsi - per quanto possibile - le norme del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" allegato al P.I. (capo 1 Mitigazione Ambientale).

3) Deroghe ex Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n° 102 art.14/6-7

Sono sempre ammissibili le deroghe contemplate all'art.14 commi 6 e 7 del D.Lvo 4 luglio 2014 n°102.
Deroghe così riassumibili:

3.1 – Fabbricati di nuova costruzione

Non concorrono al calcolo volumetrico:
- gli spessori dei muri perimetrali eccedenti 30 cm (fino ad un massimo di ulteriori 30 cm.;
- gli spessori dei solai interpiano eccedenti 30 cm. (fino ad un massimo di ulteriori 15 cm).

I maggiori spessori di cui sopra costituiscono deroghe alle distanze dai confini, dagli edifici, dal nastro stradale e ferroviario e – in generale – alle distanze previste dal regime vincolistico e dalle zone di tutela (Capo 2 e Capo 3 delle presenti NTO).
Le deroghe si applicano purché sia dimostrata almeno una riduzione del 20% dell'indice di prestazione energetica di cui al D. Lvo 192/2005.

3.2 – Edifici esistenti

Le deroghe di cui al precedente paragrafo si applicano anche per gli interventi sull'esistente edificato purché tali interventi comportino almeno una riduzione del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.M. 192/2005 e purché i maggiori spessori siano così ridefiniti:
- per maggior spessore delle pareti perimetrali esterne: massimo cm.20 (su ogni una delle pareti perimetrali);
- per maggior altezza degli spessori di copertura: massimo cm. 30;
- per maggiore altezza dei solai interpiano eccedenti lo spessore di cm.30: massimo 15 cm..

4) Deroghe in materia di barriere architettoniche – ex lege Reg. 12 luglio 2007 n°16

In tutte le zone di urbanizzazione consolidata e diffusa (con esclusione delle aree produttive) sono ammessi gli interventi "una tantum" per ogni nucleo familiare finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (art.7 legge R. 12 luglio 2007 n°16) su fabbricati esistenti (purché in aderenza all'edificio esistente) anche in deroga ai parametri di superficie, volume, altezza e distanza (anche dai confini), purché nel rispetto delle distanze dalle strade previste dal N.C.S. (con le deroghe di cui all'art.16/4 bis della L.R. 11/2004).
In particolare sono ammesse le seguenti deroghe:

<u>volumetrie</u>: fino a 150 mc., in eccedenza all'esistente edificato e/o degli indici di zona (art.10/3 L.R. 16/2007);
<u>superficie</u>: fino a + 10% della superficie coperta esistente;
<u>distanze dai confini</u>: fino alle distanze minime di codice civile – mt. 3.00 (art.873 c.c.);
<u>distanze dalle strade all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata/diffusa</u>:
rispetto alle distanze minime di zona sono ammesse riduzioni di ulteriori mt. 2.00, purché, comunque, sia rispettata una distanza minima di mt. 3.00;
<u>distanze dalle strade al di fuori dei centri edificati</u>:
ammissibili solo le deroghe art. 41/4ter L.R. 11/2004.

Art. 63 – Validità dei P.U.A. approvati, dei titoli abilitativi efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.O.

L'entrata in vigore del P.I. e delle presenti N.T.O. non comporta la decadenza dei titoli abilitativi, in contrasto con le norme stesse, se rilasciati approvate ed efficaci (nei termini di validità) né dei Piani Urbanistici Attuativi approvati e convenzionati, sino a decadenza degli stessi.
Restano, altresì, validi i procedimenti in corso conformi al P.R.G. alla data di adozione del presente P.I. (Permessi di costruire, D.I.A.).

Art. 64 – Norme di salvaguardia

Ai sensi e per gli effetti dell'art.3 comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti :

- opere pubbliche in armonia con la V.A.S. e/o previa verifica di sostenibilità;

- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.

I riferimenti a norme statali o regionali, ovvero a strumenti di pianificazione superiori al P.I., nel caso di loro variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente l'adeguamento alle presenti N.T.O., senza necessità di variante del P.I..

In caso di abrogazione di strumenti di pianificazione superiori al P.I., senza sostituzione, con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del P.I., continuano ad applicarsi al P.I. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione con DGRV n.372 del 17/02/2009, comportano per il P.I. l'applicazione del regime di salvaguardia.

Art. 65 – Abrogazioni

Sono abrogate le Norme Tecniche del previgente P.R.G., nonché tutte le norme in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.

ALLEGATO A

ELENCO ALLEVAMENTI ZOOTECNICI SIGNIFICATIVI
(Fonte Dip. Prevenzione Servizio Veterinario ULSS) ora ULSS 2 – TV)

Ragione sociale	Via insediamento	attività produttiva	capi presenti	
De Giorgio Mario	via Correr	bovini da carne	n°	2
Borgolotto Carla	via Paradiso	" "	n°	5
Cecchetto Livio	via Baracca, 11	" "	n°	4
Lorenzin Rita	via Risorgimento	" "	n°	2
Buriola leo	via dell'industria, 13	" "	n°	2
Dal Molin Antonio	via Beotto, 3	" "	n°	3
De Nardi Giampietro	via paradiso	" "	n°	1
Pascon Ermenegildo	via Marconi	" "	n°	3
Daniotti Maria	via Beotto, 18	" "	n°	2
Az.Agr.Conche di Vazzoler Ermano	via Montiron, 8	" "	n°	2
Vignotto Enrico	via Sforzini, 8	" "	n°	1
Vizzotto Sergio	via Paradiso, 6	" "	n°	12
Pascon Bruno	via Risorgimento, 5	" "	n°	3
Bravin Giuseppe	via Pizzocchera,38	" "	n°	2
Fregonese Felice	via Circogno	" "	n°	4
Stalla Sociale Quadrifoglio società agricola – via Callurbana, 55 – bovini da carne			n°	816
Società Agricola Della Rocca	via Arzeri	" "	n°	849
Agrigest Snc di Collodo Fabrizio e Alessandro	via Callurbana,54	" "	n°	388
Giarolo Antonio	via S. Chiara	bovini da riproduzione	n°	33
Gobbo Claudio	via Bonetto	" "	n°	45
Marian Gianfranco	via Arzeri, 23	" "	n°	10
Bortolomiol Simonetta	via Chiodo, 18	" "	n°	3
Scudeler Bruno	via Callunga, 32	" "	n°	2
Biasi sas di Biasi Giacomo	via Risorgimento	" "	n°	1
Passador Saverio	via Conte Priuli, 18	" "	n°	27
Azienda agricola Michielon Flavio	via Bonetto, 14	" "	n°	45
Soc.tà Agr. Fedrigo Manzato	via Bonetto, 18	" "	n°	187
Soc.tà Agr. Serafin Alessandro e Lorenzo	via Calnuova, 16	" "	n°	184
Vidotto Raffaele	via Gritti, 9	" "	n°	117
Artico Sergio e Marino	via Candolè, 11	" "	n°	110
Apostu Florin	via Gonfo, 13	caprini	n°	13
Nan Raffaele	via Argine, 2	"	n°	3
Martini Celestina	via Candolè, 14/1	"	n°	17
Soc. Agr. Sandre	via Risorgimento	"	n°	1
Apostu Florin	via Gonfo, 13	ovini	n°	16
Martini Celestina	via Candolè, 14/1	"	n°	16
Soc. Agr. Sandre	via Risorgimento	"	n°	1
Pezzutto Gianni e Luca	via Candolè	avicoli	n°	47700.

ALLEGATO B

Attività produttiva in zona impropria

ATTIVITA' DA CONFERMARE

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 48.1 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di Salgareda - Provincia di Treviso

Tra il……

che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (.... .....);
.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

Sulle aree così censite…… insiste un fabbricato occupato dalla seguente attività produttiva ……;

- l'art.48.1 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi su fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, inseriti in zona impropria;
- la Ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere il relativo titolo abilitativo sull'area di sua proprietà, al fine di ampliare gli immobili su cui insiste l'azienda esistente;
- trattandosi di attività definite dal vigente strumento urbanistico (P.I.) come "attività produttive da confermare", il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della presente convenzione;

Premesso altresì che sussistono, per l'attività in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

a) esistenza al 1° ottobre 1983 del fabbricato occupato dalla seguente attività (…..) ovvero "esistenza di fabbricato legittimo (titolo abilitativo……..) occupato da attività produttiva oggetto di convenzione col comune (Convenzione…….);
b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;
c) esigenza documentata di:
   - riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva aziendale;
   - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
   - applicazione delle leggi vigenti;
d) rispetto dei parametri edilizi di legge;
e) destinazione a parcheggio di almeno il 5% (cinque per cento) della superficie di pertinenza;
f) definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;
g) garanzie per il rispetto degli impegni assunti;
h) che l'attività è stata continuativa fin dal 1 ottobre 1983 (ovvero "fin dalla data dell'atto amministrativo di cui al punto a).

Premesso, infine, che l'ampliamento è stato previsto all'interno di un progetto di razionalizzazione

delle strutture edilizie e che lo stesso in particolare prevede la demolizione di tutte le strutture precarie e delle parti non espressamente autorizzate; che il progetto ha risolto le problematiche di tutela ambientale presenti (aria, acqua, rumore, ecc..) come risulta dal progetto allegato e dalla relativa relazione.

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Salgareda al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e …..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato su cui insiste la seguente attività ….

Art. 2 - Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è classificata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune "come Z.T.I.O.…", e che pertanto l'attività risulta inserita in Z.T.I.O. diversa dalle Z.T.I.O. produttive e che pertanto deve intendersi inserita in zona impropria regolamentata dall'art.48.1 delle presenti NTO.
Viene dato atto, altresì, che l'area di pertinenza dell'attività non interessa aree classificate come "aree a servizi".

Art. 3 - La Ditta si impegna ad attuare integralmente il progetto, per cui chiede il titolo abilitativo, acquisito agli atti del Comune al N..... di prot.; gen. in data.... ,entro tre anni dal rilascio della concessione.

Art. 4 - Viene dato atto,.. che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato interessato dall'attività esistente, alla data del..... è di mq.....;
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq...;
   la superficie lorda del progettato ampliamento è di mq.....;
3. la superficie lorda dell'immobile esistente mq..... sommata a quella dell'ampliamento in progetto di mq....., forma un totale di mq....., che è inferiore al 60% della superficie di cui al precedente punto 1.;
4. che il progetto ha accertato la compatibilità dell'ampliamento con il regime vincolistico definito dal P.I...;
5. che gli ampliamenti rispettano le quantità di aree pubbliche da cedere al comune (ovvero da asservire ad uso pubblico).

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi della superficie di mq....., pari al 10% (o 5%) della superficie del lotto, a verde e parcheggio, ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.
Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile. ovvero fino alla cessazione della stessa attività.

Art. 6 - (....) La ditta si impegna a mantenere negli immobili tutti di pertinenza le destinazioni accertate e conseguenti al presente progetto di ampliamento fino al permanere dell'attività specifica rilevata e, comunque, a rispettare le clausole di cui al successivo art.11.

Art. 7 - La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

a) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6 relativi all'ampliamento, €..... (euro.....);
b) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 9 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro .....).

Ad ogni importo di €..... (euro .....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune può rilasciare lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8 –
La ditta allega:
- estratto P.R.C. scala 1/5000 – scala 1/200;
- estratto catastale scala 1/2000;
- planimetria generale degli immobili esistenti e di progetto indicante la destinazione d'uso oggetto della presente convenzione – scala 1/200 scala 1/100; all'ampliamento dell'attività.

La ditta a corredo del progetto di cui al precedente art. 5 si impegna a produrre i seguenti elaborati:
- Planimetria in scala 1/5.000
- Planimetria in scala 1/2000 catastale (estratti P.I.)
- Planimetria degli immobili scala 1/200 – 1/100
- Computo metrico estimativo
- Relazione Tecnico finanziaria.

Ai sensi degli articoli 1197 e 1198 del codice civile, la Ditta è tenuta alla garanzia per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte, su collaudo dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine dell'estinzione della precedente obbligazione.

Art. 9 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 7, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo del diritto a costruire relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 10 - L'intervento di ampliamento è di norma assoggettato a perequazione. La quota perequativa è quantificata come segue:……..
(ovvero: "la quota perequativa non è dovuta configurandosi gli interventi di ampliamento come interventi di riqualificazione ambientale").
La Ditta inoltre si impegna:

a) al vincolo dell'immobile alle destinazioni d'uso oggetto della presente convenzione;
b) a non modificare tali destinazioni d'uso senza la preventiva autorizzazione del comune;
c) a non frazionare le superfici coperte senza la preventiva autorizzazione del comune;
d) all'adeguamento alla legislazione vigente in materia di inquinamento;
e) a non ospitare lavorazioni insalubri di prima e seconda classe.

Art. 11 - La Ditta si impegna, oltre al rispetto delle clausole del precedente art. 6, ad adeguare gli impianti alla legislazione vigente in materia di tutela ambientale e di inquinamento, nonché, in materia di sicurezza sui posti di lavoro.
Tale impegno è corredato dal progetto allegato che forma parte integrante della presente convenzione.

Art. 12 - Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano, oltre la Ditta, i suoi successori aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 13 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

L.C.S.

Per il Comune di Salgareda

Per la Parte privata

la Società _____- Il legale rappresentante

ALLEGATO C

Attività produttiva in zona impropria

ATTIVITA' DISMESSE

BOZZA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti degli art. 48.4 – 48.4.1 delle N.T.O. del P.I.

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di Salgareda - Provincia di Treviso

Tra il……

che agisce in atto nella sua qualità di Responsabile dell'ufficio Tecnico e quindi di legale rappresentante del Comune, all'uopo autorizzato (....
.....);
.....che agisce in atto nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta..... all'uopo autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione..... N..... in data..... che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità "La Ditta":

PREMESSO CHE:

- l'art.48.4.1 delle N.T.O. del P.I. stabilisce modalità e criteri per il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi su fabbricati già adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale, inseriti in zona impropria;
- che l'immobile così censito……. risulta attualmente dismesso;
- che la ditta intende riutilizzare tale struttura quale contenitore di una nuova attività;

Premesso altresì che sussistono, per il fabbricato in oggetto, tutti i seguenti presupposti:

a) esistenza al 1° ottobre 1983 di un fabbricato adibito ad attività industriale, artigianale, commerciale od alberghiera;
b) occupazione di area non destinata a pubblici servizi;

premesso, altresì, che:
- l'immobile in oggetto è stato costruito conformemente ai seguenti titoli abilitativi:

…..
…….

Tutto ciò premesso e considerato, e ritenuto parte contestuale ed integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Viene dato atto che sull'area censita del Comune di Salgareda al Foglio ..... mappali .... della superficie di mq..... catastali e …..... reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato già destinato ad attività di produzione industriale (o ad attività commerciale), regolarmente autorizzato come da titolo abilitativo richiamato in premessa.

Art. 2 - Viene dato atto, che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento

urbanistico generale del Comune "come Z.T.I.O.…." e che la stessa area non interessa aree destinate a pubblici servizi.

Art. 3 - La Ditta si impegna ad occupare l'immobile con la seguente attività…….. *(descrizione dell'attività – n° dipendenti ecc….)*
La ditta allega a corredo gli elaborati di cui all'art.19/2 della L.R. 11/2004 (P. di L.).

Art. 4 - Viene dato atto,... che:

1. la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato produttivo (esistente, alla data del..... è di mq.....;
2. la superficie lorda dell'immobile esistente è di mq...
3. che è stata accertata la compatibilità con il regime vincolistico definito dal P.I. come risulta dall'allegato progetto.

Art. 5 - La Ditta si impegna a destinare in perpetuo l'area a servizi della superficie di mq....., pari al ..... della superficie del lotto, a..... , ed a sistemare tale area a proprie cura e spese.
Tale destinazione resterà tale fino al trasferimento dell'attività in zona compatibile.

All'uopo la ditta allega il progetto delle OO.UU relative . Tale progetto forma parte integrante della presente convenzione.

Art. 6 - (....) La ditta si impegna a mantenere negli immobili le destinazioni di cui all'art. 3, senza frazionare l'attività o modificare la stessa senza l'espressa l'autorizzazione del comune.

Art. 7 - La Ditta a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, presta cauzione mediante produzione di polizza fidejussoria n..... del.....dell'Istituto..... articolata nei seguenti tempi ed importi:

f) per rispetto integrale dei precedenti articoli da 1 a 6, €..... (euro.....) per un periodo indeterminato e, comunque, fino alla lettera di svincolo del Comune;
g) per il rispetto integrale dei seguenti articoli da 8 a 11, relativi all'impegno ad eseguire opere di urbanizzazione, €..... (euro .....) per un periodo di cinque anni e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Ad ogni importo di €..... (euro .....) di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico comunale, il Comune può rilasciare lettera di svincolo parziale per l'importo dei lavori eseguiti.

Art. 8 - In corrispondenza degli impegni assunti con il precedente articolo 7, il Comune esonera la Ditta al pagamento della quota parte del corrispettivo relativo all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 9 – La ditta prende atto che gli interventi di riutilizzo delle strutture edilizie dismesse relative ad attività produttive in zona impropria sono assoggettati a perequazione ex art. 4 N.T.O. di P.I.. La quota parte di plus-valore determinata sulla base delle norme del P.I. è così determinata:
….

Art. 10 - La Ditta si impegna, oltre al rispetto delle clausole del precedente art. 6, ad adeguare gli impianti alla legislazione vigente in materia di tutela ambientale, e di inquinamento e di sicurezza nei luoghi di lavoro. All'uopo costituisce parte integrante della presente convenzione la allegata relazione ambientale contenente:

- la descrizione dettagliata delle nuove lavorazioni;
- la descrizione dettagliata dei reflui derivanti dalle nuove lavorazioni;
- i sistemi di smaltimento;
- le opere, eventuali, di mitigazione;
- ……..

Art. 11 – La ditta prende atto che la cessazione dell'attività, oggetto della presente convenzione, comporta automaticamente, per gli edifici, il solo ed esclusivo riconoscimento delle destinazioni d'uso compatibili con la Z.T.I.O. nella quale gli stessi risultano inseriti.

Art. 12 - Gli impegni e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre la Ditta, i suoi successori e aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del conservatore da ogni analoga responsabilità.

Art. 13 - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in particolare delle leggi 1/6/1943 N. 666 e 28/1/1977 N. 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

L.C.S.

Per il Comune di Salgareda

Per la Parte privata

la Società _____- Il legale rappresentante

ALLEGATO D

COMUNE DI SALGAREDA

(Provincia di Treviso)

PIANO DEGLI INTERVENTI – L.R. 11/2004

BOZZA CONVENZIONE

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

(art. 6 L.R. 11/2004)

Tra la ditta …….. rappresentata da …….. (*di seguito "Parte privata")*

E il Comune di Salgareda, in questo atto rappresentato da…….

Premesso

- Che il Comune di Salgareda è dotato di P.A.T., approvato nella Conferenza dei Servizi del 31/07/2013;
    - che tra gli obiettivi prioritari del PAT (art. 13.18 NT) rientra: "Il PAT *individua le principali aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale: …..";*

      che il PAT ha individuato un'area …… come area che dovrà essere oggetto di riqualificazione e riconversione sulla quale intervenire conformemente agli obiettivi di cui sopra,

    (ovvero)

    - che tra gli obiettivi del PAT possono individuarsi le seguenti scelte operative del P.I.: ……..

      ……

      ……..
- che la ditta proprietaria degli immobili ricompresi nell'area del PAT è così costituita:

  ditta…… fg…….mapp……. mq……..

  ……

Totale superficie interessata mc. …….

preso atto

- che in data …….. la ditta ……ha presentato una dettagliata proposta di intervento sulle aree di proprietà facenti parte dell'ambito sopra citato e così individuate:

Ditta ……

fg. … mapp. …. mq. ……..

- che infine la ditta propone operativamente interventi edificatori secondo le seguenti carature plani volumetriche e con le destinazioni d'uso, come si evidenzia dal progetto allegato che

costituisce parte integrate dal presente accordo;

- che la proposta appare idonea a "*soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT*",

che l'art.13 delle N.T. del PAT regolamenta gli interventi relativamente alle "aree di riqualificazione e riconversione" e che lo stesso articolo individua le seguenti direttive per la formazione del P.I..

"*Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PI definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti".*

(ovvero)

……..

……..

Considerato altresì

La proposta della ditta è stata oggetto di particolare studio ed attenzione da parte del Comune, il quale è giunto alla conclusione che la proposta stessa appare meritevole di attenzione in quanto comporta i seguenti vantaggi per il Comune:

- che la proposta prevede in particolare il reperimento degli standard (verde e parcheggio) previsti dalla legge e precisamente: *(descrizione*…..)
- e che, quindi, in considerazione di questi particolari aspetti, il presente accordo, acquisisce sicuramente i contenuti di "rilevante interesse pubblico" di cui all'art. 6 della citata L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti si conviene quanto segue.

Art. 1 - Rapporti con il P.I.

Il presente accordo costituisce parte integrante del P.I. ed è condizionato all'approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

Art. 2 - Impegni reciproci

Il Proponente prende atto e condivide gli obbiettivi e gli obblighi contenuti nelle premesse e considerazioni di cui sopra e si impegna fin d'ora,

- a partecipare alla fase successiva di concertazione relativa alla definizione, in coerenza con gli obiettivi sopra riportati, degli interventi di cui al presente accordo con particolare riguardo a……..
- ad assumere gli obblighi di carattere economico nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Salgareda, consapevole che l'accordo definitivo dovrà definire nell'ambito dei contenuti di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004 (comma 2):
  - gli obblighi ulteriori da assumere verso il comune in ordine agli articoli 16 (perequazione urbanistica) del PAT;
  - le opportune garanzie a tutela degli impegni assunti.

Si impegna altresì,

- a portare a conoscenza esplicitamente i propri aventi causa dell'esistenza del presente accordo;
- a prevedere negli atti di trasferimento, qualora avesse a determinarsene la condizione, l'espressa assunzione da parte degli acquirenti degli obblighi di cui al presente accordo.

Il Comune di Salgareda si impegna:

- a trasferire integralmente i contenuti del presente accordo nel P.I.;
- a sottoporre il presente accordo al vaglio del Consiglio Comunale per l'adozione e successiva approvazione, conformemente alla procedura prevista dall'art. 18 della LR n. 11/2004.

La Parte Privata e il Comune di Salgareda si danno reciprocamente atto che i patti e il contenuto del presente accordo preliminare saranno riportati nell'accordo definitivo che sarà stipulato fra le stesse parti ad avvenuta approvazione del P.I. con le integrazioni e gli affinamenti che lo stesso P.I. introdurrà.

Art. 3 - Attuazione dell'accordo e flessibilità

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, una volta approvato il P.I., avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più "Permessi di costruire" (ovvero previo convenzionamento del PUA di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004).

Art. 4 – Inadempienze

Qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive previste nel presente accordo e in particolare non avesse a sottoscrivere l'accordo definitivo di cui al precedente art. 2, entro 120 gg. dall'approvazione del P.I. o comunque non sottoscrivesse la convenzione di cui all'art. 19/2 m della L.R. 11/2004, l'Amministrazione si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 17/4 della L.R. 11/04 "*di attivare procedure ad evidenza pubblica cui possano partecipare…… gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica"….* . ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del PAT.

Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte Privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.

Art. 5 - Adempimenti fiscali

Si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

Art. 6 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della LR n. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni

contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 7 - Recesso

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e dandone tempestiva comunicazione scritta alla Parte Privata, può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11, comma 4 della legge n. 241/1990 come modificata dalla legge n. 15/2005.

Art. 8 – Risoluzione di eventuali controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della legge n. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

La presente scrittura consta di facciate n. ……

La stessa, previa lettura, viene sottoscritta dalle parti, come sopra rappresentate e intervenute.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Salgareda

Per la Parte privata

la Società _____- Il legale rappresentante dott. .

Allegati:

Proposta parte privata contenente:

- Estratto catastale (scala 1/2000) individuanti la proprietà "……. e proprietà comunale;
- Estratto P.A.T.I. – Estratto P.I.;
- Schede rilievo stato di fatto proprietà "……..";
- Schede progettuali area "……..";
- Eventuali elaborati ex art. 19 L.R. 11/2004.