COMUNE DI CONEGLIANO

PROVINCIA DI TREVISO

P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

ALLEGATO

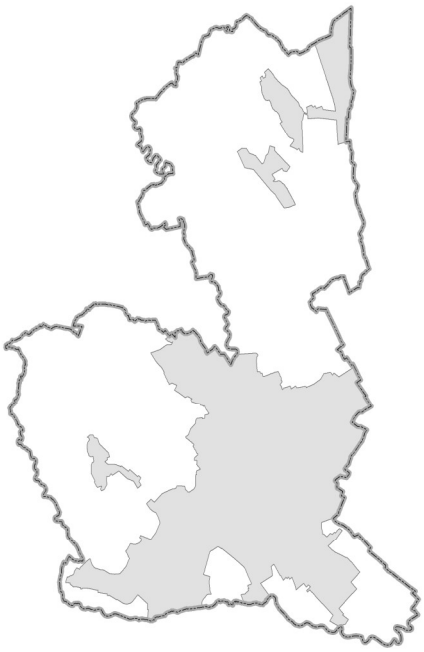
A

V2

A4

NORME TECNICHE OPERATIVE

Adottato con deliberazione del C.C. n.
Approvato con deliberazione del C.C. n.



STRUTTURA DI MISSIONE

Settore del Territorio Sviluppo Attività Produttive
Dott. Giovanni Tel – dirigente
Geom. Loris Fava - vicario

Servizio Pianificazione del Territorio Ufficio Urbanistica
Dott. Antonella Stella
Dott. Elisa Dotto
Arch. Alessia Bufarale
Dott. Martina Varaschin

Servizi Informatici Territoriali
Arch. Alessandro Della Libera

Sportello Unico Edilizia Impresa e Attività Produttive
Ing. Vincenzo Calascione

IL SINDACO
Chies Fabio

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Claudio Toppan

SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Lorenzo Traina

VARIANTE parziale - LUGLIO 2018

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 FINALITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P. I.)

Il Comune di Conegliano, nella consapevolezza che la struttura urbanistica della Città e l'uso del suo territorio sono determinanti per la vita dell'uomo e della comunità in cui vive, ispira la propria iniziativa di programmazione territoriale e urbanistica, coerentemente al quadro normativo vigente ed al suo Statuto, alle seguenti finalità:

a) rispetto della struttura consolidata e del ruolo di polo urbano che la città si è data attraverso la evoluzione temporale;

b) conservazione, recupero e valorizzazione dei luoghi, degli edifici, dei monumenti storici ed artistici;

c) difesa del paesaggio urbano e rurale, favorendone la crescita e la fruibilità in una cornice di sviluppo sostenibile;

d) promozione della coesione e dell'aggregazione sociale, anche attraverso la valorizzazione della città pubblica e la previsione di nuovi spazi destinati all'accrescimento culturale e all'integrazione tra gli abitanti;

e) implementazione della dotazione di opere di urbanizzazione per agevolare la connessione urbana attraverso percorsi protetti per l'utenza debole;

f) cura, bellezza e decoro esterno degli edifici;

g) promozione di una città senza barriere architettoniche.

Il Comune favorisce il coordinamento della pianificazione con i Comuni contermini, in particolare per la soluzione dei problemi dei servizi e della viabilità intercomunale, oltre che dell'assetto degli insediamenti produttivi e commerciali.

Le politiche urbanistiche comunali devono essere pertanto volte a:

- contenere i processi di consumo di territorio adottando modelli di localizzazione e tipologie edilizie adeguate, nonché incentivando il recupero e riuso di aree dimesse ed edifici esistenti;
- salvaguardare i territori destinati all'attività agricola da inutili compromissioni;
- salvaguardare le risorse storiche, culturali, naturali e ambientali;
- favorire il risanamento dell'ambiente e della qualità urbana anche con decentramento di attività dalle aree congestionate.

Art. 2 ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Gli obiettivi e i contenuti del P.I. del Comune di Conegliano sono contenuti nella relazione illustrativa.

Il progetto è composto da una serie di elaborati grafici riferiti all'intero territorio comunale, come rappresentati nel seguente elenco:

N° tavole	Denominazione Tavole	Scala	Dim. Foglio Stampa
Tav. 01	Carta dell'uso del suolo dal n. 1 al n. 7	1:5000	A0
Tav. 02	Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale dal n. 1 al n. 7	1:5000	A0
Tav. 03	Carta delle fragilità dal n. 1 al n. 7	1:5000	A0
Tav. 04	Zone significative dal n. 1 al n. 29	1:2000	A0
Tav. 05	Aree per servizi di interesse comunale e programmazione delle opere pubbliche significative	1:10.000	
Tav. 06	Zona significativa : Centralità urbana	1:1000	
Allegato A	Norme Tecniche Operative		A4
Allegato A.1	Schede progetto: fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo		A4
Allegato A.2	Schede di progetto: attività produttive in zona impropria		A4
Allegato A.3	Schede relative ad edifici con grado di protezione		A4
Allegato B	Relazione illustrativa		A4
Allegato C	Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale		A4
Allegato D	Registro dei crediti edilizi		Schema
Allegato E	Registro di produzione volumetrica		Schema
Allegato F	Registro fondiario e volumetrico		Schema
	CD comprendente elaborati in formato Pdf		

Art. 3 VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL P. I.

La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati di cui al precedente articolo 2 delle presenti norme.
Nell'eventuale contrasto tra gli elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

I dati derivanti dal rilievo topografico delle aree individuate nelle tavole di P.I. prevalgono sulle tarature di PI.
Nell'eventuale contrasto tra indicazioni contenute negli elaborati grafici e le presenti N.T., deve darsi prevalenza alle prescrizioni normative.

Art. 4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il P.I. è attuato attraverso tutti gli istituti e gli strumenti che l'ordinamento prevede e, in particolare, mediante:

- iniziative correlate al programma delle Opere Pubbliche;
- Interventi edilizi diretti (IED): previsti all'art. 3, comma 1, lettera a), b), c), d), e) ed f) del D.P.R. 380/2001;
- Permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 28ter del D.P.R. 380/2001;
- Comparti urbanstici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004;
- Programmi complessi;
- Piani Urbanistici Attuativi (PUA) art. 19 della L.R. 11/2004;
- Accordi tra soggetti pubblici e privati definiti dall'art. 6 della L.R. 11/2004;
- Accordi di programma definiti dall'art. 7 della L.R. 11/2004;

Art. 5 DURATA ED EFFICACIA DEL P. I.

Il PI, congiuntamente al PAT, costituisce il Piano Regolatore Comunale (PRC) e sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del PI mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza prevista dalla convenzione. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle disposizioni contenute nella presente normativa.
Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici comunque denominati e di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
Dopo cinque anni dall'entrata in vigore del P. I. si applicano le disposizioni previste dall'art. 18/7 della L.R. 11/2004.
E' facoltà del comune reiterare i vincoli decaduti, purchè nel rispetto della legislazione vigente, come pure reiterare le previsioni decadute ai sensi del precitato art. 17/7 della L.R. 11/2004.

Art. 6 TERMINOLOGIA DISCIPLINARE DI USO CORRENTE

Si riportano di seguito le definizioni urbanistiche per l'attuazione del P.I.:

1. **Superficie territoriale (St):** E' è la superficie della zona misurata sulle planimetrie del PI avente come base la carta tecnica regionale CTR;
2. **Superficie fondiaria (Sf):** E' la superficie del lotto, derivante dal rilievo topografico, asservita o da asservire alla costruzione, al netto degli spazi pubblici esistenti o previsti;
3. **Superficie coperta (Sc):** È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda di pavimento di tutti i vari piani edificati fuori terra, compresi gli sporti del piano di copertura.
   Dal computo vengono escluse le proiezioni dei portici, dei poggioli, anche se chiusi su più lati dai muri perimetrali in forma di loggia, delle scale esterne, delle pensiline e degli sbalzi in genere, compreso lo sporto di copertura, fino ad un massimo di ml 1,50. Verrà comunque computata la parte eccedente rispetto a detta misura.
   Per il rispetto dei requisiti di prestazione energetica degli edifici, sia per interventi di nuova costruzione che per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, nella modalità di calcolo della superficie coperta (Sc), vanno esclusi gli aumenti degli spessori dei tamponamenti perimetrali, per il conseguimento di maggiore coibentazione termoacustica o inerzia termica, in applicazione della specifica normativa di settore (D.Lgs. 102/2014).
   Ai fini della determinazione del rapporto di copertura (Sc) e della percentuale d'area coperta**,** deve essere computato il rapporto tra la superficie coperta così calcolata e la superficie fondiaria del lotto;
4. **Superficie utile netta di pavimento (Sunp):** rappresenta la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finesre;
   La superficie netta di pavimento comprende:
   - L'area al piano terra sovrastante la rampa di accesso al piano interrato;
   - la superficie della tettoia, terrazza, balcone, logge con due o tre lati chiusi, che superano una profondità di ml 2,50 (per profondità pari a 2,50 la superficie utile netta, ai fini urbanistici, non va conteggiata)

   Nel conteggio del volume urbanistico non vanno considerati:
   - i portici pubblici;
   - i sottotetti non praticabili, né agibili e i vani tecnici;
   - gli ingressi condominiali fino a mq 10 (oltre si computa la differenza), le scale condominiali compresi i pianerottoli di sbarco sul piano fino mq 6,00 ciascuno (oltre si computa la differenza), gli ascensori;
   - nelle tipologie con più piani di calpestio la superficie destinata alla scala interna del singolo alloggio, nonché i panerottoli di collegamento delle diverse rampe compresa la relativa proiezione;
   - le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale, anche se praticabili;
   - le vasche antincendio;

- le legnaie e le casette in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio semplicemente appoggiate al suolo prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2.50 e per un massimo di mq 9,00;
- i piani emergenti dal terreno fino a ml 1,00 (compreso lo spessore del solaio), nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico a pericolosità media di tipo P2;
- la superficie utile degli androni d'ingresso condominiali al piano terra.

5. **Indice di edificabilità territoriale:** è il volume (V) per m^2 di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Gli indici di edificabilità territoriale si applicano nei PUA o nel contesto di programmi urbanistici preventivi comunque denominati;
6. **Indice di edificabilità fondiaria:** è il volume (V) costruibile per m^2 di superficie fondiaria (SF) interessato dall'intervento. Gli indici di edificabilità fondiaria si applicano negli IED;
7. **Altezza massima del fabbricato (H):** L'altezza degli edifici (H) misura la distanza intercorrente tra la linea di terra (terreno sistemato) e l'intradosso del solaio di copertura (nel caso di copertura piana), o comunque del soffitto praticabile situato più in alto (inteso come intersezione tra il prolungamento dell'intradosso della falda di copertura con la muratura esterna).

   Per il rispetto dei requisiti di prestazione energetica degli edifici, sia per interventi di nuova costruzione che per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, nella modalità di calcolo dall'altezza massima, prevista in ciascun tessuto edilizio, vanno esclusi gli aumenti degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, per il conseguimento di maggiore coibentazione termoacustica o inerzia termica, in applicazione della specifica normativa di settore (D.Lgs. 102/2014).

   Dal calcolo dell'altezza massima sono esclusi i vani scala e i fine corsa degli ascensori. Tali volumi debbono comunque essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista nel progetto allegato all'istanza di permesso di costruire o a qualsiasi altro istituto previsto dall'ordinamento volto a conseguire il titolo edilizio.

   Nel caso di più fronti aventi altezza diversa (ad esempio dovuto all'inclinazione naturale del terreno), verrà computata come altezza, secondo quanto prescritto ed indicato nelle presenti norme, la media ponderata ottenuta dividendo la somma delle superfici delle pareti esterne dell'edificio per la misura del perimetro;
8. **Soffitto non praticabile**: si definiscono non praticabili i locali di sottotetto, indipendentemente dalla loro effettiva utilizzabilità e dai requisiti per la loro abitabilità previsti dalla legge e dalle presente norme, quando l'altezza media dell'intero sottotetto, anche se non accessibile, non supera ml 1,90. Tali locali, per non essere considerati praticabili, non possono superare l'altezza di ml 0,50, calcolata in corrispondenza del muro interno di perimetro, misurando la distanza intercorrente tra il prolungamento dell'intradosso della falda di copertura e il prolungamento dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Questi locali,

pertanto, non concorrono alla determinazione del numero dei piani, del volume e dell'altezza del fabbricato.

In ogni caso la pendenza della falda di copetura non deve essere superiore al 50 %.

9. **Altezza utile dei locali (hu)**: è la differenza tra la quota media dell'intradosso del solaio soprastante e la quota del piano di calpestio, in caso di solaio con travatura, si farà riferimento alla quota sotto tavolato;
10. **Numero di piani (Np):** il numero dei piani di un edificio (Np) è definito dai piani abitabili che si ergono fuori terra, compresi gli eventuali attici, arretrati rispetto al filo esterno delle murature perimetrali.

    Nel computo del numero dei piani non è compreso l'eventuale seminterrato che fuoriesce dal suolo per un'altezza pari a 1 metro, misurati dalla linea di terra all'intradosso del solaio di copertura del locale seminterrato.

    In ogni caso il piano a "mansarda" entrerà nel computo ai fini della determinazione del volume edificiabile e dell'altezza del fabbricato secondo le modalità previste nel punto 8 e dalla norme vigenti in materia.
11. **Volume utile netto delle costruzioni (V):** ai fini dell'edificabilità il volume è inteso come prodotto della Sunp moltiplicata per l'altezza di ogni vano del fabbricato, misurata come differenza tra la quota della superficie di calpestio del piano stesso e la quota media dell'intradosso del solaio sovrastante, senza considerare travature a vista, relativo al solido emergente fuori terra e calcolato rispetto al terreno sistemato intorno al fabbricato;
12. **Volume urbanistico (Vu):** è inteso come prodotto della superficie territoriale (St) per l'indice di edificabilità territoriale valutato nei PUA;
13. **Distanza degli edifici dai confini (Dc):** la distanza degli edifici dai confini dell'area ad essi pertinente viene determinata con misurazione effettuata lungo la normale mandata dal confine, anche in senso radiale, al filo esterno della muratura di perimetro dell'edificio (intesa come superifcie coperta), o comunque dalla proiezione a terra degli elementi della costruzione considerati al fine del calcolo della superficie coperta.

    È ammessa la costruzione in aderenza ad eventuali costruzioni preesistenti su fondi finitimi, ed inoltre l'ampliamento in sopraelevazione a distanza inferiore a quella prevista nei tessuti urbani consolidati, produttivi, di edificazione diffusa e negli ambiti agricoli, a condizione che venga rispettata la distanza tra fabbricati prevista dal D.M. 1444/1968 e quella prevista dal codice civile;
14. **Distanza tra gli edifici e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio (Df):** la distanza tra gli edifici e i corpi di fabbrica di uno stesso edificio (Df) viene determinata misurando l'intervallo che intercorre tra il filo esterno delle murature di perimetro dei singoli fabbricati (intesa come superficie coperta), o comunque dalla proiezione a terra degli elementi delle costruzioni che si fronteggiano e che vengono considerati al fine del calcolo della superficie coperta.

    E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Nel caso in cui due edifici si fronteggiano con pareti finestrate distanti meno di 10 ml è possibile ampliare in sopraelevazione, a condizione che la porzione di edificio da sopraelevare non fronteggi allo steso livello alcuna costruzione.

Per il rispetto dei requisiti di prestazione energetica degli edifici, sia per interventi di nuova costruzione che per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, nella modalità di calcolo della distanza, vanno esclusi gli aumenti degli spessori dei tamponamenti perimetrali, per il conseguimento di maggiore coibentazione termoacustica o inerzia termica, in applicazione delle specifiche normative di settore (D.Lgs. 102/2014).

In attuazione dell'art. 2 bis del D.P.R. 380/2001, ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, non sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, comprese le terrazze e balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per non più di metri 1,50. resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino.

Anche nel caso in cui il perimetro dell'edificio sia definito da corpi sporgenti chiusi (verande, bow-windows e simili), la distanza verrà misurata tra la proiezione a terra degli elementi che si fronteggiano.

15. **Distanza dalle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti e previste (Ds):** la distanza dalle strade (Ds) viene determinata con misurazione effettuata lungo la normale mandata dal confine stradale (come definito dal Codice della Strada) alla proiezione a terra degli elementi costitutivi dell'edificio considerati per il calcolo della superficie coperta.

    Nel caso in cui il perimetro dell'edificio segua un andamento definito da sporgenze e/o da rientranze, la misurazione verrà effettuata dalla superficie coperta del fabbricato e non dovrà risultare non inferiore ai minimi fissati per le singole zone.

    All'interno dei tessuti consolidati di tipo T2, T3, T4 e T7, nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituita a minore distanza è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni e/o sopraelevazioni nonché interventi di demolizione e ricomposizione volumetrica secondo detto allineamento;
16. **Destinazione d'uso:** sono le utilizzazioni consentite dagli strumenti urbanistici;
17. **Pergolati e gazebi**: i pergolati devono essere preferibilmente realizzati e collocati secondo i seguenti indirizzi. Di norma debbono essere connessi all'abitazione principale caratterizzandosi come spazi di mediazione tra l'interno e l'esterno dell'edificio residenziale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia per scelte materiche e cromatiche.

    I pergolati e gazebo (in struttura metallica o lignea), non concorrono al computo della superficie coperta e conseguentemente della cubatura. Gli elementi costitutivi delle travature dovranno avere di norma andamento orizzontale. La realizzazione di tali pertinenze dovrà rispettare le norme vigenti in materia di distanze previste dal codice civile e dal codice della strada, fatta eccezione per gazebo e pergolati qualora l'altezza non sia superiore a m. 3,00 (distanza intercorrente tra linea di terra e l'estradosso del travetto.

Dette strutture possono prevedere coperture con elementi aventi caratteristiche tipologiche/strutturali, non riconducibili alle coperture fisse che caratterizzano le pompeiane/tettoie (materiale tipo plexiglass-onduline, tavolati, laminati ecc..), ma che fungano da riparo ed ombreggiamento tramite installazione con teloni in tessuto, con cannucciato ed elementi tipo brise-soleil (frangisole);

18. **Portico – Loggia:** elementi caratterizzanti la facciata degli edifici comunicanti direttamente con vani abitabili. I portici sono esclusi dal calcolo del volume qualora pubblici o di uso pubblico;
19. **Volumi tecnici:** Vano privo di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinato a contenere impianti a servizio di un immobile esclusivamente per esigenze tecnico-funzionali. Sono da considerare volumi tecnici quelli necessari a contenere serbatoi idrici, autoclave, ascensori, vasi di espansione dell'impianto termico, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale contatori. Non possono essere considerati volumi tecnici le verande incorporate nel corpo di fabbrica, i vani chiusi utilizzati a magazzino, le mansarde utilizzate come locali agibili;
20. **Dotazioni minime a parcheggio**: ogni singola unità abitativa deve disporre di una superficie destinata a parcheggio ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure in aree che non fanno parte del lotto, purchè queste siano asservite all'edificio. Detta superficie non dovrà essere inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 e successive modificazioni.
    Nel caso di nuovi alloggi con superficie superiore utile superiore a mq 42 deve essere comunque garantita la realizzazione di due posti auto della superficie di minima di mq 30 per ogni singola unità abitativa nel computo vanno sempre comprese le aree di manovra limitatamente al 20 % del totale;
21. **Vincolo di verde privato (Vvp):** area che concorre alla determinazione del rapporto di copertura e computabile ai fini della edificabilità delle aree finitime in proporzione alla superficie che vi è compresa come risulta dalle tavole di Piano;
22. **Verde privato (Vp) e Agricolo:** area che non concorre alla determinazione del rapporto di copertura e non è computabile ai fini della edificabilità delle aree finitime in proporzione alla superficie che vi è compresa come risulta dalle tavole di Piano. In quanto area inedifcabile ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015;
23. **Unità minima di intervento (UMI):** sono ambiti entro i quali è obbligatoria una progettazione unitaria.

Ai fini della edificabilità del lotto **il Volume urbanistico Vu**, espresso in mc, viene determinato moltiplicando tra loro i valori risultanti dall'applicazione dei criteri che informano il capoverso n. 11 per quanto attiene all'identificazione della **Superficie utile netta di pavimento (Sunp), e il capoverso n. 9 per quanto attiene all'identifcazione dell'altezza utile utile dei locali (hu) al fine di ottenere un Volume utile netto delle costruzioni (V) pari al Volume urbanistico Vu, calcolato considerando il solido emergente fuori terra rispetto al terreno sistemato intorno al fabbricato.**
Il presente articolo sostituisce l'art. 51 del Regolamento Edilizio le cui norme regolamentari mantengono efficacia per quanto non in contrasto con le direttive del P.I..

Art. 7 MODALITÀ ATTUATIVE DEL PI – tipi di intervento su edifici e pertinenze

Possono essere direttamente attuati, anche in assenza di PUA:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente attraverso le tipologie di intervento previste alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- gli interventi di completamento, mediante costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ricomposizioni volumetriche, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi.

Il P.I. individua le zone a Tessuto Insediativo omogeneno (ZTI.O) sulla base di valutazioni, tra cui:

- il processo di trasformazione storico dell'edificato;
- la prevalenza di destinazioni d'uso dell'edificato;
- il riconoscimento di tipologie omogenee emergenti in forma significativa ed omogenea nel contesto dell'edificato.

Art. 7.1 comparti edilizi

In vista dell'obiettivo primario di attuare il Piano degli Interventi ed agevolare l'esecuzione in via diretta degli interventi è consentito altresì la presentazione di istanze riguardanti la stesura di progetti unitari aventi una delimitazione d'ambito più contenuta rispetto a quanto già individuato nelle grafie del P.I., la cui estensione non dovrà essere inferiore al 20% della superficie complessiva dell'ambito. In tal caso, ferma restando la potenzialità edificatoria di pertinenza della proposta di delimitazione suddetta e le conseguenti obbligazioni in capo al proprietario e/o aventi titolo in ordine al reperimento delle relative superfici a standard urbanistico, la proposta dovrà essere corredata, oltre che dalla documentazione tecnica di rito prevista dalla vigente normativa, da uno schema direttore, sempre predisposto a cura del soggetto proponente, riferito all'infrastrutturazione-urbanizzazione complessiva dell'ambito assoggettato a progettazione unitaria e che riveste carattere prescrittivo anche per gli eventuali successivi interventi, e ciò al fine di verificare la coerenza/compatibilità delle previsioni riguardanti l'ambito territoriale oggetto di proposta di ridelimitazione, con gli indirizzi generali di sviluppo dell'ambito urbano di appartenenza.
Previa istruttoria della competente struttura tecnica comunale ed acquisiti i pareri di rito, la proposta è trasmessa alla Giunta comunale per le preliminari pertinenti determinazioni.
Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere variazioni del perimetro con un limite massimo del 10 % rispetto a quello originario senza aumento della superficie originaria.

Art. 8 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEI PUA

Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata debbono essere dotate di aree per servizi nelle quantità e secondo le modalità previste dall'art. 31 della L.R. 11/2004. Tali aree debbono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione o atto d'obbligo unilaterale.
Il reperimento degli spazi a servizi va realizzato secondo le quantità espresse nelle seguenti tabelle:

STANDARD PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI				
STANDARD PRIMARI		**STANDARD SECONDARI**		
parcheggio mq/abitante	Verde pubblico mq/abitante	Verde pubblico mq/abitante	Attrez. collettive mq/abitante	istruzione mq/abitante
7	8	5	5	5

STANDARD PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI	
Art. 31 comma 3b - L.R. 11/2004	**m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie delle singole zone**

STANDARD PRIMARI		**STANDARD SECONDARI**		
parcheggio	Verde pubblico	0	0	0
50 %	50 %			

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI/DIREZIONALI	
Art. 31 comma 3c - L.R. 11/2004	**m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento**

STANDARD PRIMARI		**STANDARD SECONDARI**		
parcheggio	Verde pubblico	0	0	0
50 %	50 %			

STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
Art. 31 comma 3d - L.R. 11/2004	**m^2 15 ogni 100 m^3**

STANDARD PRIMARI		**STANDARD SECONDARI**		
parcheggio	Verde pubblico	0	0	0
50 %	50 %			

Nelle aree assoggettate a PUA possono essere modificati i perimetri e/o ampliati i limiti fisici evidenziati nel PAT nella misura pari a +/- 10 % (in termini di superficie territoriale) per motivate esigenze di una razionale pianificazione urbanistica. La modifica potrà avvenire solo se preventivamente condivisa con l'Amministrazione comunale ed evidenziata in sede di adozione dello strumento attuativo e purché non comporti variazione al dimensionamento e al consumo di Superficie Agricola Utilizzata definita dal PAT.

La pavimentazione di parcheggi pubblici o privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno, agevolandone il deflusso e impedendone il ristagno. Nel caso di interventi significativi, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P. I.
Nella progettazione del PUA le opere di mitigazione e di difesa idraulica dovranno rispettare le prescrizioni idrauliche dettate dallo Studi di Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) redatta ai sensi della DGR Veneto 2948/2009.

Art. 9 ACCORDI AI SENSI DELL' ART. 6 E ACCORDI DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 11/2004

Il Comune, nei limiti delle competenze disciplinate dalle norme vigenti, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.
L'accordo pubblico privato, concluso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
Nel caso di accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare affettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.
Per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento o di opere pubbliche o d'interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata con la Provincia, la Regione e altri soggetti pubblici e privati, il Comune promuove Accordi di Programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento. I rapporti con i privati sono disciplinati da una convenizone da allegare all'accordo stesso.
Il PAT individua alcuni contesti territoriali che, per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili nonchè per la specificità degli attori direttamente o potenzialmente coinvolti, richiedono la predisposizione e concertazione anche di più piani e/o programmi attuativi. Tali ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi, corrispondono all'area ex Zanussi e al contesto denominato Area ex Fornaci Tomasi di via Matteotti, il cui recupero diviene uno dei strumenti prioritari per il miglioramento paesaggistico ed ambientale del territorio del comunale, dove la complessità delle questioni urbanistiche, anche in ragione delle forti trasformazioni previste, richiedono la predisposizione e concertazione di specifici piani e/o programmi attuativi. Possono essere individuati ulteriori accordi di programma in aggiunta a quelli già individuati dal PAT, laddove a giudizio dell'Amministrazione comunale si configurano condizioni per le quali avviare accordi di programma che richiedono l'azione integrata di

Regione, Provincia, soggetti pubblici privati, con l'obiettivo dell'attuazione delle previsioni del PAT.
Il PI, sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli ATO, predispone per questi ambiti un disegno complessivo di riordino urbanistico

Art. 10 PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale l'amministrazione comunale persegue una doppia finalità:

- garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento;
- acquisire risorse da destinare a interventi pubblici mediante il riconoscimento all'Amministrazione comunale di una quota parte (beneficio pubblico) delle plusvalenze generate dalle scelte di pianificazione e dalla loro attuazione.

Il PI, in attuazione di quanto previsto dall'art. 6 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio, individua e perimetra gli ambiti di nuova urbanizzazione, di ristrutturazione e di riqualificazione urbanistica nei quali applicare il principio perequativo espresso dal presente articolo. Sono in particolare soggetti a perequazione:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 – accordi pubblici/privati – accordi di programma);
- gli ambiti di "riqualificazione e riconversione";
- gli interventi di completamento del tessuto urbano che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare, in maniera significativa, il sistema dei servizi dell'ambito oggetto di intervento.

Per il raggiungimento delle finalità sopra dette, dovranno essere adottate le modalità di applicazione previste all'art. 6, 6.1 e 6.2 delle Norme Tecniche del PAT.
La cessione gratuita di eventuali quote aggiuntive delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento verranno definite in sede di presentazione del progetto edilizio tenendo conto della disciplina urbanistica vigente, dell'edificazione esistente e della sua legittimità nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.
La quota aggiuntiva di cui sopra, dovrà essere quantificata in misura non inferiore al 10 % e non superiore al 50 % del plusvalore acquisito dagli immobili (aree e/o edifici) conseguenti alle nuove previsioni urbanistiche operate dal P.I.
Tale plusvalore 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 P.I. 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.
Tale valore verrà determinato secondo la tabella di seguito riportata:

Perequazione – criteri di applicazione delle previsioni ex art. 6.1 delle N.T.A. del P.I.

DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE
Schema Tipo

Solo per ambiti che comportino una consistente trasformazione urbanistico-edilizia del territorio finalizzata a riorganizzare e/o integrare il sistema dei servizi dell'ambito oggetto di intervento.

			€/mq	€/mc	importo	
1		Valore iniziale degli immobili				
2		Costi per la trasformazione urbanistica:				
	2a	Costi per demolizione/sistemazione area				
	2b	Costi di costruzione (OO.UU primaria + allacciamenti)				
	2c	Spese tecniche: 17 % su (2a + 2b)				
	2d	Oneri di urbanizzazione tabellari (da quantificare in convenizone) (OO.UU. secondaria)				
	2e	Oneri finanziari ipotesi: 0,10x(2a+2b+2c+2d)				
		Totale (1 + 2)				
3		Valore finale di mercato del bene trasformato				
4		Plus-valore: 3 – (1 + 2) =				
5		Quota plus-valore da corrispondere al comune: (10 % ÷ 50 % di 4)				

La Giunta comunale con propria deliberazione, anche nell'ambito delle fasi di partecipazione e di concertazione di cui all'art. 5 della L.R. 11/2004, definisce i valori iniziali e finali delle aree e degli immobili di cui sopra.
Definisce altresì per la singola tipologia di intervento la percentuale di corresponsione del plus valore (perequazione) acquisito dal bene a seguito dell'intervento di trasformazione.

Art. 11 CONTRIBUTO STRAORDINARIO (ART. 16/4D – TER D.P.R. 380/2001)

La correspozione della quota perequativa così come determinata dall'applicazione del precedente articolo, assorbe la quota parte del "maggior valore"generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambi di destinazione d'uso (c.d. "contributo straordinario") di cui all'art. 16/4 d-ter del D.P.R. 380/2001)

Art. 12 CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

Il credito edilizio è la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta al privato a seguito di una compensazione, ex art. 37 della L.R. 11/2004, e della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione di elementi di degrado e di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica e ambientale;
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, 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;
Costituiscono credito edilizio le cubature demolite a cure e spese del proprietario col ripristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione dell'intervento, dei seguenti manufatti, previa verifica dello loro legittimità:

- capannoni destinati all'attività di allevamento o agricolo produttiva e rustici inagibili;
- edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
- edifici in disuso, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;
- opere incongrue ed elementi di degrado;
- edificato degradante l'ambiente urbano;

Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono individuati del P.I. e possono ricadere:

- nelle stesse aree oggetto degli interventi di trasformazione sopra elencati;
- nelle aree di proprietà comunale opportunamente individuate, anche mediante delibera di Consiglio Comunale, e con caratteristiche idonee ad accogliere le quantità volumetriche corrispondenti ai crediti generati;
- in ambiti privati edificabili o in ambiti regolati e resi edificabili nei quali si riserva quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- nelle stesse aree oggetto degli interventi generatori di credito edilizio compatibilmente con gli obbiettivi di riordino e di riqualificazione.

Nel caso di generazione del credito conseguente alla rimozione di manufatti produttivi finalizzati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto insediativo urbano, l'entità del credito edilizio sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto, tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità contenute negli interventi di trasformazione e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree da riqualificare. Tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20 %, per favorire l'attuazione degli stessi interventi e trasformata in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista.
Il comune annota i crediti edilizi in apposito registro, allegato al PI, indicando:

- Il titolare del credito edilizio;

- Il volume o la superficie coperta edificabile riconosciuta all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alla alle fattispecie degli interventi di trasformazione sopra elencati;
- I termini di validità del credito edilizio e la sua commerciabilità;
- Eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo;

Sullo stesso registro sono, altresì, annotati i crediti edilizi eventualmente maturati antecedentemente all'adozione del PAT.
Per tali interventi verrà predisposta una convenzione nella quale verranno riportati, gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine alle direttive di cui sopra da approvare con apposita deliberazione dalla Giunta Comunale.

TITOLO II - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 13 ZONE A RISCHIO SISMICO

L'intero territorio comunale è classificato "Zona Sismica 2" così come precisato dall'art. 14 delle N.T. del PAT.
Gli interventi edilizi da realizzare nelle aree di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno avvalersi degli studi di microzonazione sismica (MS) al fine di determinare la riduzione del rischio sismico (RS) attraverso la valutazione della pericolosità sismica nelle zone di esposizione, fornendo pertanto indicazioni per l'applicazione, in fase di progettazione, delle vigenti Norme Tecniche delle Costruzioni (D.M. 14/01/2008).
Il progetto edilizio dovrà pertanto tenere conto della Carta di Microzzonazione Sismica di II e III livello, derivata dall'analisi della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica redatta per il I livello, legata alle caratteristiche topografiche, geomorfologiche, geolitologiche ed idrogeologiche dell'area oggetto di studio, nel rispetto di quanto previsto dalla relazione illustrativa sulla Microzonazione Sismica redatta dallo studio Mastella, allegata al PI approvato.

Art. 14 DISPOSIZIONI SULLA FRAGILITA' DEL TERRITORIO

La carta delle fragilità geologiche e idrogeologiche (TAV 3 del PI) consente di individuare le fragilità del territorio al fine individuare le condizioni di criticità del territorio per salvaguardare la sicurezza di cose e persone e prevenire ogni alterazione della stabilità dell'ambiente fisico e naturale. Il rilascio del permesso di costruire è pertanto condizionato all'esecuzione di interventi volti a ridurre il rischio ed i danni agli insediamenti derivanti da potenziali dissesti.
Possono quindi essere prescritti, in sede di rilascio del titolo abilitativo volto all'acquisizione del titolo edilizio**,** qualora non siano stati già previsti dal progetto, ed in relazione alla singola fattispecie, interventi finalizzati alla prevenzione (bacini di contenimento delle piene, aree di rimboschimento, opere di sistemazione idrogeologica e

di sistemazione idraulico-forestale, cura e manutenzione del bosco, lavori di stabilizzazione delle aree di rimboschimento e dei versanti, pulizia degli alvei e ricomposizione ambientale, ed ogni altro intervento atto a garantire la difesa ambientale).
In tali aree i limiti di edificabilità sono stabiliti nella parte seconda "Disposizione sulla pianificazione territoriale" capo III delle N.T. del PAT con l'obiettivo di contenere l'intervento dell'uomo, e non produrre danni irreversibili.
Deve essere garantita la sicurezza di persone e cose evitando ogni sviluppo urbanistico-edilizio nelle aree a rischio. Deve inoltre essere assicurata la stabilità dell'ambiente fisico e naturale, con destinazioni del suolo tali da non favorirne il dissesto.
Il territorio viene suddiviso in tre zone:

a. AREE IDONEE;
b. AREE IDONEE A CONDIZIONE;
c. AREE NON IDONEE;

a. AREE IDONEE

Sono definite aree idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche e geologiche, sulle stesse dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti costruttivi e di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 25/09/2005 e D.M. 11/03/1988, D.G.R.V. n. 1322/06, D.G.R.V. n. 80/04 e D.M. 14/01/2008.
Per le strutture che prevedono volumetrie al di sotto del piano di campagna è necessario prevedere ed attuare adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrate.
Nelle aree di sorgiva o in prossimità delle stesse , debbono essere adottate le disposizioni contenute nel D.Lgs. 152/2006.

b. AREE IDONEE A CONDIZIONE

Ai sensi del D.M. 11/03/1988 tutti gli interventi, che comportano movimenti di terra che interferiscono con le oscillazioni della falda acquifera, sono assoggeti a verifica di compatibilità idraulica e geologica. Le risultanze dovranno essere specificate dal progettista.
La tav. 3 del PI individua sette sub-aree:

b.1 – Area con terreni a scadenti caratteristiche geotecniche

A questa categoria appartengono:

- Terreni quaternari che si trovano nella porzione pianeggiante del territorio, composti da sedimenti a prevalente litologia limoso-argillosa;
- I depositi eluvio-colluviali e i depositi di origine glaciale e fluvioglaciale presenti nell'area collinare, aventi caratteristiche geotecniche molto variabili, sia nel loro spessore, che nella loro estensione.

Queste due tipologie di terreno presentano una granulometria piuttosto variabile (limi variamente argillosi con intercalazioni sabbiose e ghiaiose) ad abbondante frazione limo-argillosa; pertanto dovranno essere opportunamente considerate le condizioni

geotecniche delle aree ricadenti su questi terreni in caso di edificazione. Nelle porzioni più argillose vi può essere una difficoltà di deflusso delle acque superficiali, che potrebero localmente creare aree a ruscellamento concentrato o diffuso.
In tali zone è necessario, nel caso di pendenze superiori al 15 %, oltre alla relazione geologica/geotecnica, così come previsto dalla normativa vigente, la verifica di stabilità dei depositi interessati dagli interventi edilizi e agrari per prevenire eventuali dissesti.
E necessario progettare sistemi di drenaggio delle acque, in modo da non incentivare i fenomeni di dissesto.
Nel caso di pendenze superiore al 15 %, è necessario valutare le effettive caratteristiche del terreno attraverso prove geotecniche, quali penetrometriche o sondaggi.

b.2 – Area con cave abbandonate o dismesse

Tali ambiti costituiscono aree degradate e sono cave abbandonate o dismesse, spesso ricolmate da riporti antropici a granlometria aterogenea.
Su tali aree, in caso di ripristino, con le modalità previste dalla normativa di settore, sono consentite attività rivolte all'agricoltura o opere ed impianti di interesse pubblico e, opere ed impianti di carattere sportivo, ricreativo e/o di recupero e valorizzaizone ambientale.

b.3 – Area potenzialmente suscettibile al dissesto

A questa categoria appartengono:

- Depositi sciolti a matrice argillosa e quindi poco permeabili. La bassa permeabilità di tali depositi e l'acclività non favoriscono il deflusso delle acque meteoriche che dunque ruscellano superficialmente, creando solchi di erosione o superfici dilavate;
- Fenomeni franosi o stabilizzati e aree in cui viè una franosità superficiale di bassa entità.

Su tali aree possono crearsi dissesti franosi nel caso non si utilizzano adeguati accorgimenti tecnici (drenaggi superficiali) necessari a non innescare evneti franosi.
Pertanto dovranno essere opportunamente adottasti sistemi di mitigazione nella realizzaizone di interventi edilizi, nelle sistemazioni agrarie, nella realizazione di infrastrutture, mediante sistemi di smaltimento delle acque superficiali e il drenaggio di quelle sotterranee, e in generale, mediante la stabilizzaizone dei versanti.

b.4 – Area con roccia sub affiorante di caratteristiche geotecniche scadenti

Tali aree sono caratterizzate da una copertura eluvio-colluviale prevalentemente sabbiosa e permeabile, con uno spessore piuttosto esiguo (< 2 m); che ricopre rocce marmose.
Queste ultime presentano un'alterazione superficiale che ne diminuisce le caratteristiche geotecniche, rendendole scadenti rispetto alla roccia non alterata sottostante.
Le rocce marmose sono praticamente impermeabili, per cui –all'interfaccia tra marne e depositi sciolti – è piuttosto diffusa una circolazione di acqua derivante dal sedimento sciolto, che può comportare problematiche tecniche in caso di edificazione e, in terreni particolarmente acclivi, può innescare dissesti franosi.
In tali ambito dovranno essere realizzate adeguate ricerche penetrometriche o sondaggi atti a verificare il reale stato della roccia marnosa; sarà inoltre necessario verificare

l'effettiva presenza di acqua all'interfaccia tra il sedimento e roccia attraverso una campagna piezometrica. Nel caso in cui vi sia la presenza di acqua all'interfaccia, si prescrive l'utilizzo di idonei sistemti di drenaggio capaci di captare e allontanare l'acqua dal sito, in modo da migliorare le caratteristiche geotecniche.

b.5 – Area con roccia sub affiorante con possibili fenomeni carsici ipogei

Sono le aree con roccia sub affiorante a litologia prevalentemente calcarea (conglomerati) presente nei rilievi con una pendenza inferiore a 30 %. Questa litologia può dare origine localmente a fenomeni di carsismo ipogeo, non visibile in supeficie. Tale fenomeno crea cavità ipogee che possono collassare, se caricate da eventualil nuove edificazioni. Sono necessarie adeguate indagini geologica/geomorfologica/geomeccanica, che dimostri l'assenza di tali cavità sotterranee al di sotto dell'area di intervento.

b.6 – Area con falda poco profonda e/o deflusso difficoltoso

Sono le aree che occupano quella centro settentrionale al confine con San Pietro di Feletto e l'area occidentale pedecollinare, entrambe composte da terreni quaternari alluvionali a prevalente limo argilloso. Entrambe le aree sono individuabili ai piedi della zona collinare, dove il sistema acquifero è meno differenziato e la falda si trova a pochi metri di profondità dal piano di campagna.

Le caratteristiche scadenti dei terreni che compongono le due aree e la falda poco profonda che si trova sotto di esse, potrebbero dar luogo a cedimenti o infiltrazioni in caso di interventi edificatori.

Vi sono inoltre alcune aree lungo il Rio Valbona, - lungo il confine occidentale del Comune, - dove sono presenti terreni ghiaiosi, ma vi sono numerose aree a defelusso difficoltaso: tali caratteristiche sono dovute a una falda profonda che impedisce il veloce deflusso delle acque meteoriche, creando ristagni idrici.

In tali ambiti dovranno essere realizzati interventi edilizi che preservano l'edificio da infiltrazioni, sono vietati locali anche parzialmente interrati ed è obbligo studiare le effettive caratteristiche del terreno, attraverso prove geotecniche, quali penetrometrie o sondaggi.

Per quanto riguarda la falda dovranno essere adottate le seeguenti prescrizioni atte ad evitare l'impatto sugli acquifieri:

- Realizzare adeguate rete foganria per gli amibiti sprovvisti (D.Lgs. 152/99 e 152/2006);
- Ogni intervento pubblico o privato dve essere accompagnato da una relazione idrogeologica che voaluti il rispetto delle previsioni del "Piano regionale di Tutela delle Acque", adottato con D.G.R. 29/12/2004, n. 4453 con indicaizonei delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione;
- Realizzare – per gli insediamenti civile e agroindustriali non colelgati alla pubblica fognatura – i scariche reflui abitativi ed agro-industriali con recapito in adeguati dispositivi di depuraizone familiare a manutenzione permanente (D.M. 02/02/1977) in sintonia con le prescrizioni del "piano tutela dagli Acquifieri della Regione Veneto".

b.7 – Area soggette nel passato ad attività industriale

Aree utilizzate in passato come aree di discarica o nelle quali sono stte svolte attività industriali.
In tali ambiti è necessario verificare l'avvenuta bonifica attraverso analisi chimiche su campioni di suolo prelevati tramite sondaggio.

c. AREE NON IDONEE

La Tav. 3 del PI individua porzioni del territorio comunale con caratteristiche non idonee alle trasfromazioni.
Sono state inserite in questa categoria varie aree in cui l'edificaizone non è consentita a causa della elevata penalizzaizone locale.
Tali aree sono così classificate:

- Frane attive: aree in cui sussistono fenomeni di frana di crollo/scorrimento/colamento attivi;
- Aree franose: aree dove è presente una franosità diffusa non delimitata;
- Aree con pendenza superiore ai 30 °;
- Aree di alveo fluviale: il limite delle aree di alveo fluviale coincide con il cosiddetto livello ad alveo pieno, cioè quel livello idrometrico associato alla massima portata che può essere contenuta in alveo senza il verificarsi di fenomeni di esondazione al di fuori delle sponde. Gli ambiti fluivili vengono elencati nell'art. 22 - 9.2 delle N.T. del PI

All'interno delle aree non idonee sono esclusi gli interventi di nuova edificazione, ovvero che prevedano un incremento del carico insediativo.

Sono consentiti:

1. Gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, senza demolizione e ricostruzione;
2. interventi di ampliamenti degli edifici esistenti solo per motivi di necessità e adeguamento igienico-sanitario, locali per impianti tecnologici, fino ad un massimo mc 60, realizzati esclusivamente in aderenza all'esistente e condizionato alla presentazione di preliminari indagini geologiche e geotecniche che rilevano il grado di fattibilità dell'intervento.
   L'intervento sarà inoltre adeguato al contenuto della relazione geologica mirata in particoalre alla verifica di stabilità del pendio sia in condizioni naturali sia in relazione alle opere in progetto e presentata contestualmente con la richiesta del titolo abilitativo;
3. interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
4. opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
5. interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale.

Nelle aree non idonee gli interventi consentiti dovranno essere corredati da indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia, estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previsste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche adeguate e che affrotino in maniera approfondita ogni elemento di fragilità del territorio. Nel caso di interventi in ambito collinare si dovranno prevedere puntuali verifiche di stabilità dei pendii, sia in condizioi naturali, sia in relazione alle opere previste, in un congruo intorno e con particolare attenzione alle zone al margine delle esistenti aree di frana, anche al fine di evitare riattivazioni e/o ampliamenti delle superfici di dissesto.

Art. 15 AREE A DISSESTO IDROGEOLOGICO

La tav 3 del PI individua le "Aree a dissesto idrogeologico" suddivise:

a) AREE DI FRANA
b) AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO

AREE DI FRANA

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi di colamento/scorrimento/crollo e aree franose.

Su tali aree debbono essere realizzati interventi che stabilizzano il versante e adottati sistemi che ne riducono la pericolosità. Debbono essere adottati sistemi di mitigazione nella realizzazione di interventi edilizi, nell'ambito delle sistemazioni agrarie, nella realizzazione di infrastrutture, mediante sistemi di smaltimento delle acque superficiali e il drenaggio di quelle sotterranee, e mediante stabilizzazione dei versanti.

Nelle aree con frane attive di colamento/scorrimento/crollo è assolutamente vietata l'edificazione in quanto si tratta di aree altamente instabili.

AREA ESONDABILE O A RISTAGNO IDRICO

Sono aree in cui sussistono problematiche idrauliche per inondazione da parte dei corpi idrici contigui: alcune sono aree P.A.I., altre sono state individuate sulla base di specifica indagine corroborata dalla memoria storica. Vi sono inoltre alcune aree a deflusso difficoltoso dove le acque meteoriche ristagnano a causa della poca permeabilità del suolo e/o per falda poco profonda.

All'interno di queste aree sono anche comprese le aree a pericolosità P1 e pericolosità P2 (definite all'art. 15 delle presenti norme) e le aree a rischio idraulico e idrogeologico individuate dall'art. 53/3 del PTCP.

In tali aree è vietata di norma la realizzazione di strutture interrate o seminterrate fatto salvo i casi in cui il progetto sia corredato di un'apposita relazione, predisposta da tecnici abilitati, che metta in evidenza le finalità di difesa e incolumità del sito, accompagnata dalla presentazione di un atto d'obbligo registrato, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento danni in caso di allagamenti di locali interrati.

Le strutture dovranno rispettare le seguenti prescrizini:

1. gli accessi dovranno essere posti a una quota superiore al piano di campagna maggiorato di 1.00 m.;
2. attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni;
3. le strutture interrate non debbono essere collegate direttamente con le reti di smaltimento acque bianche e nere.

Nelle aree di trasformazione e nei lotti liberi di completamento gli edifici realizzati con una quota di imposta del primo piano di calpestio pari a un metro dal piano di campagna - non comportano un incremento al carico urbanistico.
Per evitare interferenze anche temporanee con le strutture di difesa idraulica non saranno da eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondaizoni di tali strutture di difesa.

Art. 16 AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI

Le zone definite esondabili comprendono le aree nelle quali lo scolo delle acque è assicurato da sistemi di bonifica a scolo meccanico. Si tratta delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ricadenti in zona agricola e in altri ambiti extraurbani, delle aree comprese nel perimetro del Parco fluviale del Monticano, del Lago di Pradella e di Campolongo e delle fascia di interposizione dagli insediamenti a sud di Campolongo.
In tali zone, i nuovi insediamenti residenziali, produttivi o di servizio, sono subordinati alla realizzazione di idonee misure di prevenzione, previa individuazione sia dei siti più esposti ad esondazione sia di quelli che presentano i migliori requisiti di sicurezza.
Devono essere adottati i criteri costruttivi ed urbanistici necessari per prevenire gli effetti degli eventi calamitosi e devono essere tenuti in considerazione i principi e le direttive contenute nel "Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiume Livenza".

Il PAI individua due aree:

- <u>Aree P1 = pericolosità moderata</u>

  In queste areedebbono essere rispettate le norme le "disposizioni comuni per le aree di pericolosità idraulica geologica e idraulica" di cui all'art. 9 delle N.T. del PAI.
  In tali aree verranno mantenute le destinazioni d'uso del tessuto di appartenenza nonché i parametri edilizi previsti per gli stessi nonché le opere di urbanizzaizone primaria.
  Sono di norma vietati i piani interrati/seminterrati. Potranno essere ammessi esclusivamente se giustificati da indagine preventiva idrogeologica. E, comunque, anche in questo caso dovranno essere idraulicamente isolati dalle reti di fognatura e dal sottosuolo.
  In ogni caso i nuovi edifici dovranno essere sopraelevati dal piano di campagna almeno 50 cm senza comportare alcun carico urbanistico.
- <u>Aree P2 = pericolosità media</u>.

Gli interventi ammissibili in queste aree sono normati dall'art. 11 delle N.T.A. del P.A.I., e sono quelle ubicate a confine con il comune di S. Pietro di Feletto lungo il corso del Monticano.
Le aree P2 a pericolosità media interessano anche aree di urbanizzaizone consolidata individuate dal PTCP (art. 57/3) come "aree storicamente soggette a piene" le quali se non riclassificate dal PAI sono da intendersi come zone P1 di pericolosità moderata concorrendo pertanto ad integrare le Aree esondabili a ristagno idrico di cui al precedente articolo.
Su tali aree non potranno essere realizzate ulteriori volumetrie se non quelle espressamente previste dal presente P.I.
Sulle stesse, l'esecuzione di interventi edilizi consentiti, rimangono subordinati alla presentazione di idoneo studio di compatibilità idraulica che tenga conto della superficie effettivamente impermeabilizzata e all'adozione di idonee soluzioni finalizzate a:

- mantenere o migliorare le condizioni esistenti della funzionalità idraulica;
- agevolare e non impedire il normale deflusso delle acque;
- non aumentare le condizioni di pericolosità dell'area interessata, anche a valle della stessa;
- non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica;
- favorire, ove necessario, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le struttre di difesa idrogeologica;

Art. 17 AREE BOSCATE L.R. 52/78 - Macchie boscate

Le aree boscate costituiscono il patrimonio ambientale di particolare rilievo e quindi di valore primario per il territorio.
Nelle aree boscate si deve valorizzare la funzionalità bio-ecologica del bosco, considerato come fattore principale dell'equilibrio dell'ambiente, mediante la costituzione di strutture ecosistemiche in grado di assicurare migliori equilibri economici e sociali, utilizzando le risorse trofiche, idriche esistenti.
Nelle proprietà pubbliche valgono le prescrizioni della polizia forestale.
Nelle zone soggette a servitù idraulica, solo per eccezionali ragioni di sicurezza idraulica, saranno ammessi interventi nelle zone boscate in alveo, anche con taglio ed eliminaizone della vegetazione.
Tutte le superfici boscate individuate nella tav 02 dei vincoli, anche se inferiori a 2000 MQ, sono classificate "macchie boscate", e soggette alla disciplina forestale, per il loro utilizzo e trasformazione. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 68 della L.R. n. 30 del 30/12/2016.
Gli interventi di riconversione colturale sono ammessi, nei limiti e modalità stabilite dalla legge, esclusivamente per superfici boscate degradate, di recente formazione ed in

posizione marginale alle aree boscate individuate dal piano. È in ogni caso vietata la riconversione colturale di superfici boscate su aree ad elevata pendenza (pendenza superiore al 60% in riferimento all'art. 61 del R.E.).
L'eventuale riduzione delle superficie boscate (aree boscate e macchie boscate) per la realizzazione di nuovi impianti colturali è subordinata all'Autorizzazione Regionale ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 52/78, applicando il principio della compensazione e del miglioramento colturale di una superficie forestale di estensione doppia rispetto a quella ridotta da effettuarsi all'interno del territorio comunale, con ricorso all'istituto della monetizzazione esclusivamente per le superfici boscate di recente formazione.
Le superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche", vanno in ogni caso mantenute e, se compromesse da incendi o tagli indiscriminati, ripristinate.
Le aree boscate sono equiparate a fasce di rispetto inedificabili.
Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ad esclusione della demolizione e ricostruzione, a meno che la ricostruzione non avvenga in area agricola adiacente non boscata ed idrogeolicamente idonea.
In alternativa potranno essere ricostruiti usufruendo del credito edilizio.
La tav. 02 del PI individua inoltre le zone classificate a bosco e cartografate nella "Carta Forestale" della Regione Veneto ai sensi della L.R. 13/09/1978, n. 52.
In tali ambiti potranno essere individuati itinerari didattico e scientifico – culturali finalizzati alla conoscenza del bosco e alla fruzione pubblica attraverso la costruzione di strade agro-silvo-pastorali da realizzarsi in funzione della coltivazione dei fondi agricoli contigui.
Sono ammessi interventi silvicolturali relativi a quel insieme di opere che vanno dai tagli di rinnovazione ai tagli intercalari i quali permettono la coltivazione del bosco garantendo la sua rinnovabilità migliorandone la peculiarità ecologica e ambientale caratteristica di ogni ambito, previo rilascio di apposita autorizzazione ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267.

Art. 18 AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO – forestale R.D. 3267/1923

Il territorio comunale, è caratterizzato dalla presenza di boschi sottoposti a vincolo idrogeologico – forestale, ai sensi del R.D. 30/12/1923, n. 3267 e del relativo regolamento (R.D. 16/05/1926 n. 1126) e dalle leggi regionali di settore (L.R. 13/09/1978 n. 52 – legge forestale regionale).
In tali aree è necessario garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio boschivo, impedendone il depauperamento e le trasformazioni in contrasto con l'habitat naturale consolidato.
In tali aree dovranno essere adottate le indicazioni e modalità di intervento previste nel "Regolamento Comunale di Polizia Rurale" garantendo in ogni caso la conservazione e la salvaguardia dell'habitat naturale.
Il PI con la Tavola T03 individua l'area soggetta a Vincolo idrogeologico – forestale.
Gli edifici esistenti, costruiti su aree idrogeologicamente insicure, potranno essere demoliti e ricostruiti con la medesima volumetria, in aree adiacenti non boscate e

idrogeologicamente più sicure, indipendentemente dalle caretteristiche volumetriche dell'area su cui si intende ricostruire (art. 18 delle N.T. del PAT).
In alternativa, potranno essere ricostruiti usufruendo del credito edilizio di cui all'art. 12.
I movimenti di terra, con particolare riferimento alla cosruzione di strade carrabili, di strade agro-silvo-pastorali, capezzagne funzionali alla manutenizone del bosco e alla coltivazione del fondo agricolo dovranno rispettare le indicazioni fornite nell'art. 61 del R.E.

Art. 19 AREE AD ELEVATA VULNERABILITÀ AMBIENTALE PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

In considerazione della elevata vulnerabilità ambientale dell'area della "fascia di ricarica degli acquiferi" compresa tra i rilievi delimitanti a sud l'area montana e la fascia delle risorgive, è vietato in tutto il territorio comunale il nuovo insediamento di attività industriali, dell'artigianato produttivo, degli allevamenti zootecnici e di imprese artigiane di servizi con acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o di cui non sia previsto, nel progetto della rete fognaria approvata, la possibilità di idoneo trattamento o, per i reflui di origine zootecnica, il riutilizzo, e comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare nuovi insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
Eventuali interventi di ampliamento e ristrutturazione potranno essere ammessi solo previa convenzione.
In tutto il territorio agricolo è vietata la realizzazione di discariche di seconda categoria tipo B e di terza categoria tipo C;
È fatto divieto di scaricare nel sottosuolo, e nelle falde acquifere, le acque di raffreddamento degli impianti produttivi.

Art. 20 TUTELA E UTILIZZAZIONE DELLE RISORSE IDROPOTABILI

Il Piano di settore "Piano Regolatore Generale degli Acquedotti" (P.R.G.A.) definisce i criteri e le modalità per la razionalizzazione e l'ottimizzazione della rete idrica esistente, formulando altresì ipotesi di raccordo tra le varie utilizzazioni delle risorse idriche di cui viene privilegiato l'uso idropotabile.
La protezione di sorgenti, pozzi e punti di presa ad uso pubblico, nonché le aree di salvaguardia, le zone di tutela assoluta, con le relative zone di rispetto e di protezione dovrà avvenire secondo le disposizioni contenute nel D.Lgs. 152/2006 e del "Piano di tutela delle acque" (D.G.R. n. 842 del 15/05/2012).
La Tav. T01 del PAT individua le sorgenti e i punti di presa nonché le zone di tutela e di rispetto distinte in "Zona di tutela Assoluta" e "Zona di rispetto" da assoggettare alle

dispozioni contenute nell'art. 29 delle N.T. del PAT.
Tutti gli edifici e gli elementi incongrui esistenti nelle fasce di rispetto dovranno essere demoliti per il raggiungimento degli obiettivi di tutela previsti nell'art. 29 delle N.T. del PAT, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.
Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione.

Art. 21 INQUINAMENTO ATMOSFERICO E ACUSTICO

Il Piano di settore "Piano Regionale di Risanamento dell'Atmosfera" è finalizzato ad assicurare a tutto il territorio regionale uno standard di qualità dell'aria tale da garantire idonee condizioni di vita e di lavoro per gli abitanti; definisce inoltre standards appositi per specifiche zone.
Il Piano Regionale di Risanamento dell'atmosfera recepisce ed integra i limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni e i limiti massimi d'esposizione relativi agli inquinanti dell'aria ed i relativi metodi di prelievo e di analisi stabiliti nella normativa nazionale.
Al fine di ridurre l'inquinamento acustico, dovranno essere adottate tutte le misure previste dal Regolamento acustico Comunale vigente e approvato con D.C.C. n. 77-483 del 20/12/2005 ed entrato in vigore il 12/01/2006 e dalla L. 26/10/1995, n. 447 e successive modificazioni e integrazioni.
A tal fine dovranno essere previsti specifici interventi (manto stradale fonoassorbente, barriere naturali e artificiali, ecc.), in sintonia con le limitazioni necessarie per ridurre l'inquinamento atmosferico.
Tutti i progetti di assi viari di nuova formazione dovranno essere accompagnati da un apposito studio di fattibilità che garantisca il rispetto delle direttive di cui al presente articolo.
Nella redazione dei nuovi strumenti urbanistici attuativi di aree produttive, in particolare nella zona di Scomigo, nelle fasce di rispetto ferroviario e dei nuovi assi di viabilità intercomunale, previa analisi dei fattori inquinanti, si dovranno prevedere:
- idonei impianti di insonorizzazione, in relazione alle fonti inquinanti esistenti ed alle caratteristiche climatiche del sito dove si prevede la localizzazione di nuovi insediamenti;
- interventi protettivi a scala territoriale (zone filtro, barriere arboree, fasce di rispetto, ecc.), volti a impedire o ridurre l'impatto dei flussi inquinanti sugli insediamenti contermini.

Art. 22 FASCE DI RISPETTO

1. Fascia di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- D.Lgs. 285/1992 "Nuovo codice della strada";

- D.P.R n. 495/1992 " Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
- L. n. 729/1961 art. 9 "piano di nuove costruzioni stradali ed autostraqdali";
- D.M. 1404/1968 " Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della L. 765/1967;

Le fasce di rispetto hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal PI. La fascia di rispetto si estingue a tutti gli effetti al venir meno dell'infrastruttura che l'ha generata ex lege (ad es. l'interramento di una linea elettrica, la sdemanializzazione di un corso d'acqua, l'eliminazione di una strada).
All'interno delle fasce di rispetto l'edificazione avviene secondo le modalità stabilite dal presente articolo, avuto riguardo degli insediamenti esistenti.
Tali fasce concorrono alla determinazione del rapporto di copertura e sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime in proporzione alla superficie che vi è compresa come risulta dalle tavole di Piano.
All'interno delle fasce di rispetto sono anche consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi a servizio degli insediamenti esistenti o di progetto, di strade di accesso, di parchi naturali od attrezzati.
La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in assenza, dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione, in particolare del Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione. Quando è indicata la fascia di rispetto, interna o esterna al centro abitato, essa assume il significato di scelta progettuale di PI da rispettarsi in sede esecutiva.
Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e sistemazione a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzaizone di barriere antirumore.
Per gli edifici ricadenti all'interno delle fascia di rispetto stradale sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco.
Sono consentiti interventi comportanti la demolizione e ricostruzione in zona adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o in adiacenza delle stesse ed in ogni caso in prossimità dell'esistente ed a una distanza non supereiore a 50 mt.
All'interno dei centri abitati e nelle zone edificabili trasformabili con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di vani completamente interrati con estradosso di salaio di copertura posto a quota inferiore a quella naturale del terreno, a condizione sia garantita la stabilità della strada sotto qualsiasi carico e, in caso di allargamento stradale o di realizzazione di altra opera pubblica, non sarà dovuto alcun indennizzo per la demolizione delle opere in esso ricadenti. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle stesse all'interno delle fasce di rispetto stradale è subordinato alla sottoscrizione di atto di sottomissione con il Comune, registrato e trascritto, con il quale il

proprietario e aventi causa, in caso di esproprio, rinuncia a qualsiasi indennizzo per le nuove opere autorizzate. Per le caratteristiche delle rampe di accesso si rinvia all'art. 97 del R.E.
All'interno delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano è consentita la realizzazione di rampe di accesso a locali interrati e nel rispetto delle caratteristiche di cui all'articolo di R.E. sopra detto.

2. Area a servizio della ferrovia e fascia di rispetto ferroviario

Nelle tavole di Piano è riportata l'area ferroviaria, la fascia di rispetto dall'attuale ferrovia e un'ulteriore porzione di salvaguardia in funzione di un possibile ampliamento dello scalo merci. Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11/07/1980, n. 753 e del D.Lgs. 20/08/2002, n. 190 – Attuazione della legge 21/12/2001, n. 443.
Sono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia e l'eventuale edificazione all'interno di tali fasce è ammessa previo rilascio di nulla osta da parte delle Autorità preposte.
L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinaizone del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti.
Gli edifici e elementi incogrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela sono oggetto di credito edilizio nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.
Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell'esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 ml misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Gli interventi edilizi all'interno di tali fasce sono effettuabili in via ordinaria se consistono in interventi di recupero, previa autorizzazione degli organi competenti, ovvero se consistono in interventi di ampliamento nella parte non prospicente il fronte ferroviario, oppure il regime di deroga disciplinato dall'art. 60 del citato D.P.R n. 753/1980.

3. Fascia di rispetto cimiteriale

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P. I., nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Reggio Decreto 24/07/1934, n. 1265, come modificato dalla L. 166/2002, nonché della L.R. n. 4/2015 art. 4. e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero
Gli edifici e elementi incogrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela sono oggetto di credito edilizio nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.
All'interno della zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle strettamente funzionali al cimitero o gli ampliamenti dello stesso. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi di carattere igienico/sanitari funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso. Sono altresì ammessi gli

interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 c. 1 del D.P.R. 380/2001, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.
L'applicazione dell'art. 3/d del citato decreto non potrà comportare la demolizione e ricostruzione, ancorchè sullo stesso sedime.
L'eventuale variazione della fascia di rispetto nei limiti delle precitate leggi non costituisce variante al PI.

4. **Fascia di rispetto dagli elettrodotti**
Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia ed in particolare:
L.R. n. 27/93 – D.G.R. n. 1526 del 11/04/200 – L. n. 36/2001 – D.G.R. n. 1432 del 31/05/2002 – D.G.R. 3617 del 28/11/2003 – L.R. n. 1 del 09/01/2003 – D.M. 29/05/2008
nell'ambito della aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.
La fascia di rispetto potrà variare in relazione alle modifiche che saranno eventualmente apportate alla linea elettrica.
Gli edifici e elementi incogrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela sono oggetto di credito edilizio nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.

5. **Fascia di rispetto dal metanodotto**
Il PI individua le fasce di rispetto dal matanodotto. Valgono le specifiche norme di tutela e salvaguardia definite dal D.M. 24/11/1984 e dal 16/11/1999. L'ampiezza di tali fasce varia a seconda della pressione d'esercizio del metanodotto.
All'interno della fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi di carattere igienico/sanitario funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso. Sono altresì, ammessi, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 c. 1 del D.P.R. 380/2001, noché l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.
L'applicazione dell'art. 3/d del citato D.P.R. non potrà comportare la demolizione e ricostruzione, ancorchè sullo stesso sedime.
Gli edifici ed elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela sono oggetto di credito edilizio nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.

6. **Fascia di rispetto dalle opere di presa dall'acquedotto da pozzi e sorgenti**
All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguradia previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006, della Direttiva 200/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano di Tutela delle Acque.
Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l'utilizzo agronomico delle deiezioni zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91676/CE "direttiva nitrati").
Il PI recepisce i criteri di cui all'art. 29 delle N.T. del PAT per quanto riguarda le zone di tutela assoluta e la zona di rispetto.

7. Fascia di rispetto dal depuratore

Gli edifici ed elementi incongrui in dette fasce sono soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e oggetto di credito edilizio nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme. In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla Deliberazione 04/02/1977 del comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, Allegato 4, "Norme tecniche per la regolamentaizone dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione" e alla DGR n. 2529/1999.
L'ambito di rispetto del depuratore comprende la fascia così come indicata nella tav. 2 del PI. Nel caso di ampliamento di impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
All'interno della suddetta fascia di rispetto non è consentita la realizzaizone di nuove costruzioni, eccettuate quelle pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti di depurazione ed eventualmente al funzionamento del C.A.R.D.

8. Impianti di comunicazione radio – base.

Nelle more di una fase ricognitiva degli impianti presenti sul territorio comunale valgono le direttive e le norme di riferimento:

- L. n. 36/2001;
- DPCM 08/07/2003;
- D.Lgs. n. 259/2003;
- L.R. 09/07/1993, n. 29;
- Regolamento comunale per la localizzazione degli impianti radiotelevisi e telefonia mobile (c.c. n. 120-560 del 14/01/2002).

9 - Corsi d'acqua / zone di tutela e fasce di rispetto

9.1 Zone di tutela

Il PI acquisisce le zone di tutela ex art. 41 della L.R. 11/2004, e individua sulla cartografia le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.
Ai sensi dell'art. 41/g della L.R. 11/2004 è istituita una "fascia di tutela" di metri 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o dal confine delle aree demaniali dei seguenti corsi d'acqua individuati nella cartografia del PI:

- Fiume Monticano;
- Torrente Cervada;
- Torrente Cervano;
- Torrente Ferrera;
- Torrente Valbona;
- Torrente Crevada;
- Lago di Pradella.

In tali ambiti dovranno essere previsti interventi di ripristino/migliormento della qualità paesaggistica e ambientale. L'area ricadente all'interno di questa fascia concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree adiacenti. Per gli interventi volti al raggiungimento degli obiettivi di tutela potranno essere demoliti edifici ed elementi incongrui con l'applicazione del credito edilizio come disciplinato dalla presenti norme.

I manufatti che fanno parte del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, filande, stabilimenti tessili, cartiere segherie, ecc..) nonché gli interventi artificiali di interesse storico – testimoniale (chiuse, idrovore, derivazioni, ecc..) dovranno essere oggetto di un apposito studio finalizzato alla tutela e/o recupero.

All'interno di tale "fascia di tutela" non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi che possano trasformare lo stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela, ad eccezione delle aree di urbanizzazione consolidata, degli ambiti di edificazione diffusa e delle aree libere di completamento e trasformazione previste dal PI.

Sono in ogni caso consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le previsioni del PI e con la disciplina degli strumenti sovraordianti, e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico.

9.2 Fasce di rispetto corsi d'acqua

Trattasi delle zone di rispetto dei fiumi, canali, invasi naturali ed artificali, anche ai fini della polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, in conformità al R.D. n. 53/1904 (fiumi, torrenti e canali) e del R.D. n. 368/1904 (corsi d'acqua consorziali).

Fatto salvo il rispetto delle zone di tutela dei corsi d'acqua, di cui al precedente punto, sono assoggettati al rispetto della fascia di mt.10 tutti i canali demaniali del territorio comunale, qui di seguito elencati:

- Fiume Monticano;
- Torrente Crevada;
- Ruio di Conegliano;
- Roggia dei Molini o del Crevada;
- Torrente Ferrera;
- Ruggio di Sant'Antonio;
- Torrente Valbona e Valli Chiadema e Salera;
- Torrente Cervano;

- Torrente Cervada;
- Rio C ervadei, Valle Rivelughi;
- Torrente Monticano o Torrente Cannello, Valle del Mar;
- Cervada, Rio Cervadella, Ghebo, Fossa di San Pietro o Fossatella, Mellarè vecchio, Rio Acqua Grande;
- Lago di Pradella.

La distanza minima delle nuove costruzioni, degli ampliamenti, dai corsi d'acqua demaniali dovrà essere di norma di mt. 10,00.
Sono ammesse le deroghe consentite dall'Autorità competente (Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste (Sezione bacino dirografico Piave Livenza) e Consorzio di Bonifica) esclusivamente per interventi di ampliamento dell'esistente.
Le suddette distanze vanno misurate dall'unghia esterna degli argini principali o dal ciglio superiore delle scarpate o comunque dal limite dell'area demaniale.
La fascia di tutela deve essere tale da garantire la funzionalità delle opere idrauliche e consentire le operazioni di manutenzione degli argini e degli alvei.
Le distanze dei manufatti, recinzioni, edifici ecc.. dal ciglio superiore delle scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, se presente, sono computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, e/o aggetti o altro. Le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
Sono vietati gli interventi di tombinamento della rete di scolo superficiale, anche privata, a meno che per evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica.
La realizzazione di nuove percorsi ciclopedonali deve essere prevista a margine delle affossature esistenti, escludendone quindi anche parziali tombinamenti, se non per gli attraversamenti.
Nel caso di nuovi tombinamenti si dovrà, comunque, provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi.

9.3 Interventi nelle "fasce di rispetto" e "fascia di tutela"

In tutte le fasce di rispetto sono vietate le nuove costruzioni.
Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente:

- gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di sola demolizione, qualora l'edificio dovesse risultare incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela;
- gli ampliamenti degli edifici esistenti qualora ammessi dalla specifica normativa di zona, purchè ad una distanza non inferiore a 10 mt dal corso d'acqua, salvo deroghe da parte degli enti gestori.

TITOLO III – DISCIPLINA DEL SUOLO

CAPO I – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 23 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

L'intero territorio comunale è suddiviso in otto **ATO** definiti con appositi contorni e campiture, deducibili dalla legenda contenuta nelle tavole grafiche di progetto del PAT, tali ambiti vengono numerati da 1 a 8:

- ATO 1 "CAMPOLONGO EST-CAMPOLONGO OVEST"
- ATO 2 "FERRERA-CAMPIDUI-PARE' NORD – PARE' SUD"
- ATO 3 "PIOVESANA – STADIO – EX ZANUSSI"
- ATO 4 "OSPEDALE"
- ATO 5 "CENTRO STORICO"
- ATO 6 "COLLABRIGO – COSTA"
- ATO 7 "LOURDES – MONTICELLA"
- ATO 8 "OGLIANO – SCOMIGO – MENARE'"

Ciascun ATO è caratterizzato da specifici tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione e dell'organizzazione urbanistica, edilizia ed ambientale la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia e le aree edificabili, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati la presenza di elementi ambientali e sistemazione agricole ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Art. 24 INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI URBANI

Il territorio viene suddiviso in tessuti, contesti territoriali e ambiti distinti in:

- **Tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale**
  1. T1 Tessuto consolidato centro storico
  2. T2 Tessuto consolidato
  3. T3 Tessuto consolidato di recente formazione
  4. T4 Tessuto di riqualificazione e riconversione

- **Contesti territoriali per programmi complessi**

- **Ambito della centralità urbana**
- **Tessuto consolidato non residenziale**
  1. Tessuto a prevalente destinazione industriale e artigianale T5
  2. Tessuto a prevalente destinazione commerciale T5.1

3. Tessuto a prevalente destinazione terziaria T5.2

- **Tessuto a servizio di strade e ferrovie - TSF**

- **Tessuto per servizi**
  1. Aree ed edifici per l'Istruzione (a) T6.a
  2. Aree ed edifici di interesse comune (b) T6.b
  3. Aree per spazi pubblici Attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (c) T6.c
  4. Aree per attrezzature per parcheggio (d) T6.d

- **Tessuto residenziale diffuso – T7**

- **Ambito agricolo**

Nella fase di transizione dalla pianificazione per zone territoriali omogenee alla pianificazione per tessuti urbani, di cui all'art. 50, comma 1, lett. b) della L.R. 11/2004, è necessario poter riconoscere per "sovrapposizione" come le nuove destinazioni modificheranno e/o confermeranno le precedenti.
Pertanto in prima applicazione del PI ad ogni tessuto è associata la classificazione di origine, così come definita dal D.M. 1444/68, al fine di determinare la natura giuridica (certificato di destinazione urbanistica) in riferimento alla vigente legislazione statale

Art. 25 IL TESSUTO CONSOLIDATO CENTRO STORICO T1

1. Per centro storico si intende la parte di territorio avente carattere storico artistico e di pregio ambientale.
   I centri storici individuati dal PI vengono suddivisi in:
   - Centro storico di Conegliano (capoluogo);
   - Centro storico di Collalbrigo
   - Centro storico di Scomigo
   - Centro storico di Costa

   Gli interventi in tali ambiti dovranno:
   - riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra i centri storici ed i sistemi ambientali, storico-culturali e infrastrutturali
   - conservare e valorizzare i sistemi di mura e fortificazioni esistenti;
   - privilegiare la percorribilità pedonale e ciclabile;
   - tutelare gli immobili vincolati ed i manufatti di pregio storico-ambientale individuati con apposita campitura nella tavola di progetto;
   - valorizzare, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/2004, la conservazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

2. In tutto il centro storico indipendentemente dal grado di protezione dell'edificio è ammessa la destinazione residenziale con agli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d) e f) del D.P.R. 380/2001. Sono subordinati a preventivo PUA gli interventi che prevedono la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, lett. f, del D.P.R. 380/2001, con conseguente riorganizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione, ferma restando la quantità di aree libere esistenti destinate a servizi.

3. Sono altresì subordinati a preventivo strumento attuativo gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano, alla luce di motivato approfondimento analitico, modalità operative di intervento che prevedano modifiche di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 50/2012, della superficie lorda di pavimento dell'immobile preesistente oggetto di recupero, nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

4. In assenza di preventivo Piano di Recupero, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001, anche con modifica di destinazione d'uso, con o senza opere a condizione:

    1. che la nuova destinazione sia compatibile e complementare con la residenza nonché quelle destinate all'insediamento dei servizi connessi, anche se in senso non strettamente funzionale con la stessa, quali attività commerciali, direzionali, turistico - ricettivo ed artigianali di servizio, artigianato artistico che non siano comunque fonte di emissioni inquinanti o nocive per i residenti. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita allo scopo di mantenere, rivitalizzare ed incentivare la struttura commerciale esistente, quale funzione concorrente alla aggregazione del contesto sociale, nonché quale elemento primario della riqualificazione della città, in centro storico.
    Sono da ritenersi escluse le seguenti iniziative:
    - le grandi strutture di vendita, ai sensi della L.R. 50/2012;
    - il produttivo ad eccezione dell'artigianato di servizio inteso come attività di riparazione e/o produzione di beni e servizi direttamente riferibili alla residenza o alla persona, purché le emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non eccedono quelle ammesse per le zone residenziali. Per artigianato di servizio in via indicativa si intendono le seguenti attività: riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza quali: parrucchiere, barbiere, estetista, sartoria, calzolaio, orafo, oggettistica, idraulico, elettricista, bruciatorista, riparazione cicli e motocicli, manutentore e riparatore di elettrodomestici, radio-TV, restauratore, tappezziere, puli-tinto-lavanderie, autoscuole, tassisti, laboratori di produzione di alimenti freschi per la vendita diretta, fornai, gelaterie, pasticciere, gastronomie, pastifici, conserve alimentari, cantine, e simili;

2. che venga corrisposto il contributo di costruzione ai sensi della vigente normativa.

Parcheggi:
Per gli interventi previsti ai commi precedenti, comportante anche aumento delle unità immobiliari, il fabbisogno della sosta è garantito, di norma, dalle superfici destinate a parcheggio pubblico esistenti e previsti sia nelle aree di trasformazione che in quelle derivanti dalla realizzazione di programmi complessi.

Art. 26 EDIFICI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE E DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO

Le richieste di rilascio di permesso di costruire che hanno per oggetto manufatti singolari di valore architettonico, storico e ambientale, individuati con apposita campitura nella tavola di progetto, dovranno essere accompagnate da un rilievo dettagliato e quotato dello stato dei luoghi, di documentata relazione storica, oltre che da una completa documentazione fotografica, estesa anche a tutti gli ambienti interni.
Le trasformazioni proposte dovranno essere compatibili con le risultanze dell'indagine e garantire il rispetto della matrice tipologica storicamente consolidata.
È ammesso il mantenimento, il recupero, la ricostruzione di immobili o di loro porzioni demolite o crollate, di antico impianto, rilevabili da documentazioni storiche, grafiche o iconografiche, con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Art. 27 GRADO DI PROTEZIONE

Il PI sulla scorta delle "categorie di tutela" determina per ogni singolo edificio i relativi "gradi di protezione":

1. **GRADO 1 - Edifici di interesse storico-culturale e di particolare valore architettonico:**
   In questa categoria si riconoscono quei manufatti edilizi di antico impianto che per regole compositive, caratteristiche tipologiche insediative ed edilizie, motivi stilistici ed architettonici, opere di finitura e di dettaglio, hanno assunto un notevole significato culturale e sono esempi significativi della memoria storica del luogo e del linguaggio architettonico della città;

2. **GRADO 2 - Edifici di parziale interesse architettonico:**
   Sono classificati in questa categoria gli edifici che - pur non possedendo attributi architettonici o culturali particolarmente significativi - per regole compositive, caratteristiche tipologiche, insediative ed edilizie, presentano parziale interesse

architettonico e sono meritevoli di tutela, indipendentemente dall'epoca in cui sono stati realizzati;

3. **GRADO 3 - Edifici in continuità con le tradizioni del luogo:**
Si riconoscono in questa categoria gli edifici che per attributi tipologici, costanti strutturali ed elementi architettonici, riferiscono la continuità di una tradizione, di un costume, o esprimono anche solo parzialmente (a causa di alterazioni o modifiche anche in contrasto con la cultura e la storia del centro storico della città) un esempio significativo della cultura e della storia del territorio, indipendentemente dall'epoca in cui sono stati realizzati.

A seguito di un motivato approfondimento analitico, accompagnato da analisi storiche e rilievi di dettaglio, rilevabili da documentazioni storiche grafiche o iconografiche è possibile ridurre e/o eliminare il grado di protezione di porzioni di edifici che non rispettano le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale o che per un mero errore grafico il P. I. ha esteso all'intero immobile il medesimo grado di protezione, previo parere vincolante.
In relazione ai diversi gradi di protezione sono ammessi i seguenti interventi:

GRADO 1
Sono ammessi interventi finalizzati a mantenere o riportare allo stato originale il fabbricato, valorizzandolo in funzione delle attuali e moderne esigenze funzionali, distributive e prestazionali, nel rispetto della "lettura" delle forme, delle regole compositive, delle funzioni e degli stilemi originali. Le ipotesi progettuali dovranno discendere da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.
Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storico-documentali.
Gli interventi possono prevedere a titolo esemplificativo:
a - il consolidamento delle strutture e la motivata sostituzione degli elementi degradati con altri di analoghe caratteristiche;
b - la ricomposizione attuata con materiali di recupero, sulla base di documentazione attendibile, al fine di ricondurre il manufatto alla sua matrice originaria;
c – l'eliminazione di alterazioni o aggiunte di carattere superfetativo per riportare l'edificio alla sua struttura originaria;
d - gli adeguamenti igienici e tecnologici, che non intaccano significativamente la tipologia edilizia d'impianto;
e - il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi di finitura.
Valgono le seguenti prescrizioni esecutive:
a) Impianto tipologico e distributivo

I moduli costruttivi e strutturali originali, individuati dai muri di spina e dalle murature perimetrali, dalle murature e dagli elementi portanti in verticale devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro, consolidamento, ripristino.
Gli ambienti interni, caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro e/o di ripristino.
La eliminazione di superfetazioni e di elementi aggiunti di carattere superfetativo è obbligatoria.
b) Elementi strutturali principali
È obbligatoria la ricostruzione in termini di rigore filologico di porzioni crollate o demolite con elementi recuperabili e/o accantonati a piè d'opera.
La sostituzione di solai lignei deteriorati con altre soluzioni è consentita solamente nel caso in cui la preesistenza lignea sia assolutamente priva di valore, sia come elemento originale d'epoca, sia come elemento d'interesse estetico e decorativo; essa è consentita altresì nel caso in cui imprescindibili esigenze di carattere tecnico risultino tali da non permettere il reimpiego degli elementi lignei.
I pavimenti in pietra, in "cogolà" o in accoltellato di mattoni, di porticati, androni e/o cortili, dovranno essere mantenuti e restaurati.
Le scale prive di valore architettonico, o non appartenenti all'impianto tipologico d'epoca, possono essere demolite e ricostruite senza tuttavia alterare l'andamento in pianta e l'organizzazione dei livelli. È consentita in questi casi la realizzazione delle strutture portanti in cemento armato o secondo altro sistema costruttivo, a condizione che le pedate e le alzate siano realizzate con materiali coerenti rispetto alle preesistenze (pietre locali, cotto, ecc.).
Le opere realizzate in sporgenza, cornici, sporti, balconi, riquadri di fori di finestra, barbacani, paraste e opere a sbalzo in genere, eseguite in pietra locale o altro materiale e appartenenti a motivi originali d'epoca devono essere mantenute, ripulite, consolidate, restaurate, anche con l'impiego di materie sintetiche atte a fissare le superfici o i manufatti onde impedire la prosecuzione del loro deterioramento.
I camini e le canne fumarie realizzate in sporgenza, se appartenenti all'impianto tipologico originale, dovranno essere mantenuti o restaurati con impiego di materiale uguale a quello che costituisce la struttura originale.
È prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di tegole a canale (coppi) e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura è prescritto il reimpiego degli elementi preesistenti e di recupero, per la formazione dello strato superficiale.
c) Murature d'ambito e prospetti
Sono consentiti interventi di restauro, stuccatura, ripresa o rifacimento degli intonaci, nel rispetto dell'integrità degli elementi originali esistenti.
Gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, a civile o a marmorino, degli intonaci tradizionali o delle preesistenze.
Le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate e dovranno risultare coerenti con la preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade. Le cornici, le paraste, i fregi e le decorazioni in genere esistenti, devono essere mantenuti e rimessi in luce.

Gli affreschi e le decorazioni ad affresco dovranno essere mantenuti.
Qualora durante i lavori di rifacimento degli intonaci venissero messi in luce particolari elementi decorativo o costruttivi questi dovranno essere mantenuti alla vista e ripuliti da elementi estranei.
È prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.
Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee, se del caso rinforzate con elementi metallici di irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggere purché patinata con il tono del bronzo ossidato.
Per la chiusura dei fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.
È vietata la messa in opera di grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame.
È vietata la demolizione di torrette di camino originali, così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

GRADO 2
Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al risanamento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti (struttura portante originaria e modello distributivo), nonché dei materiali d'epoca. Le ipotesi progettuali dovranno derivare da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.
Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storico-documentali
Gli interventi possono prevedere a titolo esemplificativo, oltre a quanto ammesso per gli edifici classificati con grado 1, le seguenti operazioni:
a - Rifacimento murature portanti con identico materiale oppure rifacimento con materiali diversi se le murature portanti sono intonacate. La posizione di tali murature deve essere mantenuta qualora coincidente con quella d'impianto. È in ogni caso consentito aprire fori interni o realizzare tramezzature, mantenendo inalterata la possibilità di lettura dell'impianto d'epoca. È consentito il consolidamento delle murature portanti esterne ed interne. Sono ammesse anche per le murature esterne parziali sostituzioni di parti non più recuperabili, purché si usino materiali e tecniche che non pregiudichino la conservazione e la tutela delle porzioni originarie. Sono ammesse aperture di nuovi fori, nel rispetto delle partizioni originali, e senza alterare la tipologia edilizia dell'immobile, nel rispetto delle regole compositive della forometria d'impianto.
b - Demolizione e rifacimento dei solai a condizione che venga riproposta la tipologia originaria, e, in particolare, garantito il ripristino dei solai in legno ammalorati. Sono consentite anche lievi modifiche di quota qualora l'altezza netta interna sia inferiore a **m** 2,40 o superiore a m 3,00. Qualora si reputi necessaria per motivate ragioni statiche la

sostituzione dei solai in legno, oltre all'utilizzo dei materiali tradizionali, è consentito il rafforzamento degli stessi mediante travi metalliche.
c - Rifacimento dei collegamenti verticali interni con materiali e tecniche originarie se in pietra o legno (o ferro per le ringhiere).
d - Rifacimento degli sporti con materiali e tecniche originarie.
e - Limitate modifiche di porte e portoni, indispensabili per nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e le modifiche rispettino la distribuzione dei fori della facciata.
f - Rifacimento del manto di copertura con materiali e tecniche tradizionali mantenendo pendenza ed andamento originali.
Valgono le seguenti prescrizioni esecutive:
a) Impianto tipologico e distributivo
I moduli costruttivi e strutturali, e gli ambienti interni, caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di restauro e/o di ripristino.
La eliminazione di superfetazioni e di elementi aggiunti, in genere, che alterano i caratteri architettonici è obbligatoria.
b) Elementi strutturali principali
La sostituzione di solai lignei deteriorati con altre soluzioni è consentita solamente nel caso in cui la preesistenza lignea sia assolutamente priva di valore, sia come elemento originale d'epoca, sia come elemento d'interesse estetico e decorativo; essa è consentita altresì nel caso in cui imprescindibili esigenze di carattere tecnico risultino tali da non permettere il reimpiego degli elementi lignei
I pavimenti in pietra, in "cogolà" o in accoltellato di mattoni, di porticati, androni e/o cortili, dovranno essere mantenuti.
Le opere realizzate in sporgenza, cornici, sporti, balconi, riquadri di fori di finestra, barbacani, paraste e opere a sbalzo in genere, eseguite in pietra locale o altro materiale e appartenenti a motivi originali d'epoca devono essere mantenute, ripulite, consolidate, restaurate, anche con l'impiego di materie sintetiche atte a fissare le superfici o i manufatti onde impedire la prosecuzione del loro deterioramento.
I camini e le canne fumarie realizzate in sporgenza, se appartenenti all'impianto tipologico originale, dovranno essere mantenuti o restaurati con impiego di materiale uguale a quello che costituisce la struttura originale.
È prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate, con manto di tegole in coppi e dei relativi sporti di cornice. Nel ripasso del manto di copertura è prescritto il reimpiego degli elementi preesistenti e di recupero, per la formazione dello strato superficiale.
c) Murature d'ambito e prospetti
Sono consentiti interventi di restauro, stuccatura, ripresa o rifacimento degli intonaci, nel rispetto dell'integrità degli elementi originali esistenti.
Gli intonaci dovranno rispettare l'impasto, la grana e il trattamento superficiale, a civile o a marmorino, degli intonaci tradizionali o delle preesistenze.
Le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate e dovranno risultare coerenti con la preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale

l'edificio ricade. Le cornici, le paraste, i fregi e le decorazioni in genere esistenti, devono essere mantenuti e rimessi in luce.
Gli affreschi e le decorazioni ad affresco dovranno essere mantenuti.
Qualora durante i lavori di rifacimento degli intonaci venissero messi in luce particolari elementi decorativo o costruttivi questi dovranno essere mantenuti alla vista e ripuliti da elementi estranei.
È prescritto il mantenimento e il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'assetto originario.
È consentita l'apertura di nuovi fori nel rispetto assoluto dell'assetto distributivo e degli elementi originari strutturali e decorativi.
Per la formazione dei telai di chiusura dei fori di vetrina sono consentite le soluzioni lignee, se del caso rinforzate con elementi metallici di irrigidimento incorporati, quelle in ferro verniciato, in ferro cortain o in lega leggere purché patinata con il tono del bronzo ossidato.
Per la chiusura dei fori di vetrina non potranno essere impiegate serrande cieche costituite da fasce di acciaio articolate.
È vietata la messa in opera di grondaie sagomate a sezione piatta, essendo consentito l'uso di grondaie a sezione semicircolare da realizzare preferibilmente in rame.
È vietata la demolizione di torrette di camino originali, così come la loro sostituzione o la costruzione di torrette con impiego di soluzioni prefabbricate.

GRADO 3
Sono consentite tutte le operazioni di ristrutturazione edilizia atte a mantenere parte degli organismi principali interni ed esterni, con la modifica dell'impianto dei fori, degli elementi costruttivi, in modo da adeguare l'edificio alle nuove esigenze funzionali, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici del fabbricato che conservano elementi di singolarità originalità. Le ipotesi progettuali dovranno derivare da uno studio accurato dell'insieme dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate. Valgono a tale proposito le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel regolamento edilizio.
Gli interventi devono essere coerenti al complesso delle analisi e dei rilievi e tenere conto dei risultati dell'indagine analitica contenuta nelle schede storico-documentali.
Gli interventi possono prevedere a titolo esemplificativo, oltre a quanto ammesso per gli edifici classificati con grado 1 e 2, le seguenti operazioni:
a) parziali demolizioni delle porzioni che non rivestono interesse architettonico o storico-testimoniale;
b) modifiche forometriche che consentano di riferire la continuità della tradizione e non pregiudichino il valore testimoniale del manufatto nel contesto ambientale.
Per quanto attiene alle modalità esecutive, valgono le seguenti prescrizioni:
Impianto tipologico-distributivo
Ove presenti i caratteri ripetitivi dei modelli propri dell'architettura minore sono da assoggettare a conservazione dei moduli strutturali e costruttivi originali, indicati dai muri di spina, dalle murature e dagli elementi portanti verticali.

Gli ambienti interni caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi, devono essere mantenuti anche a mezzo di eventuali opere di ripristino e restauro.
L'eliminazione di superfetazioni e di elementi aggiunti è obbligatoria.
La demolizione di sopraelevazioni che alterano i caratteri architettonici dell'edificio è obbligatoria.
Il sistema dei collegamenti orizzontali o verticali non significativo per appartenenza all'impianto d'origine o per soluzioni di particolare valore architettonico può essere modificato.
Elementi strutturali principali
È consentito impiegare elementi metallici o di cemento armato precompresso prefabbricato per il rinforzo dei solai in legno. Questi elementi dovranno essere incorporati entro l'orditura del solaio così da non alterare l'assetto estetico dei locali oggetto dell'intervento.
La sostituzione di solai deteriorati con altre soluzioni è consentita.
Le scale prive di valore sotto il profilo dell'impianto tipologico possono essere demolite e ricostruite; ove l'impianto tipologico non ne comporti il mantenimento esse potranno essere ubicate diversamente rispetto alla preesistenza. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di strutture portanti in cemento armato o altro sistema costruttivo.
Murature d'ambito e prospetti
I prospetti principali in quanto partecipi della scena urbana e facenti parte integrante del Centro Storico devono essere mantenuti previa rimozione di eventuali elementi estranei o deturpanti. È consentita l'apertura di nuovi fori di porta o finestra nel rispetto dei moduli esistenti e dell'impianto compositivo proprio del prospetto interessato.
Sono consentiti gli interventi di restauro, di stuccatura, di ripresa degli intonaci o di rifacimento degli stessi.
Le coloriture dovranno essere del tipo a calce con terre colorate e dovranno risultare conformi alla preesistenza o armonizzate rispetto all'intorno edificato entro il quale l'edificio ricade.

Art. 28 EDIFICI DI PREGIO, VILLE, PARCHI E I GIARDINI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO – BENI STORICI E CULTURALI

L'art. 23 delle NT del PAT riporta l'elenco degli edifici di pregio architettonico, compreso i manufatti dell'architettura industriale censiti nel PTCP ed elencate nell' "allegato M" della relazione dello strumento di pianificazione provinciale PTCP .
L'art. 25 riporta l'elenco del patrimonio storico, censito dall'I.R.V.V. ("Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto" – art. 40/4 L.R. 11/2004)
Gli interventi dovranno coinvolgere l'edificio nel suo complesso, comprensivo delle pertinenze e delle aree scoperte e i contesti figurativi.
Nelle aree di contesto figurativo, non essendo ammesse iniziative in contrasto con la qualità paesaggistica dell'area, sono vietati i cartelli pubblicitari o altri impianti di pubblicità.

In tali ambiti:

1) sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
2) va mantenuto l'uso delle aree verdi sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto;
3) vanno conservati i beni storico/architettonici vincolati, attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree presenti nelle aree di pertinenza;
4) è vietata la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti ed è fatto obbligo di mantenere in efficienza gli elementi di arredo storici presenti;

La richiesta di rilascio di titolo edilizio deve essere accompagnata da apposita relazione di progetto di sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili di valore storico e culturale.

Tali edifici vengono contraddistini con due gradi di protezione:

- edifici con grado di protezione 1
- edifici con grado di protezione 2

Per tali edifici valgono le prescrizioni riportate nel precedente art. 27.

Art. 29 TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE

29.1 - I TESSUTI CONSOLIDATI RESIDENZIALI

Il tessuto consolidato residenziale viene così suddiviso:

T2 - TESSUTO CONSOLIDATO (ex Z.T.O. B1 - B2 – B3)

Trattasi di tessuto urbano che presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate, identificabile con il vecchio centro abitato, a prevalente destinazione residenziale e caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Tali zone sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e caratterizzate dalla quasi totale edificazione.

T3 - TESSUTO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE (ex Z.T.O. C1.1 – C1.3 – C2.3)

Trattasi di parti di territorio totalmente o parzialmente edificato aventi le caratteristiche del T2, a prevalente destinazione residenziale dotate delle principali opere di urbanizzazione primarie e caratterizzate dalla quasi totale edificazione con edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia, all'interno della quale vengono individuate parti di territorio inedificato, caratterizzato da un sistema urbanistico con carattere periferico spesso privo di servizi collettivi e senza un sistema integrato di spazi pubblici.

T4 TESSUTO CONSOLIDATO DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE (ex C1.2 – D1.2*)

Trattasi di aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, attività di servizio e/o produttive dimesse o degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie.

29.2 - NORME COMUNI AI TESSUTI T2 – T3 – T4

Le politiche relative al patrimonio edilizio contenuto nel tessuto consolidato sono orientate verso:
- un prevalente impegno nel recupero dell'esistente e l'utilizzo delle aree intercluse nei centri abitati, compatibilmente con le esigenze per il soddisfacimento degli standards per servizi;
- l'adozione di provvedimenti volti a promuovere la disponibilità del patrimonio esistente inutilizzato e la riqualificazione degli alloggi degradati;
- la sperimentazione di tecniche di recupero e/o produzione edilizia, tendenti al contenimento del consumo di suolo, al controllo della qualità ed alla riduzione dei costi con riferimento ai diversi contesti e tecniche costruttive.

Il tessuto residenziale consolidato è l'ambito all'interno della quale è previsto il mantenimento dello stato fatto. E' consentito il recupero della quantità volumetrica esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione nonché il rispetto dell'altezza massima dell'edificio pari a:

- H_{max} = 12,50 nel Tessuto residenziale consolidato di tipo T2;
- H_{max} = 9,50 nel Tessuto residenziale consolidato di recente formazione di tipo T3

E' consentito realizzare eventuali ampliamenti solo attraverso l'istituto dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Tabella 1 - articolazione indici di edificabilità fondiaria nei lotti liberi di completamento

AREE LIBERE DI TRASFORMAZIONE	EX D.M. 1444/1968	if	Superficie coperta	Hmax
CONTENUTI NEI TESSUTI T2 E T3 ALL'INTERNO DELL'ATO DI APPARTENENZA ATO1 – ATO2 – ATO3 – ATO 4 – ATO5 – ATO6 – ATO7 – ATO8	C1.3 – B3	1,3	35 %	9,50
	C1.3 – B3	1,1	35 %	9,50
	C1.3 – B3	0,9	35 %	9,50
	C1.3 – B3	0,7	35 %	9,50
	C1.3 – B3	0,5	35 %	9,50
	C2.3 - C2.4	0.6	35 %	9,50

La nuova volumetria e la volumetria in ampliamento all'esistente, andrà registrata sul registro della "Produzione Edilizia Volumetrica" (ALLEGATO E) e sottratta dalla volumetria aggiuntiva dell'ATO di appartenenza riportate nella **Tabella 2**.

Tabella 2 – articolazione dei volumi edilizi negli Ambiti Territoriali Omogenei "ATO" compresi i volumi (crediti edilizi) ex Area Parco urbano-rurale)

ATO1	CAMPOLONGO EST-CAMPOLONGO OVEST	180.000 mc
ATO2	"FERRERA-CAMPIDUI-PARE' NORD – PARE' SUD	240.000 mc
ATO3	PIOVESANA – STADIO – EX ZANUSSI"	210.000 mc
ATO4	OSPEDALE"	60.000 mc
ATO5	"CENTRO STORICO"	30.000 mc
ATO6	COLLABRIGO – COSTA"	50.000 mc
ATO7	LOURDES – MONTICELLA"	230.000 mc
ATO8	OGLIANO – SCOMIGO – MENARE'	100.000 mc

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere orientati a mantenere inalterata la tipologia esistente nel tessuto urbano e nel contesto interessato.
Salvo quanto previsto per i singoli tessuti e nelle eventuali schede allegate, valgono i seguenti parametri:
Distanza dai confini (Dc): M 5,00;
Distanza tra fabbricati (Df): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e ortogonale, tra le pareti che si fronteggiano. Nel caso in cui due edifici si fronteggiano con pareti finestrate distanti meno di 10 ml è possibile ampliare in sopraelevazione, a condizione che la porzione di edificio da sopraelevare non fronteggi allo stesso livello di piano alcuna costruzione.
La presenza di luci (così come definita dagli articoli n. 901 e 902 del Codice Civile) non fa rientrare la facciata dell'immobile nella definizione di parete finestrata.
Distanza dalle strade (Ds):
Nell'ambito dei centri abitati, nel caso in cui il perimetro dell'edificio segua un andamento definito da sporgenze e/o da rientranze, la misurazione verrà effettuata dalla superficie coperta del fabbricato e non dovrà risultare inferiore ai minimi fissati per i singoli tessuti.
Salvo quanto previsto dal codice della strada, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:

- m. 5, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15;

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione esistente a maggiore o minore distanza è ammessa la realizzazione di nuove interventi e/o sopraelevazioni secondo detto allineamento, con possibilità di leggeri spostamenti (come tali riconosciuti in sede di approvazione del progetto edilizio) per migliorare la qualità del costruito in esssere.

L'Amministrazione può imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione o a tutela della sicurezza della circolazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.
Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

Art. 29.3 - SERVIZI ACCESSORI – PERTINENZE – GAZEBI – PERGOLATI

Salvo quanto già disciplinato nell'art. 53 del vigente R.E., nel tessuto residenziale consolidato di tipo T2, T3 e T5, nelle aree di edificazione diffusa T7 e nel parco urbano – rurale, gli edifici che hanno esaurito la loro capacità edificatoria e per gli edifici aventi grado di protezione, ad esclusione di quelli ricadenti nel tessuto di tipo T1, è consentita la costruzione di locali accessori, in ampliamento ad edifici ultimati alla data 03/07/2003, con un massimo di mc 150 per fabbricato, da realizzarsi esclusivamente in aderenza al corpo di fabbrica principale.
Tali ampliamenti potranno essere realizzati per una sola volta, anche in aderenza a fabbricati di altra proprietà, oppure, qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri di zona, con distanze dai confini, dai fabbricati o corpi di fabbrica, inferiori a quelli previsti per la zona, purchè nei limiti stabiliti dal Codice Civile, dal Codice della strada e – per quanto attiene la distanza da fabbricati – dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968, n. 1444. Minori distanze dalle strade sono ammesse nel caso in cui l'ampliamento non sopravanzi rispetto al fronte da cui ha origine il rispetto.
E' consentito utilizzare la cubatura accessoria isolata (costituita da garages, magazzini, tettoie, ecc…) per ampliare gli edifici esistenti. In questo caso è consentita la ricostruzione, in aderenza al corpo di fabbrica principale e anche in aderenza a fabbricati, in modo da costituire una sola unità edilizia, ferma restando la possibilità di ulteriore ampliamento di mc 150 per servizi.
Qualora il fabbricato ricada in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico, monumentale o culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ovvero insistenti in fasce di rispetto, l'esecuzione è subordinata al preventivo ottenimento, a cura delle ditte interessate, delle autorizzazioni di legge previste e/o al rilascio dei necessari nulla-osta di competenza di enti territoriali, istituzioni, gestori di servizi a rete, società di trasporto pubblico e ogni altro organismo cui spetti la salvaguardia di immobili, oggetti ed infrastrutture territoriali.
E' inoltre consentita, per ricovero attrezzi e come spazio accessorio, funzionale e pertinente al fabbricato principale l'installazione di casette prefabbricate in legno con dimensione e tipologie previste dall'art. 53 del vigente R.E.

Art. 29.4 - DESTINAZIONI D'USO

Nei tessuti residenziali consolidati di tipo T2 - T3 – T4 – T7 e negli ambiti di completamento, di riqualificazione e trasformazione come sopra definiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. residenza;
2. annessi alla residenza (garage, costruzioni accessorie);
3. uffici pubblici e privati;
4. attività commerciali;
5. attrezzature pubbliche e servizi sociali;
6. strutture turistiche e ricettive. Si intendono alberghi, motel, villaggi e residenze turistiche alberghiere di cui alla L.R. 26/1997 e successive modifiche e integrazioni;
7. pubblici esercizi e strutture ricreative;
8. autorimesse ad uso pubblico;
9. impianti sportivi privati a servizio della residenza;
10. artigianato di servizio. Compreso attività di produzione, lavorazione e riparazione di beni o servizi riferibili alla residenza, purché le emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultano diverse da quelle ammesse per le zone residenziali, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: parrucchiere, estetista e servizi per la cura del corpo, sarto, calzolaio 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.

Dalle zone residenziali sono invece escluse le seguenti destinazioni d'uso:

1. depositi e magazzini di merci tranne quelli funzionalmente e fisicamente integrati alle attività artigianali e commerciali e limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita;
2. attività commerciali all'ingrosso;
3. industrie;
4. discoteche o sale da ballo;
5. ospedali e case di cura;
6. mattatoi e laboratori di lavorazioni delle carni;
7. attività agricole;
8. attrezzature degli autotrasportatori, spedizionieri e simili;
9. ogni altra attività che, a giudizio dell'Autorità Comunale Competente, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona;
10. strutture culturali e religiose la cui fruizione comporti il reperimento di standard non esistenti in loco.

Le destinazioni escluse, qualora già esistenti nel tessuto consolidato residenziale, possono essere mantenute e per esse saranno consentite solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, comma 3. lett. a e b del D.P.R. 380/2001; se demolite, non potranno essere sostituite con costruzioni di analoga destinazione, ma secondo le destinazioni previste dal PI.

Art. 29.5 - PUA E COMPARTI EDIFICATORI CONFERMATI

Sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro i piani attuativi convenzionati confermati, richiamati nella seguente tabella 3:

Tabella 3 – piani attuativi confermati

N. Piano	DENOMINAZIONE	Note
1	PDL BORTOLON/VIA MANIN	
2	PDL ASTRA/VIA S. GIOVANNI BOSCO	
3	DAMUZZO	
4	BIRAL	
5	SETTEMBRINI SUD	
6	MAGNOLER	
7	DE NARDI LATO SUD	
8	ENEL - TMCI - PADOAN	
9	PRU STADIO STRALCIO B e C	Potenziale APP
10	PEDOL	
11	OYKOS	
12	QUARTIERE DELLO SPORT	
13	MONTEDIL	
14	GROSSO BARIVIERA – XX SETTEMBRE	
15	CITTADELLA SICUREZZA PIRUEA	
16	CALISSONI MOLMENTI	
17	PIRU EX SAITA	
20	VIA DEI BORTOTTI (S & P IMMOBILIARE SRL)	
21	RIQUALIFICAZIONE AREA CARPENÈ	Valgono le specifiche prescrizioni degli atti di approvazione del programma e della convenzione urbanistica
22	ZANARDO DI VIA MANGESA	

E' ammessa, anche mediante procedure negoziate e/o di accordo pubblico-privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004, la previsione di maggiori altezze dei fabbricati rispetto ai limiti previsti dal tessuto di appartenenza e da quello adiacente all'area oggetto di intervento. Qualora l'intesa debba ricondursi a procedure di accordo come sopra precisate, la proposta progettuale dovrà essere fatta oggetto di specifica variante parziale al P.I.

Art. 29.6 - PARCHEGGI

Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovranno disporre di una superficie a parcheggio, ricavata nella stessa costruzione o all'interno del lotto oppure anche in aree

che non fanno parte del lotto. Dette superfici non dovranno essere inferiori a quanto previsto dall'art. 41/sexies della L. 1150/42.
Nel caso di alloggi con superficie utile superiore a 42 mq, deve essere garantita la realizzazione di due posti auto della superficie minima di mq 30 per ogni singola unità immobiliare comprensivo dell'area di manovra computate in misura pari al 20 % del totale.
Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d, del D.P.R. 380/2001, compreso il recupero dei sottotetti di cui all'art. 57 del R.E. ai fini abitativi, nonché negli interventi dove è previsto il cambio di destinazione d'uso, che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, restano subordinati al reperimento degli spazi a parcheggio in misura non inferiore ad un mq per ogni 10 mc di costruzione soggetta alla ristrutturazione, ed in ogni caso in misura non inferiore a 15 mq per ciascuna unità immobiliare, esclusivamente per le unità realizzate in più rispetto all'esistente anche in area adiacente ad una distanza non superiore a m. 300 dall'immobile.
Qualora non sia possibile il reperimento di spazi per parcheggi, l'intervento è consentito previo il pagamento di una somma ammontante al valore monetario di una equivalente area per parcheggio di tipo interrato il cui corrispettivo è determinato sulla base del costo di costruzione di parcheggi interrati.

Art. 29.7 - VINCOLO DI VERDE PRIVATO (Vvp)

Gli elaborati di progetto individuano, all'interno dei tessuti consolidati aree destinate a **Vincolo di verde privato (Vvp)** considerata come area che concorre alla determinaizone del rapporto di copertura e computabile ai fini della edificabilità delle aree finitime in proporzione alla superficie che vi è compresa come risulta dalle tavole di Piano.

Art. 29.8 - VERDE PRIVATO (Vp) E AGRICOLA

Il P. I. individua aree che risultano private della potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16/03/2015 n. 4.
In queste aree non è ammessa alcuna trasformazione urbanistica.
Dovranno essere mantenute esclusivamente a verde consentendo anche la piantumazione di specie arboree e la manutenzione e/o la sostituzione delle specie eventualmente presenti sull'area.
Non sono, quindi, ammissibili:

- pompeiane e tettoie;
- nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale/carraio per accedere a lotti o edifici retrostanti;

La riclassificazione dei lotti in edificabili di cui al presente comma non comporta alcuna compensazione di aree a livello di dimensionamento quinquennale del PI. Le aree rese inedificabili risultano pertanto neutre rispetto alla consistenza della S.A.U.

Art. 29.9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA CON MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

Tali interventi interessano le aree che nel tessuto consolidato ad uso residenziale di tipo T2, T3 e T7, il piano prevede di mantenere lo stato di fatto con la conservazione della volumetria esistente. E' consentita la demolizione e ricostruzione in loco, nonché le destinazioni d'uso specificatamente ammesse dal tessuto nella quale sono inserite. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
Altezza massima del fronte per il tessuto T2 (Hf) : 12,50
Altezza massima del fronte per il tessuto di tipo T3 Hf : 9,50
Superficie coperta (Sc): 35 %
Gli interventi di ristrutturazione edilizie ed urbanistica dovranno essere orientati a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto, in coerenza con gli indirizzi e le direttive contenute nelle presenti norme, e nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano di appartenenza.
Sono ammessi interventi diretti qualora la volumetria di progetto, conseguente alla ricostruzione, anche con sagoma e destinazione d'uso diversa della volumetria preesistente, sia pari o inferiore a mc 2.000. Per interventi diversi è richiesta una dotazione di aree per servizi pari al 20 % del fondo, di cui almeno l'80 % da destinare a parcheggio di uso pubblico attraverso un intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art 28 bis del D.P.R. 380/2001, preceduto tuttavia da richiesta di parere preventivo da parte dei soggetti interessati.

Art. 30 AREE EDIFICABILI

1. **AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE;**
2. **AREE DI TRASFORMAZIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE;**
3. **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE "T4"**

n. 1 Aree libere di completamento di nuova edificazione individuate all'interno del tessuto "T2 – T3" - "ATR" (ex C1.3 – B3)

All'interno del tessuto consolidato vengono individuate aree libere di completamento, con capacità edificatorie differenziate, i cui indici vengono riportati nella **Tabella 1 (art. 29.2)**, in cui è prevista la nuova edificazione attraverso la realizzazione di interventi diretti. Qualora l'intervento di completamento dovesse comportare la necessità di riorganizzare e/o integrare il sistema dei servizi, la nuova costruzione verrà realizzata attraverso interventi diretti convenzionati da assoggettare alla perequazione urbanistica, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 10 delle presenti norme.
La quota del plus valore da corrispondere al comune non dovrà risultare inferiore al 10 % del plusvalore acquisito degli immobili conseguenti alla nuove previsioni urbanistiche.

n.2 Aree libere di trasformazione di nuova edificazione ricadenti nel tessuto "T2 - T3" (ex C2.3 – C2.4 – C2.5)

Sono le aree di espansione libere e/o edificate su cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione dell'esistente. Si tratta di aree libere e/o già edificate. In tali aree l'edificazione verrà realizzata attraverso interventi indiretti la cui trasformazione è subordinata alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi secondo di parametri indicati nella tabella 4.
E' ammessa la presentazione di istanze riguardanti l'individuazione di sub ambiti di intervento, la cui estensione non dovrà comunque essere inferiore al 20 % della intera superficie del contesto territoriale assoggetto a PUA e/o Comparto Edilizio, come previsto nelle tavole grafiche del P. I.
In tal caso, ferma restando la potenzialità edificatoria pertinente alla proposta di sub ambito d'intervento e le conseguenti obbligazioni in capo al proprietario e/o aventi titolo in merito al reperimento delle relative superfici a standard, l'istanza dovrà essere corredata, oltre che dalla documentazione tecnica di rito in conformità alle vigenti norme, da uno schema direttore predisposto a cura del soggetto proponente ed avente carattere prescrittivo per i successivi interventi, riferito all'infrastrutturazione-urbanizzazione complessiva del compendio subordinato a PUA e/o comparto edilizio, allo scopo di verificare la coerenza/compatibilità delle previsioni riguardanti l'ambito territoriale oggetto di proposta di sub ambito d'intervento, con gli indirizzi generali di sviluppo dell'area urbana ove il PUA ricade. La Giunta comunale conseguentemente ha competenza in merito all'approvazione della proposta, previa istruttoria della competente struttura tecnica comunale ai fini della conclusione del procedimento di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni procedimentali relative alla normativa sovraordinata.
Sono anche ammissibili interventi diretti attraverso permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art 28 bis del D.P.R. 380/2001, preceduto tuttavia da richiesta di parere preventivo da parte dei soggetti interessati.
Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi "PUA" relativamente a nuovi insediamenti previsti nelle aree di trasformazione devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti nella **tabella 5,** che tiene conto degli equilibri generali definiti dal dimensionamento del PI.
In tali zone valgono altresì i parametri edificatori evidenziati nella **tabella 4.**
La capacità edificatorie di progetto sono definite tenendo conto:

- delle caratteristiche morfologiche del contesto;
- delle direttive e degli indirizzi di carattere generale;
- dell'esigenza di favorire le aree maggiormente urbanizzate;
- della necessità di garantire, in particolare nelle zone centrali, a nord della ferrovia e nell'area dell'ex Zanussi, un tendenziale recupero delle dotazioni di superfici a standard;
- dell'obbligo di realizzare, anche al fine di riequilibrare la dotazione arretrata di aree per l'edilizia convenzionata, nell'area denominata "ENEL-TMC-PADOAN", una percentuale di alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata pari ad

almeno il 50 % del totale della volumetria ammissibile, anche ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/2004;

- dell'obbligo di garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, con l'obiettivo di acquisire risorse da destinare a interventi pubblici mediante il riconoscimento all'Amministrazione comunale di una quota parte (beneficio pubblico) delle plusvalenze generate dalle scelte di pianificazione e dalla loro attuazione attraverso il principio della perequazione urbanistica ai sensi delle presenti norme.

Tabella 4 - Ambiti di Trasformazione di nuova edificazione da assoggettare a PUA e/o COMPARTI

ATR n.	Denominazione		It mc/mq	% di Perequazione	Hf	Destinazione ammesse
						attività commerciali, direzionali, turistico-ricettivo ed artigianali di servizio che non siano comunque fonte di emissioni inquinanti o nocivi per i residenti. E ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato come descritto nella LR n. 50/2012.
2	Marcantoni		0,4	10 ÷ 50	9,50	
4	Sonego/Campolongo		0,7	10 ÷ 50	9,50	
5	Sossai		0,9	10 ÷ 50	9,50	
6.1	Lourdes	Monte Cristallo	0,6	10 ÷ 50	9,50	
6.2		sud	0,9	10 ÷ 50	9,50	
7.1	Menarè	nord	0,5	10 ÷ 50	9,50	
7.2		casello	0,5	10 ÷ 50	9,50	
7.3		sud	0,5	10 ÷ 50	9,50	
8	Sonego/Monticella		1,1	10 ÷ 50	12,50	
10 10.1	Lato sud di Via Einaudi est Lato sud di Via Einaudi ovest		Accordo di programma			
10.2	Lato nord di Via Einaudi					
	Lato sud di via Ortigara					
11	A destra Comunità Giovanile		0,9	10 ÷ 50	9,50	
12	Parè Via Enrico Caviglia		0,8	10 ÷ 50	9,50	
13	Via Benedetto Croce ovest		0,6	10 ÷ 50	9,50	
14	Via Benedetto Croce est		800 mc	10 ÷ 50	9,50	
15	Via Maggiore Piovesana tra il canale Filiberto e Ferrovia		Ex D1.4 (50 %)	"		
16	Via XIV Reggimento Artiglieria (Dal Vera)		1,4	"		
17	Via XIV Reggimento Artiglieria (Dal Vera)		Ex D1.4 (50 %)	"		
18	Campolongo via Dei Gelsi est		ex 3			

19	Campolongo via Ca di Villa est	ex 4	10 ÷ 50	9,50
20	Campolongo via Ca di Villa ovest 1	ex 6		
21	Via D. Manin nord	9.395 mc		
21.1	Via D. Manin sud	1.3		
22	Via San Giuseppe	1.3	"	9,50
23	Viale XXIV Maggio/G. Giardino	1.1	"	9,50
24	Strada SS 13 / Via F. Fa**b**bri	Ex D2.4 (50 %)	"	
25	Campolongo via Ca di Villa (ex comparto n.2)	0,7	"	9,50

Tabella 5 – Standard art. 31 della L.R. 11/2004

STANDARD PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI				
STANDARD PRIMARI		**STANDARD SECONDARI**		
parcheggio	Verde pubblico	Verde pubblico	Attrez. collettive	istruzione
mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante
7	8	5	5	5

STANDARD PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI	
Art. 31 comma 3b - L.R. 11/2004	**m^2 10 ogni 100 m^2 di superficie delle singole zone**

STANDARD PRIMARI		**STANDARD SECONDARI**		
parcheggio	Verde pubblico	0	0	0
50 %	50 %			

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI/DIREZIONALI	
Art. 31 comma 3c - L.R. 11/2004	**m^2 100 ogni 100 m^2 di superficie lorda di pavimento**

STANDARD PRIMARI		**STANDARD SECONDARI**		
parcheggio	Verde pubblico	0	0	0
50 %	50 %			

STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
Art. 31 comma 3d - L.R. 11/2004	**m^2 15 ogni 100 m^3**

STANDARD PRIMARI		**STANDARD SECONDARI**		
parcheggio	Verde pubblico	0	0	0
50 %	50 %			

La quota del plus valore da corrispondere al comune non dovrà risultare inferiore al 10 % e non superiore al 50 % del plusvalore acquisito degli immobili conseguenti alla nuove

previsioni urbanistiche. Si richiama in tal caso il contenuto dell'art. 6, lett. g, delle N.T del PAT in merito alla definizione di plusvalore.
E' ammessa la trasposizione in tali aree della residua capacità edificatoria risultante dal Parco Urbano - Rurale, fino ad un massimo di 0,2 mc/mq, in aggiunta al limite volumetrico previsto dall'ambito di trasformazione e dal tessuto consolidato.
E' ammessa, anche mediante procedure negoziate e/o di accordo pubblico-privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004, la previsione di maggiori altezze dei fabbricati rispetto ai limiti previsti dal tessuto di appartenenza e da quello adiacente all'area oggetto di intervento. Qualora l'intesa debba ricondursi a procedure di accordo come sopra precisate, la proposta progettuale dovrà essere fatta oggetto di specifica variante parziale al P.I.
Il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree da cedere o vincolare è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del permesso di costruire, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
I parcheggi possono essere ricavati anche con vincolo convenzionale di uso pubblico, nel sottosuolo, all'interno degli edifici, in area scoperta o coperta

n.3 Ambiti di riqualificazione e riconversione identificati come "T4" e U.M.I.

Valgono le norme comuni e gli indirizzi e direttive previste nell'art. 29. Tali ambiti di riqualificazione e riconversione vengono rappresentate:

- da attività di servizio e/o produttive, dismesse o degradate e che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie;
- da opere incongrue e degradate la cui demolizione può determinare un credito edilizio sulle cui volumetrie vengono adottati i principi dell'art. 12 delle presenti N.T.O.

Gli ambiti vengono appositamente perimetrati e rappresentano le aree già indicate nel P.R.G. previgente come anche zone omogenee di tipo C1.2 e B2 su cui insistono indici di edificabilità fondiaria, diversificate ed evidenziate nella sottostante tabella e nella tabella n. 7.
Sono ambiti ad uso residenziale su cui è consentita la demolizione e ricostruzione con recupero del volume esistente nei limiti e con le modalità previste nel presente articolo, nonché le destinazioni d'uso specificatamente ammesse dal tessuto nella quale sono inserite nel rispetto di quanto previsto dall'art. 29.4. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
Altezza massima del fronte Hf per T4 : 9,50 ml
Superficie coperta T4 (ex zone C1.2 e B2) (Sc): 35 %
Superficie coperta aree di riqualificazione e riconversione, tabella 7 (Sc): 50 %

Nel caso in cui dovesse risultare necessario riorganizzare e/o integrare il sistema dei servizi è prevista la perequazione urbanistica, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 6

delle N.T del PAT, e nella misura massima del 10 % del plusvalore acquisito dagli immobili conseguenti alle nuove previsioni urbanistiche operate dal PI.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	D.M. 1444/1968	if	Perequazione %	Hmax
T4	C1.2	0,7	10 %	9,50
	C1.2	1,1	10 %	
	C1.2	1,3	10 %	
	B2	0,9	10 %	

Su tali aree è possibile realizzare interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino modifiche della destinazione d'uso e il riutilizzo delle volumetrie esistenti, in ragione della capacità edificatoria ammessa e delle caratteristiche del tessuto di appartenenza.
Il recupero volumetrico potrà essere realizzato nel limite dell'indice fondiario del lotto (ex C1.2 e B2 del previgente PRG) incrementato del 20%, attraverso la realizzazione di un intervento diretto con cui non si prevede la dotazione di servizi ad uso pubblico salvo quanto previsto dall'art. 46/sexies della L. 1150/42.
Qualora si rendesse necessario utilizzare la volumetria esistente che eccede l'indice del 20 %, l'intervento edilizio è assoggettato ad approvazione di PUA di iniziativa privata o a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, da assoggettare ad accordo perequativo**.**
Nelle unità minime di intervento contraddistinte come "U.M.I." è possibile recuperare l'intero volume urbanistico presente sul ~~s~~lotto in quanto trattasi di aree ricadenti all'interno di un tessuto consolidato.
Il PAT ha individuato le opere incongrue e gli elementi di degrado presenti nel territorio, con l'obiettivo di ripristinare la qualità urbana, ambientale, paesaggistica attraverso la loro eliminazione o trasformazione elencate nella tabella n. 6 e più in dettaglio il PI individua le aree elencate nella tabella n. 7:

Tabella 6

ATO1	CAMPOLONGO EST-CAMPOLONGO OVEST: - Opera incongrua individuata con il n. 2 (ex Barro di via Manin); - Opera incongrua individuata con il n. 4 (ditta Paladin Autotrasporti di via Ca di Villa)
ATO4	OSPEDALE: - Opera incongrua individuata al n. 1 (ex Cotonificio Olcese di via Dalmasso/via Brigata Bisagno)
ATO8	OGLIANO – SCOMIGO – MENARE': - Opera incongrua individuata al n. 3 (Ogliano via Cal delle Rive)

Tabella 7 - "Aree riqualificazione e riconversione"

Ambito n.	ATO n.		ubicazione	Indice mc/mq	Superficie coperta	h_{MAX}	Ex D.M. 1444/ 1968
1	1	ex ditta Barro	Via Manin		50 %		D1.2*
2	4	ex cotonificio Olcese	Via Dalmasso/Brigata Bisagno		50 %		D1.2*
3	3	Attività produttive sud ferrovia (viabilità interna)	Via Maggiore Piovesana		50 %		D1.2
4	3	Attività produttive sud ferrovia	Via Maggiore Piovesana		50 %	9,50	D1.1
4.1	3				50 %	9,50	D1.3
5	8	Area produttiva di Ogliano	Via Cal Delle Rive		50 %		D1.2*
6	7	Maglificio	Viale XXIV Maggio		50 %		D1.2*
7	5	----------					
8	5	Desurt Caffè	Via Vecellio		50 %		D1.2*
9	3	Cantina Sociale	Via M. Piovesana		50 %		D1.2*
10	2	Lazzaris	Via Ortigara/ Viale Venezia	1,4		12,50	C2.5
11		De Marchi	Via Manin		50 %		D1.2*
U.M.I. 1	7	Immobiliare TOREM Srl	Via Vecellio		50 %	12,50	B2
U.M.I. 2	1	Casagrande Giovanni	Via Della Crosetta	0,7		9,50	C1.2

Il recupero del volume esistente e l'altezza massima degli edifici di progetto verrà valutata a seguito delle eventuali procedure negoziate e/o di accordo pubblico-privato ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004. Pertanto, ove non evidenziate in tabella, il parametro dell'altezza farà riferimento alle indicazioni progettuali che verranno individuate nell'ambito delle intese di carattere pubblico privato.
Nelle aree elencate nella tabella 7 non potranno essere ammesse nuove attività produttive o il ripristino delle destinazioni produttive preesistenti. Saranno da privilegiare le destinazioni terziarie, commerciali, residenziali e di servizio nel rispetto di quanto previsto all'art. 29.4 delle presenti norme, sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica orientati ~~atte~~ a riqualificare il tessuto edilizio e riorganizzare la tipologia insediativa del contesto attraverso interventi diretti nel rispetto di quanto previsto nell'art. 29.9.

Nelle aree libere contenute nell'ambito n. 4 (Attività produttive sud ferrovia) della tabella n. 7, di via Maggiore Piovesana, sono consentite nuove costruzioni nei limiti previsti dalla medesima tabella e secondo le prescrizioni contenute nel presente articolo, ad eccezione delle aree libere che costituiscono pertinenza di costruzioni esistenti. Dette aree sono espressamente evidenziate nelle tavole di P.I. e trovano precisi presupposti in relazione ai precedenti iniziative di urbanizzazione.
In caso di ambiti inquinati o potenzialmente tali (insediamenti produttivi dimessi, discariche, siti pericolosi, ecc..) ogni intervento sarà subordinato allo svolgimento delle necessarie analisi preventive ed all'attuazione degli interventi di bonifica prescritti in conformità alla disciplina statale e regionale vigente.

Art. 31 - DIRETTIVE NEL TESSUTO CONSOLIDATO DELL'AMBITO TERRITORIALE - CAMPOLONGO EST-CAMPOLONGO OVEST

Il tessuto territoriale ATO 1 "CAMPOLONGO OVEST–CAMPOLONGO EST" comprende tre grandi aree definite:

1. area residenziale e ricreativa;
2. area delle attrezzature sportive a scala urbana;
3. area dei grandi impianti

In tale ambito gli interventi di trasformazione sono finalizzati ad integrare il contesto strutturale del sistema-città con l'attrezzatura sportiva di Campolongo.
L'ambito che ha valenza sportivo-ricreativa, deve essere caratterizzato da una dotazione di verde collegato ad attrezzature sportive.
Sono ammesse tutte le destinazioni anche di carattere polifunzionale, compatibili con l'esigenza di riqualificare il margine meridionale della città, nel rispetto del valore ambientale del sito, collegato al sistema arginale del Monticano.
Gli interventi di trasformazione devono privilegiare il sistema del verde sportivo delle attrezzature, del verde e dei parcheggi, in modo funzionale e complementare agli impianti esistenti ed in costruzione.
Pertanto le destinazioni d'uso ammissibili, oltre alla residenza, sono, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- servizi alle attività sportive;
- scuole e palestre;
- centri di medicina;
- laboratori;
- uffici e studi professionali;
- artigianato di servizio;
- alberghi e punti di ristoro;
- locali per lo spettacolo.

Vanno tutelate le aree boscate evidenziate nei grafici di progetto, in particolare lungo il margine orientale.
Il sistema relazionale di accesso alle attrezzature deve precludere la viabilità di attraversamento da e per Campolongo lungo Via Vital.

L'ambito è diviso in tre sottozone delimitate dalla Via dei Gelsi e dalla Strada vicinale delle Acque, connotate da distinte specializzazioni funzionali.
Una prima zona costituisce il limite meridionale del parco urbano (ex zone C2.2) di carattere residenziale e ricreativo per il quartiere; l'area intermedia ospita le dotazioni di attrezzature sportive a scala urbana, collegata con il Parco Fluviale del Monticano.
Infine è delimitata in corrispondenza del margine sud l'area dei grandi impianti (Palazzetto dello Sport e altre attrezzature del polo sportivo , di valenza territoriale.
Gli interventi trasformativi devono essere orientati alla composizione di assi di simmetria, evidenziati negli elaborati di Piano, rispettando appositi allineamenti, prevedendo la piantumazione di alberi d'alto fusto. Tali assi sono disegnati da percorsi pedonali/ciclabili, orientati verso la chiesa di Rua di Feletto, con aperture significative verso il Castello di Conegliano.
Per ciascuno dei lotti minimi o dei comparti sarà ammessa la cubatura massima prevista nella seguente tabella 10, e - per quanto non disciplinato - dalle norme proprie specifiche del tessuto di appartenenza.
Le superfici da destinare a standard verranno realizzate e regolamentate secondo le quantità previste nella tabella 5.

Tabella 10 – ambito di Campolongo

Subarea	V max	Hf	Destinazione d'uso
18 (ex 3)	3.057	9,50	Residenza
19 (ex 4)	3.500	9,50	Servizi – sport
20 (ex 6)	15.316	9,50	Residenza

1. - Area residenziale e ricreativa
È delimitata a Nord dalla Via Monticano, a Est dal perimetro dell'ambito territoriale, a Sud da Via dei Gelsi e a Ovest da Via Ca' di Villa.
Le aree di completamento residenziale sono destinate a migliorare l'accessibilità e l'organizzazione di spazi urbani.
Sono ammesse, con l'obiettivo di disegnare spazi collettivi di qualità, destinazioni compatibili con la residenza e attività commerciali (negozi di articoli sportivi, ecc.), nel rispetto delle quantità previste dalle norme di zona.
La nuova edificazione è ammessa nel rispetto delle specifiche tecniche e tipologiche previste per gli edifici ricadenti in zona agricola delle presenti norme.
L'edificio di valore storico-testimoniale va tutelato con apposita fascia di rispetto inedificabile, ferma restando la possibilità di realizzare attrezzature ricreative o sportive, senza volumi fuori terra.

2. - Area delle attrezzature sportive a scala urbana
È delimitata a Nord da Via dei Gelsi, a Est dal perimetro dell'ambito territoriale, a Sud dalla Strada Vicinale delle Acque e a ~~Ovest~~ Est da Via Ca' di Villa.
Vanno tutelate le coltivazioni esistenti ed adeguatamente integrato nel verde attrezzato il sistema delle abitazioni unifamiliari di Via dei Gelsi. La nuova edificazione è ammessa nel rispetto delle specifiche tecniche e tipologiche previste per gli edifici ricadenti in zona

agricola. Sono ammessi esclusivamente edifici isolati e puntiformi, nel rispetto delle specifiche quantitative definite dalla tabella 10.
Sono ammesse attività sportive a scala urbana organizzate e attrezzate, oltre a centri servizi in corrispondenza di ogni attrezzatura, comprendente amministrazione, spogliatoi, bar, palestra, sale riunione, ecc..

3. - Area dei grandi impianti
È delimitata a Nord dalla Strada Vicinale delle Acque, a Est dal perimetro del parco, a Sud dalla viabilità primaria di accesso all'ambito territoriale e a Ovest da Via Ca' di Villa.
Sono concentrate in quest'ambito le attrezzature di servizio di grande dimensione (parcheggi, posti di ristoro, ecc.), collegate in modo funzionale al sistema relazionale.
Il progetto degli edifici dovrà prendere in considerazione l'integrazione con il sistema viario e relazionarsi con il sistema degli allineamenti, dei percorsi previsti dagli elaborati di progetto. È ammessa la realizzazione di edifici di interesse generale, che ospitino spogliatoi, palestre, servizi igienici, pronto soccorso, bar e ristorante.

Art. 32 - CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI

Il PAT individua due contesti territoriali tali da incidere significativamente sulla programmazione urbanistica a livello comunale e anche sovracomunale.
Tali contesti vengono individuati nell'Ambito Territoriale Omogeneo definito come ATO 3 e sono contraddistinti in:

1. Ambito contraddistinto in planimetria con il n. 1 - Area Zoppas-Zanussi Grandi Impianti;
2. Ambito contraddistinto in planimetria con il n. 2 - Area Fosse Tomasi;

Tali ambiti, indicati nel P.I. con specifica grafia, potranno essere oggetto di potenziale APP nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 delle presenti N.T.

Art. 33 - AMBITO DELLA CENTRALITÀ URBANA

La presente disposizione operativa costituisce direttiva e riferimento per i diversi tessuti edilizi ricadenti nel contesto del perimetro della Centralità Urbana della Città di Conegliano, come rappresentata, con apposita delimitazione grafica e campitura, nella Tavola di progetto dell'Uso del Suolo.
In questo ambito l'Amministrazione Comunale promuove iniziative di riqualificazione/rivitalizzazione/rigenerazione urbana al fine del riutilizzo del patrimonio edilizio non utilizzato o sottoutilizzato e in tal modo conseguire obiettivi di riduzione del consumo della risorsa suolo, di valorizzazione dell'ambiente costruito, di contenimento dei fenomeni di abbandono e di degrado degli insediamenti nonché di promozione della qualità architettonica, coinvolgendo in modo particolare gli spazi urbani degradati, i

volumi dismessi e le relative aree di pertinenza o, in ogni caso, connesse fisicamente e funzionalmente al patrimonio edilizio interessato.
In considerazione della particolare rilevanza delle iniziative in termini di consistenza (sia di superficie territoriale/fondiaria che di cubatura) e soprattutto in presenza di processi di riqualificazione relativi ad aree ove il PAT prevede l'attuazione di Programmi Complessi come indicati nel precedente articolo, le proposte di intervento finalizzate alla riqualificazione/rivitalizzazione/rigenerazione urbana, dovranno obbligatoriamente interrelarsi a un contesto territoriale che travalica i limiti dell'area di intervento, individuando nella proposta progettuale iniziative di connessione funzionale tali da collegare l'area di intervento al sistema della Centralità Urbana e alla idonea correlazione dell'area di progetto con i servizi di interesse collettivo e con gli spazi pubblici, mediante percorsi protetti e dedicati all'utenza debole e favorendo in tal modo la realizzazione della rete connettiva cittadina con l'obiettivo della progressiva pedonalizzazione - ove le condizioni lo consentano - dell'ambito della Centralità Urbana.
A tal fine, nel contesto della Centralità Urbana, l'Amministrazione Comunale promuove altresì iniziative volte al conseguimento del riassetto del tessuto connettivo delle aree pubbliche non solo attraverso forme di partenariato pubblico-privato, ma anche mediante concorsi di idee e di progettazione, assumendo come priorità l'approccio concertativo/partecipativo affinché i programmi di sviluppo della Centralità Urbana abbiano ad essere oggetto di piena condivisione con la comunità e tali da conseguire obiettivi di aggregazione, di coesione sociale e di incremento della qualità architettonica ed ambientale della città.
Le iniziative di carattere privato finalizzate agli obiettivi sopra detti di rigenerazione, soprattutto se trattasi di contesti urbani da assoggettare a Programma Complesso, per la cui attuazione è ammessa anche la procedura attraverso accordo di programma ai sensi sia dell'art. 7 della LR n. 11/2004 che dell'art. 32 della LR n. 35/2001, dovranno altresì risultare compatibili e coerenti con le previsioni di investimento pubblico che il Programma triennale dei Lavori Pubblici prevede per l'Ambito della Centralità Urbana. In questa prospettiva le iniziative progettuali, sotto il profilo infrastrutturale, dovranno tendere alla integrazione degli assi destinati alla mobilità veicolare, ai percorsi pedonali e ciclabili riferiti al tessuto della Centralità, orientando le proposte verso un quadro di coerenza con le politiche urbane della mobilità sostenibile, riscontrabili anche nelle pertinenti linee di azione del vigente PAES, e con la rete dei trasporti collettivi.
Nell'ambito in questione dovrà comunque essere perseguito, a conferma di un approccio progettuale orientato verso i principi della sostenibilità, l'obiettivo della tutela delle specificità storico-architettoniche consolidate laddove presenti. La riqualificazione dei fabbricati viene in tal caso ammessa esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche esistenti attraverso interventi di manutenzione e, ove consentito, di ristrutturazione con il mantenimento dell'assetto esistente. In tal caso l'unità minima ove si propone l'intervento costituisce, previa dettagliata valutazione tecnica a cura della competente struttura tecnica comunale, compendio immobiliare subordinato ad eventuale PUA a norma dell'art. 19 della LR n. 11/2004.
Le destinazioni d'uso e le funzioni - ancorché temporanee - dovranno prevedere la prevalenza dell'uso residenziale, integrata da destinazioni compatibili e complementari, a

norma della legge n. 106/2011, rispetto alla residenzialità e tali da costituire iniziative di rivitalizzazione/rigenerazione del tessuto edilizio interessato.
E' ammessa - anche con opere a ciò preordinate - la modificazione delle destinazioni d'uso e il riutilizzo delle unità immobiliari all'interno del corpo edilizio nel rispetto di quanto previsto dal titolo edilizio originario o rinvenibile da documentazione d'archivio (catastale, ecc..) dalla quale si possa desumere l'utilizzo pregresso.
Al fine di promuovere nell'ambito della Centralità Urbana ulteriori iniziative di riqualificazione, si prevede il riconoscimento, mediante accordo pubblico-privato, di crediti edilizi per il recupero della capacità edificatoria nei tessuti consolidati, coinvolgendo soprattutto compendi edilizi degradati e sottoutilizzati al fine di soddisfare la domanda abitativa anche a mezzo di iniziative di edilizia residenziale sociale. Sempre nei tessuti consolidati, oltre a quanto sopra e laddove non vi sia presenza di edifici subordinati a vincolo monumentale o di fabbricati che comunque rivestano particolare rilievo in termini di specificità storico-architettoniche sottoposti a grado di protezione, sono ammesse premialità in termini volumetrici sino al 30% rispetto alla cubatura esistente da regolare nel contesto dell'accordo pubblico-privato. In tal caso viene esclusa ogni altra successiva iniziativa premiale sotto il profilo volumetrico riferibile a norme esistenti e sovraordinate.

Art. 34 - AMBITI SOGGETTI AD ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

Il PI individua in dettaglio aree interessate ad accordi tra soggetti pubblici e privati (individuati in grafia come APP e appositamente numerati), ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. In attuazione delle previsioni del PAT viene individuato il contesto evidenziato in grafia come segue:
APP1
Trattasi delle aree fatte oggetto di accordo tra il Comune di Conegliano e la ditta Adriano Paccagnella, nella forma della "convenzione di transazione" Rep. n. 208, prot. n. 27775/mm del 27.06.2013 in forza della delibera di C.C. n. 20-135 del 20/06/2013 con cui viene disposta la puntuale regolazione dell'accordo pubblico/privato. Accede al PI il successivo addendum alla convenzione di cui sopra il cui schema è stato approvato con deliberazione consiliare n. 60 – 493 del 30.11.2016 e sottoscritto in data 02.12.2016 – Rep n. 432. Gli interventi edilizi previsti dall'accordo pubblico/privato potranno anche essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto.
L'accordo di cui sopra richiama espressamente le carature progettuali riferite alla zona C1.3 del PRG previgente, carature che qui di seguito vengono richiamate:

- Distanza dai confini (**Dc**): H/2, con minimo di m 5,00;
- Altezza fabbricati (**H**): m 6,50
- Distanza tra fabbricati (**Df**): m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- Superficie coperta **(Sc):** 35 %

- Distanza dalle strade (**Ds**): Salvo quanto previsto dal codice della strada, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
  m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7;
  m 7.50, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
  m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15.

ART. 35 AMBITI DI POTENZIALE ACCORDO PUBBLICO PRIVATO – APP – AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

Gli ambiti indicati nel P.I. con specifica grafia e destinati a potenziale APP potranno essere oggetto di verifica ed approfondimenti di carattere tecnico-amministrativo per definire gli obiettivi urbanistici e così inoltrare all'Amministrazione Comunale proposte definitive di Accordo corredate della completa documentazione prevista per legge.
E' altresì ammessa, in vigenza del P.I. attraverso una fase di concertazione e partecipazione, l'individuazione di ulteriori obiettivi di pianificazione territoriale e urbanistica**,** per i quali vi è facoltà di presentare proposte di Accordo. L'eventuale riconoscimento, da parte dell'Amministrazione comunale, della rilevanza e della condivisione degli obiettivi, ammette a favore delle proposte presentate l'inserimento delle stesse nel PI a mezzo di specifica variante parziale al Piano degli Interventi.

CAPO II – TESSUTO PRODUTTIVO

Art. 36 ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI

Il tessuto produttivo viene così suddiviso:

- **Tessuto a prevalente destinazione industriale e artigianale T5 suddiviso:**
  - T5.A di mantenimento;
  - T5.B di completamento;
  - T5.C di trasformazione;
- **Tessuto a prevalente destinazione commerciale T5.1 suddiviso:**
  - T5.1A di mantenimento;
  - T5.1B di completamento;
  - T5.1C di trasformazione;

- **Tessuto a prevalente destinazione terziaria T5.2 suddiviso:**
  - T5.2A di mantenimento;
  - T5.2B di completamento;
  - T5.2C di trasformazione;

La localizzazione delle zone produttive, come evidenziato nella relazione di progetto, è basato su uno studio condotto a livello intercomunale concernente la disponibilità di aree

a ciò destinate nel proprio territorio e in quello dei Comuni contermini, in particolare di Vittorio Veneto e San Vendemiano.
Il PI consente di realizzare interventi diretti convenzionati attraverso la predisposizione di un progetto edilizio e di uno schema di convenzione con la quale dovranno essere fissati gli impegni, le modalità e i tempi per gli interventi di riqualificazione architettonico-ambientale, igienico-sanitaria nonché la definizione delle opere pubbliche necessarie per il miglioramento delle condizioni di accessibilità del sito ove è insediata l'attività e/o per la riduzione degli impatti con attribuzione dei relativi oneri, in misura parziale o totale, a carico dei privati.
L'insediamento di attività produttive insalubri di I^{a} e II^{a} classe (DM della sanità 05/09/1994) dovranno contemplare opportune azioni di mitigazione ambientale da codificare in apposita convenzione.
Nelle zone di di mantenimento di tipo T5.A – T5.1A - T5.2A è previsto di mantenere lo stato di fatto con il mantenimento della superficie coperta esistente. E'consentita la demolizione e la ricostruzione in loco nel rispetto dei parametri indicati rispettivamente nelle tabelle A – B – C. del presente capo II.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nonchè quelli di riqualificazione debbono essere orientati a mantenere inalterata la tipologia edilizia esistente con il rispetto dei caratteri morfologici del tessuto urbano di appartenenza.
Il tessuto di tipo T5.B – T5.1B – T5.2B di completamento è rappresentato dalle aree inedificate da assoggettare ad interventi diretti mentre il tessuto di tipo T5.C – T5.1C – T5.2C di trasformazione anch'esse inedificate vanno adottati interventi indiretti nel rispetto dei parametri di seguito elencati e di quelli riportati nelle tabella A – B – C del presente capo II.
Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi relativamente ai nuovi insediamenti previsti nelle aree di trasformazione devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalle presenti norme.
Salvo quanto previsto per i singoli tessuti e nelle eventuali schede allegate, valgono i seguenti parametri comuni:
Distanza dai confini (**Dc**): H/2, con minimo di M 5,00;
Distanza tra fabbricati (**Df**): M 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
Distanza dalle strade (**Ds**):
M 5,00, per strade di larghezza inferiore a M 7;
M 7.50, per strade di larghezza compresa tra M 7 e M 15;
M 10,00, per strade di larghezza superiore a M 15.
Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

36.1 - Aree produttive

Il PI distingue le aree produttive in:
1. Aree produttive ampliabili;
2. Aree produttive non ampliabili.

Più specificatamente si distinguono:
- Area produttiva ampliabile: Menarè

- Aree produttive non ampliabili:
  1. Area con destinazione terziaria prevalente: Conè
  2. Area con superficie > di 50.000 mq: Campidui, zona lungo la ferrovia, zona di via Magg. Piovesana;
  3. Area con superficie < di 50.000 mq: area ex Olcese, area ex Barro oltre ad attività sparse sul territorio;

36.2 - Aree produttive ampliabili
E' rappresentata dall'area del Menarè.
In queste aree sono confermate le destinazioni di uso produttivo e eventuali destinazioni terziarie connesse alla valorizzazione e commercializzazione dei prodotti delle attività insediate.

36.3 - Aree produttive non ampliabili > 50.000 mq
Sono le aree con "prevalente destinazione terziaria", riconosciuta come area "centro commerciale Conè".
Il PI individua le aree trasformabili soggette a PUA nonché quelle indicate nell'allegato C del PAT.
Le aree con superficie superiore a 50.000 mq sono aree non ampliabili quali "Campidui e Zona Ferrovia".
In tali aree sono ammessi:
- Servizi pubblici o di interesse generale;
- Attività economiche terziarie;
- Magazzini e depositi o simili

Sono ammessi per le parti di territorio soggetto a PUA il completamento degli insediamenti funzionale alla realizzazione delle attività insediate.

36.4 - Aree produttive non ampliabili < 50.000 mq
Il PI individua le aree ex Barro, ex Cotonificio Olcese e l'area produttiva di Ogliano che sono aree oggetto di riqualificazione e riconversione, intese come attività produttive in zona impropria. Il PAT ha individuato nell'allegato C le aree non ampliabili più minute.

36.5 - Tessuto a prevalente destinazione industriale e artigianale - T5
In tali zone sono ammesse le attività industriali, artigianali. È ammissibile altresì l'insediamento di attrezzature per la commercializzazione di prodotti dell'azienda. Non è invece consentito il commercio al minuto. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di mc 400 per lotto.
Per le attività, esistenti alla data di adozione del presente Piano, nel tessuto di mantenimento di tipo T5.A contrassegnate come ampliabili, è ammesso l'ampliamento fino al 50% della superficie coperta del fabbricato, a condizione che la superficie coperta (**Sc**), compreso l'esistente, non superi il 50% del fondo, e l'ampliamento venga realizzato in aderenza alla preesistenza. In tali casi la ristrutturazione o l'ampliamento delle attività produttive sono subordinati agli interventi di adeguamento dei corpi di fabbrica esistenti

alle norme in materia di igiene e sicurezza. Gli elaborati di progetto individuano, in alcuni specifici casi, ambiti da destinare a Verde privato (**Vp**), la cui superficie va comunque considerata per il computo della superficie coperta edificabile. Nel calcolo della superficie fondiaria andrà considerata la superficie della zona di mantenimento di pertinenza dell'edificio produttivo al momento della sua realizzazione, purché nella disponibilità del richiedente, e tale superficie non sia stata asservita ad altre edificazioni.
In tal caso valgono le norme comuni alle zone produttive per quanto attiene ai restanti parametri edificatori.

Tabella A - articolazione indici di edificabilità fondiaria

TESSUTO T5	**D.M. 1444/1968 ex**	**Sup. coperta**	**Hmax ***	**standard**		**Interventi ammessi**
				verde	**parcheggio**	
A. mantenimento	D1.1	0,00 – stato di fatto	10,00	10 % superficie del lotto	10 % superficie del lotto	Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di mantenimento e/o riqualificazione
	D1.2	0,00 – stato di fatto	10,00	10 % superficie del lotto	10 % superficie del lotto	
B. completamento	D1.3	50 %	10,00	10 % superficie del lotto	10 % superficie del lotto	Intervento diretto
C. trasformazione	D1.4	50 %	10,00	10 % superficie del lotto	10% superficie del lotto	PUA (iniziativa pubblica/privata) Standard di cui all'art. 30 – tab 5

* salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche

36.6 - Tessuto a prevalente destinazione commerciale – T5.1

Nelle zone commerciali è ammissibile l'insediamento di attrezzature commerciali all'ingrosso o al minuto. Sono ammesse altresì attività direzionali, ricettive, di ristorazione collettiva e ad esse assimilate, attività artigianali, magazzini e depositi. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di mc 400 per lotto.
Nel tessuto di mantenimento di tipo T5.1A, per le attività esistenti alla data di adozione del presente piano, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie coperta del fabbricato destinato ad attività esistente, a condizione che la superficie coperta (**Sc**), compreso esistente, non superi il 50% del fondo, e l'ampliamento venga realizzato in aderenza alla preesistenza. Nel calcolo della superficie fondiaria andrà considerata la superficie della zone di mantenimento di pertinenza dell'edificio produttivo al momento della sua realizzazione, purché nella disponibilità del richiedente, e tale superficie non sia

stata asservita ad altre edificazioni. In tal caso valgono le norme comuni alle zone produttive per quanto attiene ai restanti parametri edificatori.
Nei tessuti di completamento di tipo T5.1B e di trasformazione di tipo T5.1C valgono i parametri edificatori contenuti nell'art. 36. Sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro Piani Attuativi convenzionati.
Gli interventi sono subordinati al reperimento di aree a parcheggio ai sensi della l. 122/89.
Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi (PUA) relativamente ai nuovi insediamenti previste nelle aree di trasformazione devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalle presenti norme.

Tabella B - articolazione indici di edificabilità fondiaria

TESSUTO T5.1	**D.M. 1444/1968 ex**	**Sup. copert a**	**Hmax ***	**standard**	**Interventi ammessi**
A. mantenimento	D2.1	0,00 - stato di fatto	10,00	O,8 mq di Slp nei cambi di destinazione d'uso	Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di mantenimento e/o di riqualificazione
	D2.2	0,00 – stato di fatto	10,00		
B. completamento	D2.3	50 %	10,00	O,8 mq di Slp	Intervento diretto. E' facoltà dell'amministrazione comunale consentire la eventuale monetizzazione, in tutto o in parte, delle superfici da riservare a standard urbanistico qualora avessero a emergere fatti ostativi correlati alla effettiva e dimostrata scarsità di aree disponibili ed idonee, ovvero in presenza di circostanze fortemente condzionate da fattori negativi in relazione alla ubicazione/conformazione/configurazione del compendio immobiliare che non consentano l'esecuzione di superfici a standard connotate da organicità e funzionalità. Detta facoltà può essere applicata, nelle medesime condizioni, anche alle zone A. mantenimento.
	D2.3 lato nord e sud della Stazione Ferroviaria	18 %	H ≤ Lato nord Stazione esistente ferrovia		
C. trasformazione	D2.4	50 %	10,00	art. 30 – tab 5	PUA (iniziativa pubblica/privata)

* salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche

36.7 - Tessuto a prevalente destinazione terziaria – T5.2

Nelle zone turistico-alberghiere è ammissibile l'insediamento di attrezzature alberghiere, ricettive, di ristorazione collettiva e ad esse assimilate, punti di sosta e di ristoro, attività sportive, palestre, saloni per congressi, sale di rappresentanza, ecc. È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale o del titolare, con il limite massimo di mc 400 per lotto.

Nel tessuto di mantenimento di tipo T5.2A, per le attività esistenti alla data di adozione del presente piano, è ammesso l'ampliamento fino al 20% della superficie coperta del fabbricato destinato ad attività esistente, a condizione che la superficie coperta (**Sc**), compreso esistente, non superi il 40% del fondo, e l'ampliamento venga realizzato in aderenza alla preesistenza. Nel calcolo della superficie fondiaria andrà considerata la superficie della zone di mantenimento di pertinenza dell'edificio produttivo al momento della sua realizzazione, purché nella disponibilità del richiedente, e tale superficie non sia stata asservita ad altre edificazioni.

In tal caso valgono le norme comuni alle zone produttive per quanto attiene ai restanti parametri edificatori.

Nei tessuti di completamento di tipo T5.2B e di trasformazione di tipo T5.2C valgono i parametri edificatori contenuti nell'art. 36, sono fatte salve le norme vigenti per le aree comprese entro Piani Attuativi convenzionati.

Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi (PUA) relativamente ai nuovi insedimamenti previste nelle aree di trasformazione devono contenere la dotazione minima di superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalle presenti norme.

Tabella C - articolazione indici di edificabilità fondiaria

TESSUTO T5.2	D.M. 1444/1968 ex	Sup. coperta	Hmax *	standard	Interventi ammessi
A. mantenimento	D3.1	0,00 – stato di fatto	10,00	O,8 mq di Slp nei cambi di destinazione d'uso	Ristrutturazione edilizia ed urbanistica di mantenimento e/o di riqualificazione
	D3.2	0,00 – stato di fatto	10,00		
B. completamento	D3.3	40 %	10,00	O,8 mq di Slp	intervento diretto
C. trasformazione	D3.4	40 %	10,00	art. 30 – tab 5	PUA (iniziativa pubblica/privata)

* salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche

Art. 37 TESSUTO A SERVIZIO DI STRADE E FERROVIE TSF (ex ZTO D4)

Sono le zone destinate ad impianti tecnologici, volumi tecnici, pertinenze stradali e ferroviarie, quali - a titolo esemplificativo - cabine di trasformazione, distributori di carburante, impianti a servizio della rete di trasporto su ferro.
È ammesso il mantenimento dell'esistente, e la ristrutturazione edilizia, nel rispetto le norme in materia di distanze contenute nel Codice Civile.
Eventuali ampliamenti degli impianti di distribuzione di carburante sono assoggettati alle norme di cui al successivo art. 50
Il PI individua le aree occupate dalla linea e dalla stazione ferroviaria esistente e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.
Per gli interventi in ambito di rispetto ferroviario si applicano le vigenti disposizioni in materia, ed in particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute al Titolo III degli articoli 40, 47, 49, 54, 58, 59 del D.P.R. 11.07.1980, n. 573.
Per gli edifici esistenti ubicati all'interno della distanza minima sopra riportata, sono consentiti previo parere dell'Ente proprietario gli interventi previsti alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.
Nella fascia di rispetto ferroviario di proprietà della ditta Veneta Nastri S.p.A. avente una superficie complessiva di mq 48.361,00 potranno essere realizzati ampliamenti nella misura massima del 28,50 %.

Art. 38 ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

Il PI individua, con apposite schede, numerate progressivamente, le attività esistenti in zona impropria già censite e disciplinate nel PRG ai sensi dell'art. 126 della L.R. 61/1985.
Per dette attività sono ammessi gli interventi indicati nelle schede stesse, nei limiti e nelle quantità ivi definite.
Il PI recepisce i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 65 dell N.T. del PAT, gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso dell'attività specifica esistente al 1/10/1983 (art. 126 della L.r. 61/85) o dell'attività.
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.
I fabbricati dimessi, ancorché codificati dal PRG 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 dal tessuto nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature delle stesse.
Le attività esistenti ubicate in zona impropria diversa da quella agricola sono soggette alle seguenti norme:

- le attività in essere sono ammesse con il mantenimento della volumetria esistente;
- sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) e c) del D.P.R. 380/2001;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono subordinati a PUA ed a quanto previsto nell'art. 29.9, e dovranno prevedere:
    - una sostanziale riconversione delle attività di produzione esistenti verso le zone residenziali;

- la ricostruzione degli edifici dovrà prevedere il rispetto delle tipologie verso destinazioni compatibili con la residenza;
- l'organizzazione dell'impianto urbano dovrà tendere al miglioramento del sistema delle relazioni con la massima attenzione anche alla dotazione di servizi per la residenza.

Le attività improprie in zona agricola in località Ogliano, in relazione al particolare contesto ambientale, le distinaizoni in atto sono mantenute alle condizioni di cui alle precedenti lettere a) e b).
Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono ammessi con interventi diretti a condizione venga prevista:

- una sostanziale riconversione delle attività di produzione esistenti verso destinazioni compatibili con la zona agricola o l'inserimento di attività vitivinicole, ad esclusione degli allevamenti;
- la ricostruzione degli edifici dovrà prevedere il rispetto delle tipologie previste per le zone agricole;
- l'organizzazione delle aree dovrà prevedere la messa a dimora di siepi multifilari di specie arboree ed arbustive locali, con lo scopo di ridurre il più possibile l'impatto visivo degli impianti nei confronti della scena collinare.

Attività produttive da bloccare:
Le attività esistenti in zona in zona impropria sono da bloccare sulle stesse sono ammessi solo gli interventi di cui alle lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001. Interventi diversi sono ammessi esclusivamente per il riprisitno delle destinazioni conformi alla classificazione del tessuto di appartenenza.
Tutte le attività produttive localizzate in zona impropria alla data di adozione del presente PI e non individuate puntualmente negli elaborati di progetto, sono da considerare come attività da bloccare.

Art. 39 POLITICHE PER LO SVILUPPO COMMERCIALE

All'interno dei tessuti T1 – T2 – T3 – T4 e negli ambiti di trasformazione e nuova costruzione nonché nel Tessuto a prevalente destinazione commerciale di tipo T5.1 possono essere realizzate attività di tipo commerciale nei limiti delle disposizioni contenute nella L.R. 28.12.2012, n. 50 sviluppata in conformità ai principi contenuti nella direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12.12.2006 relativo ai servizi nel mercato interno ed al D.Lgs. 26.03.2010, n. 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" e secondo il Regolamento regionale del 21.06.2013, n. 1 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (art. 4 della L.R. 50/2012)" e DGR 1047/2013.
Ai fine della determinazione delle dotazioni a parcheggio ex Art. 5 della DGR 1047/2013 si specifica che nel centro storico dovranno essere rispettate le seguenti dotazioni a parcheggio:

- ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture preesistenti oggetto di intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione a parcheggio sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti.
  In ogni caso dovrà essere garantito uno spazio di sosta per il cario/scarico delle merci;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: non sono ammesse.

Art. 40 TESSUTO PER SERVIZI – T6

Il PI individua le aree per servizi di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004 e precisamente:

1. Aree ed edifici per l'Istruzione T6.a
2. Aree ed edifici di interesse comune T6.b:
   - Istituzioni religiose;
   - Istituzioni culturali e associative;
   - Istituzioni per lo svago, spettacolo ecc..;
   - Istituzioni assistenziali;
   - Istituzioni sanitarie;
   - Servizi amministrativi;
   - Servizi pubblica sicurezza;
   - Servizi commerciali;
   - Servizi tecnologici;
   - Attrezzature di interscambio.
3. Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport T6.c:
4. Aree per parcheggio T6.d:

Ciascuna delle classi di cui al comma precedente viene individuata con apposita grafia nelle tavole di PI. Le destinazioni d'uso specifiche indicate nei grafici di PI, possono essere variate in seguito ad approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'opera o di strumenti urbanistici di dettaglio sulla base della normativa vigente.
Nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di progetti edilizi per le costruzioni e di progetti esecutivi e descrizione delle opere per le restanti realizzazioni.
Nel caso in cui le opere di cui al precedente comma ricadono su aree che il PI non destina a zona T6, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del progetto preliminare o definitivo dell'opera pubblica, costituisce adozione di variante al PI stesso, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2003 e successive modifiche ed integrazioni.
Nella porzione del tessuto T6.b sita in corrispondenza dell'ex Foro Boario e contrassegnata con apposita simbologia è consentita l'attività espositiva commerciale di autovetture.
Le superfici relativi ai Tessuti (T6.a – T6.b – T6.c – T6.d) evidenziate nelle planimetrie del P.I. sono indicative;

La destinazione specifica delle aree nell'ambito degli usi consentiti sopra citati sarà definita in sede di approvazione del relativo progetto e - per i tessuti T6.a e T6.b - nel rispetto dei seguenti parametri:
Superficie coperta (Sc): 50%;
Altezza massima del fronte (Hf): m 9,50;
Distanza dai confini (Dc): m 5,00;
Distanza tra fabbricati (Df): m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
Distanza dalle strade (Ds):
m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7;
m 7,50, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15.
Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.
I suddetti parametri non sono applicabili per le zone T6 comprese nell'ambito territoriale di Camplongo Est – Camplongo Ovest descritto all'art. 31 e ambiti omogenei di particolare interesse interconnessi di qualità paesaggistica di cui all'art. 53.
Previo convenzionamento sono ammessi interventi di ampliamento fino al 20% dell'esistente attrezzatura di interesse pubblico, anche in eccedenza rispetto al limite del 50% e ai restanti parametri edificatori indicati nel presente articolo e a condizione che venga mantenuta la destinazione d'uso prevista. Sono ammessi in ogni caso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, con mantenimento del rapporto di copertura esistente.
L'approvazione degli studi di fattibilità tecnico-economica di lavori pubblici da parte del Comune, e dei conseguenti progetti definitivi ed esecutivi da parte dei soggetti pubblici preposti, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano e ai parametri contenuti nel presente articolo, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo, sempre che ciò non determini modifiche al dimensionamento o alla localizzazione delle aree per specifiche tipologie di servizi alla popolazione regolamentate con standard urbanistici minimi da norme nazionali o regionali.
Nel caso in cui le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi oppure sono destinate a tipologie di servizi diverse da quelle cui si riferiscono le opere medesime e che sono regolamentate con standard minimi da norme nazionali o regionali, l'approvazione dello studio di fattibilità e quella successiva riguardante il progetto definitivo ed esecutivo, costituiscono adozione di variante degli strumenti stessi, non necessitano di autorizzazione regionale preventiva e vengono approvate con le modalità previste dal vigente ordinamento.
In ragione del principio di sussidiarietà, in tali aree è ammessa la realizzazione da parte di privati di attrezzature e servizi di interesse generale, previo convenzionamento.

CAPO III - IL CONTESTO TERRITORIALE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA

Art. 41 TESSUTO RESIDENZIALE DIFFUSO – T7 (aree di edificazione diffusa)

Si tratta di tessuto costituito da insediamenti a prevalente destinazione residenziale, formato da nuclei isolati residenziali anche esterni al perimetro dei centri urbani. In queste aree la funzione residenziale ha progressivamente sostituito l'originaria funzione agricola fino alla completa scomparsa di un rapporto diretto tra l'urbanizzato e le aree agricole circostanti.
Sono le aree inserite nel contesto degli ATO1 (Campolongo), ATO2 (Parè), ATO6 (Collalbrigo), ATO8 (Ogliano-Scomigo), parzialmente edificato, costituito da fabbricati, edifici e attrezzature di recente e/o antico impianto inglobati in ambiti territoriali caratterizzati da un elevato frazionamento fondiario, comprendenti anche borghi rurali di antico impianto (borgate, contrade ecc…) che vanno a costituire il presidio storico del territorio urbano e rurale.
Il tessuto residenziale diffuso è l'ambito all'interno del quale è previsto il mantenimento dello stato di fatto. E' consentito il recupero della quantità volumetrica esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, ad esclusione di edifici con grado di protezione, nonché il cambio di destinazione di edifici che hanno perso ogni nesso funzionale con l'azienda, del fondo agricolo, da cui derivano.
E' previsto:

- la costruzione di "nuove case di abitazione" su lotti liberi, appositamente individuati dal P.I., fino ad un massimo di mc 800;
- ampliamento, fino ad un massimo di mc 800, compreso l'esistente, anche con modifica di destinazione d'uso, purché l'uso risulti compatibile con la residenza;
- gli interventi di cui all'art. 3, lett. a, b, c, e d del D.P.R. 380/2001, non è prevista la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici con grado di protezione 1 e 2;
- per gli edifici esistenti ed ultimati alla data del 03.07.2003, è consentita la costruzione di locali accessori in ampliamento e in aderenza, con un massimo di mc 150 per fabbricato, nei limiti edificatori indicati nell'art. 29.3;

- gli interventi di nuova edificazione, realizzati su lotti liberi, sono condizionati alla realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione paesaggistico e/o ambientale dell'intera area;
- le previsioni edificatorie ammissibili, devono in ogni caso garantire una viabilità adeguata, prevedendo qualora necessario interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente;
- gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere strettamente correlati con quelli di integrazione e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, impianti di filari e siepi ecc….;
- le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dall'art. 60 del R.E. con altezza massima pari a 1,50 mt con le modalità previste per i tessuti T2 e T3 (ex zone B1, B2, C1.1);
- E' inoltre consentita, per ricovero attrezzi e come spazio accessorio, funzionale e pertinente al fabbricato principale l'installazione di casette prefabbricate in legno con dimensione e tipologia previste dall'art. 53 del vigente R.E.

Si riportano i seguenti parametri :

1. Altezza massima del fronte Hf: 6,50 ml. e/o altezza edificio preesistente;
2. Distanza dai confini: 5,00 ml;
3. Distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10,00 (vedi definizioni al titolo I);
4. Distanza minima dalla strada: Salvo quanto previsto dal codice della strada, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
    - m. 5, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
    - m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
    - m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15;

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione esistente a maggiore o minore distanza è ammessa la realizzazione di nuove interventi e/o sopraelevazioni secondo detto allineamento, con possibilità di leggeri spostamenti (come tali riconosciuti in sede di approvazione del progetto edilizio) per migliorare la qualità del costruito in esssere.

L'Amministrazione può imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione o a tutela della sicurezza della circolazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Minori distanze dai fabbricati e dalle strade sono ammesse in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi.

In tali ambiti, caratterizzati da borghi rurali di antico impianto, ogni istanza di permesso di costruire - e comunque ogni pratica edilizia - per nuovo edificio, deve essere corredata da una relazione tecnica che dimostri l'impossibilità di recuperare l'esistente in considerazione della precarietà delle condizioni statiche ed igienico-sanitarie dalla presenza di tipologie architettoniche estranee al contesto di appartenenza. In questo caso l'inizio dei lavori della nuova costruzione è subordinato alla preventiva demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

In ogni caso la nuova costruzione andrà realizzata su aree libere non boscate.

Su espressa richiesta del soggetto interessato è possibile individuare lotti liberi ove edificare una volumetria massima di mc 800. Tale richiesta sarà oggetto di variante al PI.
La nuova volumetria e la volumetria in ampliamento all'esistente, andrà registrata sul registro della "Produzione Edilizia Volumetrica" e sottratta dalla volumetria aggiuntiva dell'ATO di appartenenza riportate nella **Tabella 2**.
Sono fatti salvi le norme vigenti per le aree comprese entro i piani attuativi convenzionati confermati richiamati nella tabella 3 dell'art. 29.5 delle presenti norme.
Valgono le destinazioni d'uso elencate nell'art. 29.4
Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia e urbanistica** con cambio di destinazione d'uso valgono le norme riportate all'art. 29.9
Valgono in ogni caso i parametri edilizi riportati nel presente articolo.

CAPO IV – TERRITORIO AGRICOLO

Art. 42 AMBITO AGRICOLO

Il PAT individua nella tav. A19 le parti omogenee del territorio, sulle quali adottare misure finalizzate a salvaguardare e gestire il paesaggio, i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana e/o dalle reciproche relazioni.
L'ambito agricolo viene individuato dal "Paesaggio di collina" che si identifica con le aree collinari degli ATO 6 (Collabrigo – Costa) e ATO 8 (Ogliano – Scomigo – Menare), nonché l'ambito agricolo periurbano di Campolongo e delle aree a margine dell'area urbana a valle del "Paesaggio di Collina".
Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo ed al mantenimento dell'integrità e funzionalità aziendale.
Gli interventi sull'esistente edificato e, in generale, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere improntati al rispetto delle preesistenze, alle loro caratteristiche tipologiche e morfologiche storicamente significative.
La superficie, dell'ambito agricolo, deve essere opportunamente monitorata riportando su di un apposito "Registro fondiario" la superficie agricola eventualmente utilizzata ai fini edificatori e la relativa volumetria di progetto che andrà registrata su un apposito registro di "Produzione Edilizia Volumetrica".

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi sul territorio agricolo sono disciplinati dagli articoli 43 e seguenti della ~~L.R.~~ legge regionale 11/2004 e s.m.i. e, ferme restando le eventuali ulteriori precisazioni di carattere regolamentare, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricole produttive così come definite dalla Giunta Regionale con l'Apposito Atto di Indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della legge regionale 11/2004.
Sono da promuovere ed incentivare, in ogni caso, gli interventi di recupero edilizio dell'esistente. Sono di norma vietate in tali zone le espansioni a blocco, con l'obiettivo di razionalizzare invece lo sviluppo lineare lungo strade di servizio esistenti, purché non interessate da traffico di scorrimento. A tale proposito gli elaborati di progetto orientano

la trasformazione edilizia ed urbanistica in coerenza con il carattere storico del luogo, recuperando anche l' originario assetto morfologico dei suoli agricoli attraverso la ricomposizione filologica del contesto.
In tutto il territorio agricolo:

- gli interventi dovranno essere compatibili con le tipologie edilizie proprie dell'ambito, rispettare gli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e i materiali tradizionalmente impiegati. Le iniziative edilizie dovranno anche considerare l'eliminazione delle superfetazioni non aventi caratetre di storicità e ciò al fine di evidenziare le parti dell'edificio che racchiudono effettive e sostanziali valenze storico-architettoniche;
- gli ampliamenti, da realizzarsi senza soluzione di continuità con la preesistenza, dovranno comporsi armonicamente con le strutture originarie in modo tale da costituire un unico edificio;
- eventuali interventi di nuova viabilità e relativi accessi utili al collegamento tra fondi agricoli o per migliore funzionalità aziendale, dovranno utilizzare esclusivamente tracciati esistenti;
- i filari di alberi e le siepi esistenti, lungo i corsi d'acqua dovranno essere mantenuti e potenziati, fatti salvi gli interventi di ceduazione, sostituzione delle piante a fine ciclo o danneggiate e le potature necessarie alla normale manutenzione;
- i fossi dovono mantenere la sezione originaria. E' ammessa la tombinatura per una lunghezza massima di 6 ml e con sezione adeguata alla portata idraulica massima;
- la nuova edificazione - sia quella residenziale sia quella connessa al sistema produttivo agricolo - deve essere realizzata in armonia con le caratteristiche architettoniche e con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale;
- va preservata l'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico-agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- va garantita la difesa dell'equipaggiamento arboreo, dei filari o macchie alberate, delle siepi, ecc.;
- le coperture dovranno essere - di norma - a due falde, con pendenze tradizionali e manto di copertura in coppi;
- non sono ammessi aggetti di oltre m 0,60;
- le finiture esterne dovranno essere del tipo tradizionale;
- l'anta d'oscuro, porte, portoncini dovranno essere in legno: i serramenti interni potranno essere realizzati anche con materiali diversi, evitando superfici lucide. Non sono ammesse le persiane avvolgibili, salvo i casi in cui l'esigenza di integrare l'intervento con le caratteristiche di aggregati abitativi preesistenti non imponga soluzioni diverse;
- negli interventi sugli edifici esistenti, si deve tendere al recupero delle caratteristiche tipologiche e formali nel rispetto delle regole compositive proprie della memoria storica del luogo. È fatta salva per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, in particolare per le stalle, la possibilità di realizzare ~~le~~ coperture con strutture di tipo leggero. Il manto di copertura e i serramenti esterni potranno essere realizzati con materiali diversi da quelli sopraindicati.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si rinvia ai regolamenti e al prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme della legge regionale n. 11/2004. Pertanto restano confermati i vincoli "non aedificandi" istituiti ai sensi della citata legge regionale n. 58/75 e n. 24/85.

EDIFICI RESIDENZIALI:
E' consentito realizzare interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricomposizione volumetrica di "case di abitazione", cambio di destinazione d'uso di annessi rustici che hanno perso ogni nesso funzionale con l'azienda agricola residenza, appositamente schedati e numerati, con ampliamenti nei limiti di mc 800, fissati dalla legge regionale 11/2004.
Nel caso i terreni costituenti il fondo rustico non siano contigui, la nuova costruzione dovrà essere realizzata in corrispondenza dell'eventuale aggregato abitativo preesistente. Qualora non preesista alcun aggregato o borgo rurale nel contesto insediativo adiacente e il fondo risulti compreso tutto nella medesima sottozona, la costruzione va realizzata sull'appezzamento di maggior superficie, con esclusione delle aree boscate. L'ubicazione dell'edificio all'interno del fondo dovrà risultare la meno pregiudizievole per le esigenze gestionali dell'azienda stessa.
Dovranno essere rispettati in ogni caso i seguenti indici stereometrici:
Altezza massima del fronte (Hf): m 6,50. Negli interventi di ampliamento l'altezza della parte ampliata potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente;
Distanza dai confini (Dc): m 5,00;
Distanza tra fabbricati (Df): m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
Distanza dalle strade (Ds): secondo il Codice della Strada;
Eventuali ampliamenti potranno essere realizzati a distanza inferiore dal minimo previsto purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
Modalità di intervento:
a) negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere eliminate le superfetazioni che non sono integrate con la tipologia del fabbricato originario;
b) sulle residenze a schiera o a blocco con più unità edilizie, appartenenti a più proprietari, ove consentito l'ampliamento ai sensi della legge regionale n. 11/2004, è richiesta la presentazione di un progettazione unitaria esteso a tutta l'unità edilizia;
c) negli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile la demolizione e ricomposizione planivolumetrica del nuovo edificio compreso l'ampliamento nei limiti volumetrici imposti dalla legge regionale 11/2004, su area di sedime parzialmente diversa, a condizione che ciò non comporti una modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito del lotto di pertinenza. Qualora il nuovo edificio viene ubicato in area di sedime diversa dal precedente l'intervento è da considerarsi come nuova costruzione.

ANNESSI RUSTICI:

La costruzione di nuovi "annessi rustici", è ammessa nei limiti fissati dalla legge regionale 11/2004, solo in funzione dell'attività agricola. Nel caso in cui i terreni costituenti il fondo rustico non siano contigui, la nuova costruzione dovrà essere realizzata in corrispondenza dell'eventuale aggregato abitativo preesistente. I terreni posti fuori dal territorio comunale non sono computabili per la determinazione dell'edificabilità. Fatto salvo quanto prescritto dalle disposizioni sovraordinate, dovranno essere rispettati i seguenti parametri edificatori:
Altezza massima del fronte (Hf): m 4,50, salvo maggiori altezze imposte da documentate esigenze tecnologiche e di funzionalità distributiva dell'azienda, fino ad un massimo di m 7.00. In tal caso la relazione tecnica dovrà precisarne dettagliatamente le motivazioni. Ai fini di una più razionale distribuzione interna, di un tendenziale contenimento della superficie coperta e per un migliore utilizzo dei locali, sono ammessi nell'edificio aziendale solai intermedi/soppalchi funzionali all'inserimento di destinazioni e tipologie di strutture correlate e funzionali alla produzione dell'azienda. Negli interventi di ampliamento l'altezza della parte ampliata potrà comunque essere pari a quella dell'edificio esistente;
Distanza dai confini (Dc): m 10,00;
Distanza tra fabbricati (Df): m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
Distanza dalle strade (Ds): secondo il Codice della Strada e le norme del successivo art. 39. Eventuali ampliamenti potranno essere realizzati a distanza inferiore dal minimo previsto purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto;
Modalità di intervento:
a) Gli annessi rustici dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza ad edifici già esistenti o comunque, ove ciò non sia possibile per documentate esigenze produttive, entro il perimetro dell'aggregato abitativo (considerando il baricentro dell'aggregato esistente quale centro del cerchio di riferimento, con raggio di m 100) del quale dovranno venire a far parte a prescindere dall'orografia del territorio.
b) La realizzazione di annessi rustici è subordinata alla presentazione di una scheda tecnico-agronomica, avente valore di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, firmata dal richiedente e dal Tecnico compilatore, allegata alla domanda di permesso di costruire. Sono comunque da considerare comprese nella destinazione ad annesso rustico le cantine con annessi locali analisi vini, mostra, degustazione e relative pertinenze, locali per la trasformazione dei prodotti agricoli aziendali. Sono ammesse nel contesto aziendale, al fine di promuovere anche una rete estesa e capillare di accoglienza e così valorizzare il territorio attraverso la ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche in connessione/complementarietà all'attività aziendale, strutture da destinare all'accoglienza e alla breve permanenza in azienda di operatori e visitatori. Tali strutture, la cui consistenza dovrà in ogni caso risultare contenuta nell'ambito della volumetria complessiva del compendio immobiliare oggetto del piano aziendale, dovranno armonizzarsi, sotto il profilo compositivo e materico, con l'intero complesso e con l'assetto paesaggistico all'intorno;
c) Per interventi con dimensioni maggiori di mq 100 di superficie lorda di pavimento e in assenza di piano di sviluppo aziendale approvato dall'AVEPA e per edifici complessi quali sili, essiccatoi e depuratori, dovrà essere presentata una relazione agronomica nella quale

dovranno inoltre risultare evidenti la convenienza dal punto di vista economico e/o ambientale dell'intervento, la sua adeguatezza alle esigenze del fondo, l'idoneità tecnica agli scopi che si intendono perseguire e un piano di riordino aziendale;

AGRITURISMO:
La costruzione di nuovi volumi abitativi destinati a soggiorno temporaneo di turisti sono ammessi esclusivamente come ampliamento di case di abitazione già esistenti, fino ad un massimo di mc 1200, oltre all'eventuale recupero degli annessi rustici non funzionali al fondo.
I requisiti dei soggetti richiedenti, i presupposti per l'esercizio dell'attività di agriturismo e vincoli sugli immobili oggetto di intervento sono previsti dalle norme vigenti in materia, ed in particolare dalla legge regionale n. 28 del 10 agosto 2012 e successive modifiche.
L'area di pertinenza del fabbricato dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

MANUFATTI MINORI:
Ai sensi dell'art. 44, comma 5ter della legge regionale 11/2004 e s.m.i. è ammessa la realizzazione di modesti manufatti, rimovibili, realizzati in legno, esclusivamente ad uso familiare, per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.
Tali manufatti sono ammessi esclusivamente qualora sia dimostrato che il fondo non è dotato di annessi rustici e con le seguanti limitazioni:

- Superficie coperta con un massimo di mq 10;
- Altezza massima m. 3,50 al colmo e 2,50 alla gronda con copertura a doppia falda;
- Non sono consentite canne fumarie e in generale allacciamenti ai pubblici servizi;
- Non sono consentite opere di fondazione ad esclusione di sottofondo in cls con spessore massimo di 15 cm ed esteso al solo sedime del manufatto.
- la copertura dovrà essere - di norma - a due falde;
- non sono ammessi aggetti di oltre ml 0,30;

Ai sensi dell'art. 44, comma 5 quinques, della legge regionale 11/2004 è ammessa la realizzazione di box e di recinzione per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurano come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità. In ogni caso tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto del Regolamento di igiene per la tutela della salute pubblica, veterinaria e dell'ambiente.

SERRE:
Le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva sono quelle stabilite dagli allegati tecnici alla D.G.R.V. n. 172 del 03/02/2010. Una volta esaurita la finalità per la quale sono state realizzate, le serre fisse devono essere rimosse e non è ammesso un diverso utilizzo né il cambio di destinazione d'suo del relativo volume/superficie.

Art. 43 ANNESSI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

Sono definiti "annessi non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", le costruzioni legittimamente edificate in virtù delle disposizioni di edificabilità delle zone agricole.
Il P.I. individua gli annessi rustici che hanno perso ogni nesso funzionale con l'azienda che vengono appositamente numerati e schedati prevedendone in tutto o in parte il recupero e la trasformazione.
Su tali manufatti è possibile realizzare gli interventi di cui all'art 3, lett. a, b, c, e d, del D.P.R. 380/2001, anche con ricomposizione volumetrica ed ampliamenti nei limiti dimesionali previsti dagli art. 44, comma 5, della legge regionale 11/2004, relativamente a quelli che saranno destinati a casa di abitazione.
La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa in ogni caso per gli edifici esistenti e non più utilizzati alla data di adozione del P.I., legittimi e/o legittimati e comunque individuati in cartografia. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, deve essere dichiarata e comprovata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati.
Per gli edifici individuati è ammessa la destinazione residenziale o compatibile con la residenza, quali il turismo rurale e le fattorie didattiche, negozi, studi professionali, botteghe di artigiano, previo il rispetto di:

- parametri del R.E.;
- grado di protezione;
- distanze da allevamenti esistenti;
- rispetto della tipologia architettonica presente all'interno di borghi rurali di antico impianto;
- adeguata dotazione di aree a parcheggio;
- Non possono essere recuperati manufatti quali tettoie o altri edifici precari che non costituiscono volume edilizio e/o urbanistico.

Sono ammessi in ogni caso, con riferimento agli edifici già oggetto di schedatura, ulteriori proposte migliorative volte al riutilizzo dei volumi dismessi a seguito di modificazioni degli obiettivi aziendali e degli indirizzi colturali nel frattempo realizzati. Tali obiettivi dovranno altresì conformarsi a finalità legata alla razionalizzazione del patrimonio edilizio aziendale esistente, e al principio del contenimento del consumo del suolo e della tutela del patrimonio paesaggistico in ambito rurale.

Art. 44 COMPOSIZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

PAT individua al Capo VI le aree a Valori e Tutele Naturali distinte:

- Area nucleo
- Parchi urbani – rurali
- corridoi ecologici secondari (Greenway) e (Blueway);
- barriere naturali

- barriere infrastrutturali comunali e sovra comunali;
- varchi;
- Stepping zones;
- Aree di completamento del nucleo;
- buffer zone;

L'individuazione di tali ambiti è finalizzata a tutelare parti del territorio a vocazione produttiva, salvaguardando nel contempo l'integrità delle aziende agricole, distinguiamo pertanto:

- **Area a nucleo**: costituito dall' "Ambito fluviale del Livenza e Corso inferiore del Monticano" e dalle "Perdonanze e corso del fiume Monticano", matrici naturali primarie che costituiscono la rete ecologica in grado di contribuire alla ricostruzione degli stock biologici di diffusione delle popolazioni lungo un ecosistema che si interconnette con i corridoi ecologici;
- **Parco urbano rurale**: Area a margine dell'edificato, le aree agricole di connessione naturalistica, città/campagna individuate come parco urbano – rurale, trattasi di fasce esterne all'ambito urbano da sottoporre a tutela valorizzando la continuità e la connessione dei sistemi storici, paesistici e ambientali.
- **Corridoi ecologici secondari (Greenway) e (Blueway):** fasce di connessione tra le diverse aree nucleo al fine di consentire lo scambio tra popolazioni animali delle aree nucleo;
- **Barriere naturali:** elementi di separazione tra alcuni tipi di animali costituito dal corso del fiume Monticano e dal torrente Cervada;
- **Barriere infrastrutturali comunali e sovra comunali:** costituita dalla "Linea ferroviaria", dalla sede Autostradale "A27 – Mestre – Vittorio Veneto" e dagli aggregati urbani e produttivi;
- **Varchi:** elementi puntuali necessari per bypassare le barriere infrastrutturali e di edificazione individuate lungo il corridoio ecologico;
- **Stepping zones:** aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano siti importanti per la **sosta** delle specie in transito in un territorio non idoneo alla loro vita. Sono piccoli *habitat* in cui le specie possono trovare temporaneamente ricovero e cibo;
- **Aree di completamento del nucleo**: zone che svolgono la funzione di completare le "aree nucleo" e i "corridoi ecologici" e creare i collegamenti con le altre componenti della rete ecologica, su cui andranno applicate le prescrizioni contenute nell'art. 71 delle N.T. del PAT;
- **Buffer zone**: dette anche "zone cuscinetto" costituita da fasce esterne in grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto" garantendo la gradualità della transizione tra habitat idonei e habitat non idonei alla conservazione della specie. Per tali zone valgono le prescrizioni contenute nell'art. 79 delle N.T. del P.A.T.;

44.1 - AREE NUCLEO E AREE DI COMPLETAMENTO DEL NUCLEO – BUFFER ZONE – CORRIDOI ECOLOGICI

Le Aree nucleo e le Aree di completamento del nucleo, le Buffer Zone ed i corridoi ecologici rappresentano il territorio agricolo all'interno del quale dovrà essere garantita la salvaguardia delle specie autoctone del verde e la loro implementazione.
Gli interventi edilizi dovranno garantire:

- individuazione di nuovi ecodotti per le strade pubbliche esistenti e di progetto;
- per interventi di scavo e sbancamento l'impiego di tecniche di bioingegneria forestale, escludendo di norma gli interventi in calcestruzzo armato (muri di spinta);
- la nuova edificazione ad uso residenziale, ad uso annessi rustici e ad uso produttivo è ammessa solo in funzione del fondo agricolo;
- la connettività sulle reti e sui corridoi ecologici;
- sono ammesse in queste zone gli interventi ex Titolo V della legge regionale 11/2004 nonché gli interventi sull'esistente edificato (restauro – risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e interventi di ristrutturazione edilizia), nonché l'ampliamento di edifici residenziali nei limiti volumetrici previsti dalla precitata legge regionale.

Sono vietati:

- di norma gli interventi antropici che riducono l'estensione delle unità elementari ~~(e~~ fatte salve le circostanze di cui al precedente art. 17;
- gli interventi che riducono la funzionalità dei corridoi ecologici quali: urbanizzazione, riduzione a coltivo, disturbo antropico di vario genere quale rumore, emissione di fumi, vapori e fluidi, mutamento della struttura, densità e composizione botanica del corridoio.

Nei corridoi ecologici secondari – Greenway (che collega il fiume Monticano ed il torrente Cervada all'interno dell'ATO8) e Blueway (corridoio lungo i corsi del Torrente Valbona, del Torrente Cervada e il fiume Monticano per la parte ricompresa all'interno delle aree urbanizzate) è necessario garantire la continuità degli habitat ed il loro funzionamento al fine di favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.
In particolare:

- nelle aree da assoggettare a V.Inc.A, così come individuate con apposita determinazione dirigenziale, gli interventi edilizi dovranno essere assoggettati alla dimostrazione della compatibilità degli stessi con la salvaguardia del sito;
- è necessario aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella ripariale e spondale, che quella campestre;
- dovranno essere raccordati siepi e filari di alberi tali da costituire un sistema continuo;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
- acquisire il sistema sentieristico ancora fruibile e oggetto di manutenzione.

Nei corridoio ecologici secondari vengono individuati dei Varchi la cui realizzazione dovrà rispettare le indicazioni contenute nell'art. 45 delle presenti norme.

44.2 - PARCHI URBANI - RURALI

Il PAT individua, a margine dell'edificato, le aree agricole di connessione naturalistica, città/campagna individuate come parco urbano – rurale, trattasi di fasce esterne all'ambito urbano da sottoporre a tutela valorizzando la continuità e la connessione dei sistemi storici, paesistici e ambientali.
Sono le aree già classificate dal P.R.G. previgente come Z.T.O. C2.1 (i_t = 0,04) – C2.2 (i_t= 0,06)
Tali aree che si interpongono tra il territorio aperto e le aree urbanizzate del sistema insediativo sono motivate dall'esigenza di preservare i margini urbani da interventi edificatori isolati e casuali.
Sono ammesse in queste zone gli interventi ex Titolo V della legge regionale 11/2004 nonché gli interventi sull'esistente edificato (restauro – risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e interventi di ristrutturazione edilizia), nonché l'ampliamento di edifici residenziali nei limiti volumetrici previsti dalla precitata legge regionale.
I progetti edilizi di intervento devono conseguentemente valorizzare ed eventualmente ripristinare la integrità morfologica dei margini urbani e delle aree circostanti, tramite modalità esecutive che prevedano la saturazione della parte già edificata nonché la riutilizzazione delle aree degradate, a ridosso delle zone urbanizzabili.
Nel parco urbano valgono le destinazioni d'uso previste dal tessuto residenziale, limitatamente alla residenza ed accessori alla residenza, nonché quelle agricole per le attività legittimamente insediate, alla data di adozione delle presenti norme.
Gli edifici esistenti in tali aree alla data di entrata in vigore del presente P.I. estenderanno un vincolo di "non edificazione" sul terreno dello stesso proprietario fino alla concorrenza necessaria alla loro edificazione, secondo i parametri di cui al presente articolo.
In sede di pianificazione attuativa o di progettazione edilizia, dovranno essere ricercate soluzioni urbanistiche ed architettoniche volte alla tutela e valorizzazione dei siti interessati secondo i precedenti indirizzi.
In corrispondenza dei parchi urbani - rurali:

- di norma non è consentita la realizzazione di nuova volumetria sulle aree prive di edificazione;
- per le case di abitazione esistenti è ammesso il recupero e la trasposizione della capacità edificatoria, pari a 0,04 mc/mq, nelle stesso ambito del parco ed in quelle di margine dei tessuti residenziali consolidati di tipo T2 e T3, e in quella diffusa (T7), anche usufruendo delle modifiche di perimetro previste dall'art. 56 e 57 delle N.T. del PAT, in aggiunta al limite volumetrico delle aree oggetto di trasformazione edilizia;
- Per le case di abitazione, una volta esaurita la capacità edificatoria pari a 0,04 mc/mq compreso l'esistente, è previsto il recupero e l'ampliamento dell'edificato esistente nei limiti previsti dalla legge regionale 11/2004. Qualora si volesse utilizzare la trasposizione della capacità edificatoria, intesa come trasferimento di

cubatura, in aggiunta al limite volumetrico imposto dalla predetta legge regionale, è possibile ampliare l'edificato esistente fino ad un massimo di mc 1.200;

- non è consentito realizzare cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti se non espressamente previsto dal presente PI. Solo per le strutture ricettive, tempo libero e turismo, legate alla valorizzazione dei prodotti agricoli, è consentito realizzare ampliamenti nel limite volumetrici, comprese le preesistenze di 0,04 mc/mq, anche con recupero e trasposizione della capacità edificatoria (credito edilizio), attraverso accordo pubblico-privato ex art. 6 della legge regionale 11/2004;
- È consentito il mantenimento delle attività agricole legittimamente insediate alla data di adozione delle presenti norme;
- I crediti edilizi (capacità edificatoria da trasferire) debbono essere conteggiati nel registro di produzione volumetrica (allegato E) e detratte dalle quantità aggiuntive del PAT assegnate a ciascun A.T.O.

  A seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 30 la capacità edificatoria pari a mc 449 viene considerata come volumetria da realizzare e sottrarre dalla quantità aggiuntive di cui alla tab. 2 (art. 29.2). Detta cubatura sarà computata nel registro di produzione volumetrica (allegato E) e segnalata con lettera "A" nella tav. n. 4.15 del PI.

44.3 - BARRIERE NATURALI – BARRIERE INFRASTRUTTURALI - VARCHI – STEPPING ZONES

1. barriere naturali

Le barriere naturali sono rappresentate dall'alto corso del fiume Monticano e dal Torrente Cervada che costituiscono elementi di separazione tra alcuni tipi di popolazioni animali. Nello specifico lungo l'alto corso del fiume Monticano, individuato come area SIC IT3240005, vige l'obbligo di redigere la V.INC.A. nel rispetto di quanto indicato nella disposizione dirigenziale n. 4, prot. n. 8210/GTSUA del 18.02.2016.
In tale ambito è necessario garantire la continuità del contesto naturale/paesaggistico attraverso la realizzazione di eventuali by-pass faunistici (ecodotti) e mitigare gli impatti visivi e acustici. In ogni caso qualsiasi intervento edilizio dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 96 del T.U. sulle opere idrauliche n. 523/1904.

2. barriere infrastrutturali

Il PAT individua due "barriere infrastrutturali":

- la prima, è costituita dalla linea ferroviaria che costituisce un ostacolo di origine antropica alla continuità della rete ecologica soprattutto in corrispondenza del "corridoio ecologico secondario" (Greenway) individuato a sud di Scomigo – Menare;
- la seconda, è rappresentata dalla sede Autostradale (A27 – Mestre-Vittorio Veneto) che interrompe la continuità ambientale rappresentata dalla Greenway.

Le barriere infrastrutturali vengono distinte in due categorie definite nell'art. 75 delle N.T. del PAT.
Qualsiasi intervento edilizio dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 25 delle presenti norme.

In tali ambiti è necessario mantenere le alberature esistenti e ripristinare quelle ammalorate; prevedere la messa a dimora di nuovi filari di alberi utilizzando la vegetazione tipica della zona; installare, dove necessario, barriere antirumore artificiali utilizzando il legno ed elementi di verde; sistemare le aree residuali del ciglio stradale; creare dei varchi al fine di rendere le barriere adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale.
Solo negli spazi di sosta stradale potranno essere installate attrezzature pubblicitarie e per il tempo libero con panchine e manufatti similari.

3. Varchi

I varchi sono i punti in cui è necessario bypassare le barriere infrastrutturali e naturali che rappresentano gli ostacoli di origine antropica (strade – canali artificiali, ecc…) e naturale alla continuità della rete ecologica.
Il PAT ha individuato un varco di permeabilità faunistica a sud della frazione di Menarè (strada SS n. 51) in corrispondenza dell'incrocio con il "corridoio ecologico secondario" – Greenway.
Tra i corridoi ecologici principali e secondari, lungo le barriere infrastrutturali, potranno essere individuati dei varchi di connessione tali da interrompere la continuità dell'edificato da mt 100 a 50. L'intercalare dei varchi potrà essere ridotto se arricchiti da sistemi di vegetazione costituiti da siepi, boschetti di specie rigorosamente autoctone.
Nella realizzazione dei varchi dovranno essere mantenute le dimensioni minime previste dall'art. 42/2 del P.T.C.P.

4. Stepping zone

Le "Stepping zone" sono aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici (es. piccoli stagni in aree agricole).
Il PAT individua nella tavola 4 e nel quadro conoscitivo "le isole ad elevata naturalità" in corrispondenza dei siti elencati nell'art. 77 delle N.T. dello stesso.
All'interno di tali aree dovranno essere garantiti aree verdi con notevole differenziazione degli habitat, zone umide, aree boscate e corsi d'acqua naturali.
Dovranno essere garantiti:

- gli habitat principali garantendone la conservazione;
- nei corridoi di sosta che consentono alla specie di migrare è necessario ridurre l'isolamento migliorando la coesione del sistema naturale;
- individuare "zone tampone" aree che garantiscono un livello di protezione aggiuntivo, tali da evitare influenze esterne negative;
- una riqualificazione ambientale tale da raggiungere obiettivi ottimali.

All'interno delle Stepping zone, i progetti che implicano modificazione di usi, funzioni, attività in atto sono soggetti ad analisi ambientale che dimostri la compatibilità dell'opera con i luoghi. Il responsabile del procedimento potrà disporre l'obbligo di predisporre la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.a) in relazione alla prossimità della aree SIC/ZPS.

CAPO V

Art. 45 DOCUMENTI DELLA CIVILTÀ INDUSTRIALE E PRODUTTIVA RURALE

Nell'ambito delle aree produttive dismesse o da dismettere, sono stati individuati con apposita campitura i manufatti che documentano la storia della civiltà industriale.
Tali manufatti vanno riusati come contenitori per particolari funzioni, coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie, privilegiando comunque le funzioni pubbliche o di interesse pubblico, nel settore della formazione della ricerca (quali scuole di livello medio e superiore, auditorium, sale per riunioni e conferenze, centri sociali, attività culturali, musei, ecc.), commerciali e direzionali;
Vanno valorizzati a riguardo anche gli annessi rustici non più funzionali all'attività agricola, appositamente individuati con apposita schedatura, favorendo il recupero a fini residenziali o per gli altri usi specificati nelle schede allegate.
Il riuso può essere ottenuto anche con l'integrazione delle parti più antiche con nuovi manufatti.
In tale contesto, il canale Emanuele Filiberto va attrezzato e recuperato integralmente come percorso di collegamento e di supporto, predisponendo anche degli itinerari di collegamento tra varie aree produttive dismesse ed i centri di formazione scolastica superiore, in particolare a sud della città, che costituiscono un insieme storicoculturale da valorizzare e attrezzare.
Viene definita dal Piano una maglia di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento, che si interconnettono soprattutto con il sistema debole che facilita la percorribilità e fruibilità del territorio aperto.
I documenti della civiltà industriale individuati con apposita campitura nelle tavole di progetto sono assoggettati alle medesime prescrizioni e vincoli previsti per i beni storico - culturali. Si applicano le norme afferenti il grado di protezione 2.
In particolare le richieste di autorizzazioni alle demolizioni di tutti gli immobili compresi nelle aree di trasformazione dismesse o da dismettere devono essere accompagnate da dettagliata documentazione fotografica e dal rilievo quotato delle preesistenze, che acclari la assenza di alcun elemento rilevante per documentare la civiltà industriale. Nel caso in cui si rilevi la presenza di manufatti di rilevante interesse documentale, l'immobile non potrà essere demolito, anche se non espressamente individuato negli elaborati di Piano.
La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati rurali non più funzionali al fondo, interessa esclusivamente gli edifici inseriti nell'ambito agricolo, di norma da recuperare in quanto documenti significativi della civiltà rurale - ed è disciplinata alle seguenti prescrizioni:

1) il mutamento di destinazione d'uso può essere concesso solo per gli edifici esistenti, identificati nella tavola di progetto e nel rispetto delle norme del PI .
2) il recupero degli annessi rustici è comunque considerato quale ampliamento dell'edificio residenziale, anche nei casi in cui l'edificio sia separato dal corpo principale della residenza. Pertanto il volume residenziale ammissibile ai sensi del presente articolo va ricompreso nel computo della cubatura residenziale esistente sul fondo rustico di pertinenza, nel caso di eventuali ulteriori richieste di trasformazione ai sensi della legge regionale n. 11/2004.
La realizzazione del volume residenziale deve avvenire entro i limiti e con le modalità indicate dalla scheda allegata alle presenti norme.
3) il recupero dei fabbricati deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente; i particolari architettonici devono essere mantenuti e/o recuperati secondo gli indirizzi contenuti nelle presenti norme.
4) devono essere rispettati eventuali vincoli o prescrizioni proprie del grado di protezione del fabbricato.
5) i locali possono essere adibiti a residenza:
a- se hanno altezze minime maggiori o uguali a m 2,40;
b- se sono mansardati ed hanno altezze minime maggiori od uguali a m 1,80 e medie maggiori o uguali a m 2,40.
I locali che hanno altezze minime inferiori a quanto previsto ai punti a- e b- possono essere adibiti unicamente ad "accessori" alla residenza (con esclusione di servizi igienici e cucine).
Valgono a proposito le definizioni contenute nel regolamento edilizio.
6) la destinazione residenziale, o quella indicata nella scheda allegata alle presenti norme, è ammessa solo se viene rispettata la distanza dagli allevamenti esistenti; in caso contrario possono essere trasformati esclusivamente in locali "accessori" alla residenza.
7) nel caso di costruzione di nuovi annessi rustici, nel calcolo della potenzialità edificatoria si dovrà dedurre la superficie lorda di pavimento degli annessi non più funzionali, anche se recuperata ad altre destinazioni; la necessità di edificare nuovi annessi rustici dovrà essere giustificata da una relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato.
8) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, le superfetazioni che non si integrano con la tipologia dell'edificio principale devono essere demolite.

Art. 46 BENI DI INTERESSE STORICI E CULTURALI

A - EDIFICI IN AMBITO AGRICOLO

Le indagini condotte sul patrimonio storico e culturale con riferimento agli elementi architettonici ed ambientali ed ai caratteri urbanistici (organizzazione delle tipologie edilizie, rapporto tra tipologie residenziali e tipologie produttive, connessioni tra le costruzioni, fondo rustico e viabilità di accesso, ecc.) hanno consentito di individuare un insieme di manufatti da sottoporre a tutela, e di definire le regole che presiedono alla organizzazione funzionale ed alla disposizione formale degli insediamenti agricoli.

Negli ambiti di tutela paesaggistica, a ridosso di manufatti con particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, deve essere prevista in sede di presentazione di richiesta di titolo abilitativo una valutazione dell'impatto visivo dei nuovi manufatti ivi compresa la previsione di adeguate aree inedificabili.
Vengono distinti due gradi di protezione.
1- Edifici di interesse storico-culturale e di particolare valore architettonico:
2- Edifici in continuità con le tradizioni del luogo:
Gli edifici con grado di protezione 1 e 2 e le relative aree di pertinenza sono da considerare compresi entro zone di degrado, ed è pertanto ammesso anche il ricorso al Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Sono subordinati a preventivo Piano di recupero gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ed eventuali ristrutturazioni edilizie che propongano, a seguito di motivato approfondimento analitico, accompagnato da analisi storiche e rilievi di dettaglio, modalità operative di intervento diverse da quelle ammesse per il grado di protezione con il quale è stato classificato l'immobile.
In relazione ai diversi gradi di protezione sono ammessi gli interventi previsti per il grado di protezione 1 e 2 descritti nell'art. 27 delle presenti norme.

B – INVARIANTI STORICO - MONUMENTALI

Luoghi della grande guerra

Sono visibili segni "indiretti" della grande guerra. Si identificano nei "monumenti ricordo". Essi sono:

- Lapide ai Martiri Cecoslovacchi in via Martiri Cecoslovacchi;
- Monumento alle Forze Armate d'Italia in via XXIV Maggio;
- Scuola enologia in via XXVII Aprile;
- Lapide alla M.O.V.M. S. Ten Angelo Parrilla in via della Guizza.

Siti di archeologia industriale

Il PI riporta gli edifici presenti nel territorio, riconosciuti come oggetti di archeologia industriale.
Essi sono:

- Mulino Sarzetto (loc.tà Campidui)
- Filande Gera (Viale Venezia)
- Ex fornaci Tomasi (Viale Matteotti)
- Mulino Sarzetto/Bagato (Via Verdi)

Siti a rischio archeologico

Il PI individua i siti a rischio archeologico nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 del PTCP (Fonte "Carta Archeologica del Veneto).
E precisamente:

- Località Costa (codice 0.80) (materiale sporadico)
- Località Monticella (codice (0.79) (materiale sporadico)
- Località Castello (codice 0.81) (materiale sporadico)
- Casa cima (codice 0.82) (insediamento – via Pittoni)
- Località Viale Italia (codice 0.83) (insedimento abitativo)

- Località Parè-Ferrera (codice 0.84) (insediamento)

Luoghi di archeologia (art. 44 PTCP)

Il PI individua due "luoghi di archeologia" già segnalati all'art. 44 PTCP:

- Museo Civico di Conegliano (in località Colle Castello)
- Casa Museo del Cima (centro storico del Capoluogo – Via Cima)

C – EDIFICI DI ARCHITETTURA DEL NOVECENTO

Sono stati censiti sei edifici significativi di architettura del novencento:

- Casa Schiavetto, villa Singola, 1963, Mario Schiavetto (via Oslavia n. 1);
- Complesso in zona Monticella, complesso residenziale 1975 – 1982, Mario Bruno (Viale XXIV Maggio);
- Villaggio coordinato CEP, complesso residenziale, 1956 1960/1959 1963, Mario Ridolfi (Via Vecchia Trevigiana);
- Guardiola Ospedale Civile di conegliano, guardiola di accesso, 1968 – 1969, Mario Bruno, (via Brigata Bisagno);
- Villa razionalista, casa unifamiliare (via A.Diaz, n. 9);
- Stabilimento Carpeneè-Malvolti, edificio per l'industria (via Antonio Carpenè n. 1)

TITOLO IV

Art. 47 PROGRAMMAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DEI FLUSSI DEL TRAFFICO

Gli obiettivi dei Piano riguardano:
- l'allontanamento del traffico pesante dai centri urbani attraverso la realizzazione di opere di viabilità alternativa;
- il disinquinamento;
- l'ottimizzazione dell'uso delle reti e del modello di mobilità attraverso il controllo della generazione degli spostamenti, la realizzazione di direttrici preferenziali per i mezzi di servizio pubblico e la realizzazione di parcheggi scambiatori;
- la realizzazione di itinerari ed attrezzature ciclabili separati dal traffico motorizzato;
- il restauro ed il miglioramento dell'ambito urbano attraverso la difesa attiva delle aree residenziali, dei centri storici e delle "località centrali" con formazione di "isole" protette ed inaccessibili al traffico primario;
- la eliminazione, lungo la viabilità interna ai perimetri dei centri urbani, di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi, attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive e della ristorazione e delle attività commerciali prospicienti, nonché la regolamentazione dei posizionamenti e la tipologia delle insegne e cartelloni pubblicitari per la restante viabilità comunale;
- la sistemazione organica degli accessi esistenti di insediamenti residenziali, industriali e commerciali alle strade di scorrimento primario, in particolare lungo la S.S. 13, attraverso la realizzazione di opere, rotatorie e raccordi che garantiscano la sicurezza della circolazione;
- la localizzazione di aree da destinare a distributori di carburante, preferibilmente, nelle fasce di rispetto della viabilità extraurbana e lungo le aste di collegamento con le aste primarie.

Il P.A.T, individua, tra l'altro, i tracciati per le nuove aste viarie e per i relativi raccordi.
È prevista la seguente gerarchia:
1) Autostrade
2) Strade sovracomunali - costituiscono le strade di collegamento, lungo le direttrici del traffico nazionale, poste all'esterno dell'ambito comunale.
3) Strade primarie - hanno funzioni di entrata e di uscita dalla città, e sono a servizio, quindi, del traffico di scambio fra il territorio urbano ed extraurbano.
4) Strade di macrospostamento - rappresentano la maglia urbana principale la cui funzione è quella di garantire la fluidità degli spostamenti di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina, nonché di consentire un elevato livello di servizio degli spostamenti a più lunga distanza interni all'abitato urbano.
5) Strade di spostamento interzonale - hanno la funzione di distribuire il traffico tra quartieri e/o aree limitrofe.
6) Strade locali - sono al servizio diretto degli insediamenti. Sono comprese anche le strade vicinali, le strade pedonali e le strade -parcheggio.

Le fasce di rispetto sono quindi definite in base alla classificazione adottata, e tengono conto, nel rispetto del Codice della strada, della perimetrazione del centro abitato.

1) Autostrade

La fascia di rispetto è pari a m 60. Gli accessi privati non sono consentiti.

2) Strade sovracomunali

La fascia di rispetto è pari a m 40. Gli accessi privati non sono consentiti.

3) Strade primarie

Vengono suddivise in quattro sottoclassi:

3a) Strade comunali protette

Sono le strade primarie comunali oggetto di particolari interventi di protezione dal traffico.

La distanza minima dei fabbricati dal confine stradale è pari a m 10.

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

3b) Strade comunali non protette e provinciali urbane

Sono le restanti strade primarie comunali, e le provinciali comprese nel perimetro del centro abitato. La fascia di rispetto è pari a m 20.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a m 100 l'una dall'altra, opportunamente canalizzate.

Qualora, per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e artt. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

3c) Strade provinciali extraurbane e statali urbane

Sono le restanti strade provinciali e le statali comprese nel perimetro del centro abitato. La fascia di rispetto è pari a m 30.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a m 300 l'una dall'altra, opportunamente canalizzata.

Qualora, per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e art. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

3d) Strade statali extraurbane

La fascia di rispetto è pari a m 40.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a m 500 l'una dall'altra, opportunamente canalizzata.

Qualora, per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e art. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

4) Strade di macrospostamento

Vengono suddivise in tre sottoclassi:

4a) Strade Urbane di macrospostamento

Sono le strade di macrospostamento comprese nel perimetro del centro abitato.

La distanza minima dei fabbricati dal confine della strada è pari a m 10.

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

4b) Strade Comunali Extraurbane di macrospostamento

Sono le strade comunali di macrospostamento esterne al perimetro del centro abitato.

La fascia di rispetto è pari a m 20.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a m 300 l'una dall'altra, opportunamente canalizzata.

Qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e artt. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

4c) Strade Provinciali Extraurbane di macrospostamento

Sono le strade provinciali di macrospostamento esterne al perimetro del centro abitato.

La fascia di rispetto è pari a m 30.

Gli accessi privati sono consentiti solo su strada di servizio la cui immissione sia posta a distanza non inferiore a m 300 l'una dall'altra, opportunamente canalizzata.

Qualora per motivate ragioni, ciò non risulti possibile, l'accesso dovrà rispondere ai requisiti di cui all'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e art. 44, 45, 46, del D.P.R. 495/92.

5) Strade di spostamento interzonale

Vengono suddivise in due sottoclassi:

5a) Strade interzonali interne

Sono le strade di interzonali comprese nel perimetro del centro abitato.

Valgono le norme in materia di distanze dalle strade definite dalle specifiche destinazioni di zona.

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

5b) Strade interzonali esterne

Sono le strade di interzonali esterne al perimetro del centro abitato.

La fascia di rispetto è pari a m 20.

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

6) Strade locali

Gli accessi privati sono consentiti e devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la maggior visuale, in conformità al Codice della strada.

Valgono le norme in materia di distanze dalle strade definite dalle specifiche destinazioni di zona.

Indipendentemente dalla classificazione della strada, valgono le seguenti prescrizioni:

- i nuovi insediamenti Civili e industriale e/o i lotti nelle zone di completamento non possono avere accesso diretto alle SS.PP., alle SS.RR. e alle SS.SS., ma solo su strada di lottizzazione convogliante il traffico su strade comunali esistenti;
- nelle intersezioni tra strade di primaria importanza vige il vincolo di rispetto per un'area tale da permettere la sistemazione dell'incrocio o con rotatoria o a piani sfalsati;
- la costruzione dei passi carrabili in area urbana deve essere distante almeno m 12 dalle intersezioni, e deve essere realizzata in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli in proprietà;
- all'interno delle curve, fuori dai centri abitati, deve essere assicurata una fascia di rispetto nella quale è vietata qualsiasi tipo di costruzione, recinzione piantagione o deposito.
- per quanto non specificatamente indicato vige il D. Lgs. 30.04.92 "Nuovo codice della strada" e il D.P.R. 16.12.92 "Regolamento di attuazione".

Le aree interessate da tracciati viari di progetto mantengono la capacità edificatoria della zona territoriale omogenea adiacente. La cubatura o la superficie coperta risultante può essere pertanto trasferita nell'area adiacente, previo apposito convenzionamento, che preveda la contestuale cessione della superficie di pertinenza.
Nelle fasce di rispetto, appositamente definite, è ammesso l'ampliamento e la rettifica delle sedi stradali. Valgono le norme di cui alla legge di governo del territorio e del Codice della Strada. In particolare è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, oltre alla conservazione dello stato di natura.
Nelle fasce di rispetto delle autostrade, delle strade extraurbane e primarie (esterne al centro abitato), è ammessa la costruzione, a titolo precario di distributori di carburante. In allegato alla relazione sono suggeriti altresì alcune ipotesi risolutive dei principali nodi urbani. Gli interventi di trasformazione dovranno adeguarsi a tali indicazioni, ovvero suggerire motivate proposte alternative, che potranno essere valutate, fatto salvo il rispetto degli indirizzi e delle direttive contenute nel presente articolo.
Non è consentita la realizzazione di accessi di insediamenti residenziali, industriali e commerciali alle strade di scorrimento primario se non in presenza di opportune canalizzazioni o di altre opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza.

47.1 - VIABILITÀ DI PROGETTO

il PI individua con apposita simbologia le infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza già previste da atti di pianificazione sovraordinati. Trattasi di assi viari di importanza sovracomunale (già previsti a livello di P.T.C.P.) e affinati dal PI.
Sono in ogni caso da recepire tutte le infrastrutture e le attrezzature di cui al presente articolo previste dagli strumenti urbanistici o dagli atti di programmazione sovraordinati (in particolare gli assi viari di PTCP) che comportino l'applicazione del regime di salvaguardia, anche si non risultassero riportati negli elaborati di PI.
La nuova viabilità deve tenere conto delle tecniche di ingegneria naturalistica, ambientale-paesaggistica per l'attenuazione dell'inquinamento acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all'esercizio del traffico.

I tracciati delle nuove infrastrutture stradali dovranno rispettare le indicazioni metodologiche di seguito riportate:

a) effettuare uno studio preliminare del tracciato, che comprenda l'individuazione delle componenti dominanti del paesaggio e delle componenti paesistiche minori che caratterizzano il territorio interessato;
b) definire le principali caratteristiche costruttive della strada (rilevati e scavi) e l'andamento planimetrico in rapporto alla forma e alla natura del terreno;
c) valutare le strutture ed i manufatti necessari (ponti, viadotti, svincoli, edifici, piazzole di sosta) in rapporto alle linee del paesaggio, alle caratteristiche ambientali e alla rete ecologica;
d) prevedere la disposizione di piantagioni arboree lungo il percorso;
e) il tracciato stradale deve adattarsi il più possibile alle condizioni morfologiche del territorio attraversato, attraverso soluzioni che consentano di ridurre o compensare quei danni che sono inevitabili (quali sostituzione di rilevati con viadotti, sistemazioni di corsi d'acqua, modellamento del corpo stradale, sistemazioni a vere, misure per la difesa della strada, ecc..);
f) la sistemazione a verde non deve necessariamente prevedere il modello del filare alberato ma, a seconda degli ambiti interessati, potrà adottare diverse soluzioni progettuali, privilegiando le macchie boscate a margine della carreggiata.

Si richiamano in ogni caso le direttive di cui all'art. 26 del P.T.C.P., e la necessità di VIA per le infrastrutture assoggettate per legge a tale obbligo.
Gli interventi di attuazione saranno da realizzarsi preferibilmente previo convenzionamento o stipula di "accordi di programma" fra le Società, Concessionarie, Enti competenti ed Amministrativi locali interessate.

47.2 – PERCORSI CICLOPEDONALI ESISTENTI E DI PROGETTO

il PI indica i percorsi ciclo-pedonali strategicamente significativi sia a livello comunale che sovracomunale.
In armonia con la vigente legislazione dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

a. lungo gli argini dovrà essere inserita la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate, nel rispetto della V.Inc.A;
b. lungo le strade urbane di quartiere la pista ciclabile dovrà essere distinta da quella automobilistica e – ove possibile – anche da quella pedonale;
c. la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili – qualora previste a margine delle affossature esistenti – nel caso le stesse dovessero essere preservate nella loro funzionalità anche prevedendone la chiusura con tombinamenti, la progettazione dovrà prevedere la compensazione di adeguati volumi di invaso e integrativi, laddove non si possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
d. laddove i percorsi attrezzati ricadono nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il Consorzio di Bonifica competente, misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.

Nell' elaborato n. 5 di Piano degli Interventi, sono altresì indicate le opere pubbliche e di interesse pubblico correlate alla Programmazione Pluriennale del Conto Capitale.

Art. 48 PERTINENZE STRADALI

I criteri, i requisiti e le caratteristiche aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburanti devono rispettare le direttive, le prescrizioni e i vincoli contenuti nel presente articolo e nelle apposite norme attuative del D.Lgs. n. 32/1998, L.R. 23/2003, D.G.R. 1562/2004 e D.G.R. 497/2005 e che saranno oggetto di specifico regolamento comunale.
Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone:
a) zona 1: comprendente i tessuti T1, T6 e T7.
All'interno di detta area non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti;
b) zona 2: comprendente i tessuti T2, T3 e parchi urbani - rurali.
All'interno di detta area possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio elettrauto e officina e simili);
c) zona 3: comprendente il tessuto produttivo T5, T5.1, T5.2 e T5.3. All'interno di detto tessuto possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);
d) zona 4: comprendente l'Ambito Agricolo, all'interno della quale zona possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti di tipo chioschi, stazioni di rifornimento e di servizio con la prevalenza di servizi alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili), oltre ai servizi per l'automezzo ammessi nella zona 2.
Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (Art. 22 Nuovo C.d.S. ed art. 61, comma 3 Regolamento).
La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e contesti di valore ambientale e gli stessi non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.
Non si possono installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nel seguenti casi:
- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati sotto il profilo storico-monumentale
- nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PAT e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico -

artistico - architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani aggregati urbani di pregio ambientale.
Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale e nelle aree di interesse paesaggistico sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.
La superficie minima di insediamento degli impianti stradali di distribuzione di carburanti è quella fissata dall'art. 7 del Piano regionale carburanti approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 18 febbraio 1998, n. 3.
La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree occupate dalle pensiline, non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.
La superficie minima di cui al I comma degli impianti stradali di distribuzione di carburante che hanno al proprio interno attività commerciali (negozi, bar, edicole, ristoranti e simili) deve essere aumentata del 250% della superficie commerciale (di cui 180% destinata a parcheggio), con un minimo di mq 300 di cui 200 a parcheggio.
Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico, non devono superare i 5 metri di altezza, nonché, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:
a) Chiosco: trattasi di locali per ricovero addetti, dotato di servizi igienici e pertanto la struttura non può superare una volumetria superiore a mc 27;
b) Stazione di rifornimento: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per i tessuti T2, T3, T4, T5, T5.1, T5.2, T5.3 e parchi urbani-rurali e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Per l'Ambito Agricolo la struttura non può superare i mc 300 con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti;
c) Stazione di servizio: tali strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per i tessuti T2, T3, T4, T5, T5.1, T5.2, T5.3 e parchi urbani rurali e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza. Per l'Ambito Agricolo la struttura non può superare i mc 600 con un rapporto di copertura non superiore al 10% e può essere posizionata anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti.

TITOLO V

Art. 49 VINCOLO PAESAGGISTICO

La tavola di progetto dei vincoli individua le aree di alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.
Tutti gli interventi in tali aree dovranno essere orientati verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi.
Il piano provvede alla valorizzazione delle attività tradizionali che permettono il mantenimento degli ambiti agro-produttivi e silvo-pastorali di rilievo naturalistico e ambientale e degli elementi vegetazionali (arborei e floristici) di pregio. La gestione di specie animali e vegetali e delle loro relative biocenosi va coordinata in modo tale che l'utilizzo delle stesse, se necessario, avvenga con forme e modi che ne garantiscano la conservazione e la riproduzione.
Per le aree boscate di antico impianto e per i boschi ripariali è favorita ed incentivata la conservazione dell'ecosistema rappresentato dall'insieme delle biocenosi, anche quelle comprese nelle zone umide e dai sistemi che sostengono l'equilibrio naturale e la salvaguardia della biodiversità.
Le siepi ed i filari vanno salvaguardati e valorizzati mediante interventi selvicolturali appropriati, finalizzati ad aumentarne il ruolo connettivo dell'ecotessuto ambientali e quello paesaggistico di quinta arborea di sfondo.
I prati arborati e le piantate di valle vanno mantenuti nelle forme tradizionali, in quanto elementi significativi di diversificazione paesaggistica, ed importanti elementi di interconnessione tra aree di valore naturalistico-ambientale.
Le colture specializzate a vigneto realizzate con sesti d'impianto a "girapoggio" sono tutelate per la loro valenza paesaggistica ed ambientale in quanto permettono la coltivazione di superfici con rilevante pendenza e non richiedono particolari manomissioni all'assetto morfologico dei rilievi. È favorito ed incentivato l'impiego di pali in legno, utilizzando possibilmente essenze locali come il castagno o la robinia.
I corsi d'acqua, le aree boscate e le alberature antiche censite dal P.T.P., oltre a quelle comprese entro i giardini del Refosso e dell'area denominata "Parco Rocca", sono elementi definiti "monumenti naturali" botanici e geologici.
Sono ammessi, qualora adeguatamente motivati e documentati sul piano tecnico, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di sistemazione del paesaggio agrario, previo rilascio di apposita autorizzazione paesaggistica.
Tutte le zone agricole collinari sono considerate aree di valore naturalistico ed ambientale.
Gli interventi edilizi relativi alla nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, all'interno delle aree di valore naturalistico-ambientale, qualora ammissibili, comportano l'impegno da parte del proprietario al restauro ambientale e miglioramento degli elementi vegetazionali (arborei e floristici) presenti nell'ambito dei terreni di proprietà di pertinenza degli edifici stessi o nell'ambito dell'azienda agricola.
In assenza del Prontuario Tipologico e del Verde, in zona agricola collinare sono ammesse esclusivamente recinzioni realizzate con siepi di specie locali, o conformi alle tipologie

tradizionali, ed esclusivamente per porre in sicurezza le abitazioni esistenti. Il Prontuario potrà definire altre tipologie di recinzioni avendo riguardo a non impedire gli spostamenti della fauna selvatica.
I progetti edilizi dovranno essere accompagnati da uno studio progettuale che riguardi il recupero e l'eventuale reintegrazione degli elementi di pregio naturalisticoambientale limitrofi.
È vietato l'asporto totale di siepi e filari e la rimozione delle ceppaie, rimanendo comunque ammesse le normali operazioni colturali di manutenzione.
Sono escluse dal vincolo le aree comprese nel tessuto consolidato di tipo T1 e T2 (ex zona A e B), nonché le aree comprese nei P.P.A. (purchè attuate) (art. 142/2 del D.Lgs. 42/2004).

Art. 50 VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. N. 42/2004 ART. 136 – IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Il PI nelle tavole di progetto dei vincoli individua i vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. n.42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
Più specificatamente gli immobili e le "aree di notevole interesse pubblico" individuate nell'ambito comunale sono di seguito elencate, corredate delle relative "*dichiarazioni di notevole interesse pubblico",* art. 140 D.Lgs n. 42/2004:
Zone collinari di Collalbrigo ed Ogliano (DGR n. 1458/2009);
Colle Castello (D.M. 29/05/1958 e D.M. 12/09/1960);
Corso Vittorio Emenuele – Corso Mazzini – Viale Carducci (D.M. 10/10/1959);
Località Monticella (D.M. 15/04/1958);
In tali aree dovranno essere realizzati interventi finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione degli edifici, con interventi finalizzati a mantenere l'integrità di questi beni e del contesto figurativo nel quale sono inseriti attraverso interventi di riqualificazione e restauro del paesaggio.
Potranno essere demoliti edifici o parti di edifici legittimi privi di uno specifico valore storico, architettonico o ambientale allo scopo di valorizzare e tutelare l'area vincolata. Le demolizioni determinano la formazione di un credito edilizio secondo quanto previsto dalle presenti norme.
Potranno essere individuati e formati itinerari storico-ambientali finalizzati alla conoscenza e fruizione pubblica di questi beni, anche in collegamento con percorsi similari organizzati dai Comuni contermini, per la formazione di un circuito turistico sovra comunale, integrando e affinando i percorsi individuali dal PAT (TAV. n. 4 – Zona di Collabrigo / Ogliano).
All'interno di tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dalle Autorità preposte alla tutela.
Dovranno essere raggiunti i seguenti obiettivi:
- Ripristinare l'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;

- Mantenere e ripristinare i caratteri tipologici-edilizi propri del luogo;
- Mantenere e ripristinare le finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, righiere, etc…);
- Uso di materiali e di colori tradizionali;
- Tutela delle specie arboreee autoctone esistenti e impianto di specie arboreee tipiche del luogo.

Art. 51 SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA

Il PI nelle tavole di progetto dei vincoli individua aree sottoposte a vincolo ai sensi della Direttiva n. 94/43/CEE, D.P.R. n. 357/1997, Direttiva "habitat" (92/42/CEE – art.3), direttiva "ucelli" (2009/147/CEE) e delle seguenti disposizioni regionali:
- D.G.R. n. 2817 del 22/09/2009;
- D.G.R. n. 2816 del 22/09/2009;
- D.G.R. n. 1808 del 16/06/2009;

Il territorio comunale è interessato da due ambiti S.I.C. che fanno entrambi riferimento al corso del Fiume Monticano e precisamente:
- "Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del fiume Monticano" (IT 3240029);
- **"**Perdonanze e corso del fiume Monticano" (IT 3240005).

Per tali ambiti dovranno essere adottate le modalità operative previste nella Disposizione Dirigenziale n. 4, prot. n. 8210/GTSUA del 18/02/2016.
In tali aree ogni singolo intervento deve tenere conto delle consideraizone poste dal "Principio di precauzione".
Qualsiasi intervento di trasformazione deve essere eseguito il controllo dello smaltimento dei reflui, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai sti protetti.
Nella previsione di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.
Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, definito con Disposizione Dirigenziale gli interventi significativi ammessi sono subordinati alla preventiva "valutazione di incidenza ambientale"

Art. 52 INVARIANTI TERRITORIALI

52.1 – Invarianti di natura geologica

Nicchia di sorgente, testa di incisione di risorgiva – Cresta di displuvio – Cresta di rilievo monoclinale: Hogback

- **nicchia di sorgente, testa di risorgiva**: punti della superficie terrestra dove viene alla luce, in modo del tutto naturale, una portata apprezzabile di acqua sotterranea;
- **Cresta di displuvio**: forme geomorfologiche lineari che caratterizzano le porzioni collinari del comune. Sono state selezionate soltanto quelle che mantengono ancora un aspetto naturale e non sono state modificate da interventi di natura entropica;
- **Cresta di rilievo monoclinale**: cresta rocciosa particolarmente importante dal punto di vista geomofologico. Essa è formata da una superficie inclinata parallelamente alla immersione degli strati (inclinati di circa 45 °), e una seconda superficie più ripida, inclinata in direzione opposta all'immersione del pendio e intersecante i piani di stratificazione.

In corrispondenza delle invarianti geologiche sono vietati gli interventi che possono portare alla distruzione od alterazione negativa della sorgente.
In generale, per questi elementi idrogeologici di particolare pregio e interesse ambientale, dovranno essere attivate tutte le misure atte a mantenere una situazione di equilibrio idrogeologico (assenza di fenomeni di depauperamento della falda). Nell' ambito delle aree interessate sono vietate le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o sprovviste di progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area. Si applicano, in ogni caso, le previsioni del "Piano di Tutela delle Acque"

52.2 - INVARIANTI PAESAGGISTICHE
Coni visuali – Punti panoramici - Contesti figurativi – Pertinenze scoperte da tutelare

I coni di visuali ed i punti panoramici sono ambiti di particolare pregio paesaggistico ambientale e di percezione degli spazi aperti.
Vengono individuati due tipi di coni di visuli: Aperti o Puntuali.

- coni visuali aperti: sono volti alla percezione del paesaggio libero da edficazione:
- coni visuali puntuali: percezione del paesaggio connotato da presenze storiche-architettoniche-monumentali

Sono stati inoltre individuati dei contesti figurativi che comprendono le "Ville Venete" nonché gli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale riconosciuti dalla cartografia del P.T.C.P. e normati dall'art. 52 delle N.T. del PTCP stesso.
Sul territorio comunale sono stati inoltre individuati i seguenti contesti figurativi:

- Colle del Castello
- Torre Dalla Fratta Montalban
- Villa Lippomano

Il PI recepisce i criteri di cui all'art. 40 e 41 delle N.T. del PAT.

Art. 53 AMBITI OMOGENEI DI PARTICOLARE INTERESSE INTERCONNESSI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

Nella categoria delle aree protette di iniziativa locale rientrano aree che il Comune intende tutelare per i fini ed i principi di cui al presente Piano. La loro attuazione avviene - di norma - tramite Piani attuativi di iniziativa pubblica.
In particolare, gli ambiti tematici, interconnessi dal sistema ambientale costituito dal corso d'acqua del Monticano e dal suo intorno, riguardano:
a) il Lago di Pradella, i percorsi, gli insiemi paesistici e le parti di territorio rurale di interesse paesistico, con vocazione turistica e sportiva, di cui è prevista la riqualificazione ambientale;
b) il complesso di beni storici, culturali ed ambientali della collina del Castello, compresi i resti del sistema difensivo della città murata, con vocazione storico - testimoniale;
La realizzazione delle infrastrutture di servizio per le attività del tempo libero all'interno di tali ambiti deve avvenire nel rispetto del patrimonio ambientale preesistente e prevedere operazioni di ricomposizione ambientale e di sistemazione paesaggistica.
Vengono individuate in tale ambito le aree che in ragione delle norme specifiche e delle tabelle allegate, definiscono le capacità edificatorie e le diverse destinazioni d'uso ammesse attraverso comparti edificatori coincidenti con ambiti di perequazione, anche coordinati.
Sono evidenziate le zone di completamento e le aree da destinare a servizi secondo le procedure previste dalle presenti norme.
Le tavole in scala 1:2000 definiscono lo schema strutturale direttore, che contiene le regole, gli indirizzi e le prescrizioni per la trasformazione dell'ambito di interesse.
Tali ambiti potranno essere sottoposti alla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro dell'area, ovvero ad un suo ambito funzionale - da definire con deliberazione di Consiglio Comunale - in particolare nel caso in cui i rendano necessarie trasposizioni di zona per una diversa e più puntuale definizione esecutiva del sistema della attrezzature e delle opere di urbanizzazione o modifiche del perimetro dei comparti. I Piani di iniziativa pubblica possono essere anche proposti e redatti da soggetti privati, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
È tuttavia ammessa la facoltà di attivare interventi singoli o di comparto convenzionati, che prevedano la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito, in diretta attuazione delle direttive, delle prescrizioni e vincoli contenuti nel presente nelle presenti norme.
Anche in assenza di Piano attuativo di iniziativa pubblica, sono comunque ammessi, entro il perimetro dell'ambito omogeneo, gli interventi diretti e di comparto edilizio compatibili con le direttive, gli indirizzi, le prescrizioni e i vincoli contenuti nel presente articolo e nelle presenti norme. In particolare la capacità edificatoria massima è definita, per le aree di trasformazione, dalle tabelle allegate alle presenti norme.
Gli interventi nelle aree pubbliche o aperte al pubblico - anche alla scala del dettaglio - devono prendere in considerazione le esigenze di tutte le possibili categorie di utenti. L'ambito omogeneo deve cioè essere accessibili e fruibili anche da disabili.

Si intende per accessibilità, la possibilità di entrare nelle strutture, sia chiuse che aperte dell'ambito tematico, attraverso idonei accessi e di potersi muovere e spostare al suo interno; per fruibilità la possibilità di usare autonomamente le attrezzature e gli arredi impiegati nelle aree verdi, comprendendo in essi anche la vegetazione presente.
In ogni caso deve essere garantita una idonea organizzazione del sistema degli accessi, ed un adeguato presidio che garantisca il rispetto delle norme in materia di sicurezza, il controllo e la vigilanza delle aree aperte al pubblico.
In particolare nella organizzazione del sistema dei percorsi e delle aree verdi aperte al pubblico vanno rispettate le seguenti specifiche tecniche:
• Lunghezza e larghezza dei percorsi: devono consentire, ove possibile, la accessibilità ai disabili, prevedendo raggi di curvatura idonei per favorire la svolta delle carrozzine, non inferiori a m 1,40.
• Pendenza massima consentita: fermo restando il limite di legge dell'8%, la progettazione esecutiva deve favorire la realizzazione di tratti con pendenze inferiori, entro il limite del 5%, con la realizzazione di aree di riposo ogni m 10.
La pendenza trasversale deve essere compresa tra lo 0,5 e l'1 %, per consentire un normale deflusso delle acque.
• Fondo: deve essere sufficientemente compatto e pianeggiante, e risultare inoltre libero da ogni elemento d'intralcio, quali pietre e radici sporgenti.
• Materiali: sono di norma da utilizzare le "superfici dure" o le "terre stabilizzate".
• Spazio libero dei percorsi: è di norma di m 2,00 di altezza e di larghezza, oltre m 0,30 su entrambi i margini. Tutta la cartellonistica deve essere di semplice lettura e comprensibile. Per gli ipovedenti l'evidenziazione in maniera netta dei contorni dei percorsi deve permettere un adeguato orientamento e può essere ottenuta rialzando i bordi dei sentieri rispetto alla superficie di calpestio, anche con cordoli.
• Aree di sosta: devono essere frequenti e organizzate in piazzole dalle dimensioni minime di m 3,50 x 3,60.
• Panchine: accanto ad ogni panchina va lasciato uno spazio di m 0,90 per permettere alle persone in sedia a rotelle di avvicinarsi. Il materiale di realizzazione non deve scheggiarsi né essere soggetto a deformazioni a causa di repentini sbalzi di temperatura.
• Cestini per i rifiuti: devono avere una altezza di m 1,00.
• Fontane: devono permettere due diverse altezze di bevuta: la inferiore posta a m 0,75 da terra per i bambini e le persone in carrozzella, la superiore ad un'altezza di m 1,10.
• Corrimano: servono da protezione nei confronti di eventuali fonti di pericolo e svolgono una funzione di supporto alle persone con problemi di mobilità. I correnti, posti di norma rispettivamente ad un'altezza di m 0,80 e m 1,10, devono consentire l'utilizzo anche a bambini e a persone in carrozzina.
Per ciascuno degli ambiti omogenei, con riferimento agli elaborati di progetto in scala 1:2000, valgono inoltre le seguenti norme:

53.1 Ambito tematico della collina del Castello

Gli interventi ammissibili nell'Ambito tematico della Collinea del Castello, di particolare interesse storico paesaggistico, devono essere finalizzati ad inserire tale contesto in un sistema organizzato, con percorsi e aree di sosta, che determini le condizioni per

valorizzare tutto il sistema della collina in modo razionale e fruibile. Ciò avviene sia salvaguardando i singoli beni sia individuando segni diffusi della storia antica che ancora oggi regolano la morfologia di questa parte di territorio, come ad esempio i vigneti o le divisioni inter-poderali.
Nell'ambito del perimetro dell'ambito tematico sono ammessi interventi edificatori di nuova costruzione preceduti da apposita istanza di permesso di costruire, tenendo conto delle previsioni volumetriche vincolanti di cui alla tab. B, nonché delle norme specifiche contenute nel presente testo normativo e delle norme proprie della specifica destinazione di zona.
Le ditte aventi titolo, anche in forma autonoma e non contestuale, sono tenute a individuare, tra gli elaborati di progetto a compendio dell'istanza di permesso di costruire, una planimetria contenente una sagoma di previsione edificatoria, da intendersi come limite massimo della cubatura ammissibile e vincolante sotto il profilo planimetrico. Gli aventi titolo sono altresì tenuti a indicare il perimetro di sub ambito d'intervento, da intendersi come lotto fondiario ove trovano luogo le iniziative edificatorie e i relativi interventi di urbanizzazione. E' comunque fatta salva la facoltà, per le ditte proprietarie e qualora ne ricorrano le condizioni, di inoltrare un'unica istanza che contempli la proposta complessiva di intervento, nel rispetto della capacità volumetrica espressa nella tab. B. In tal caso le iniziative edificatorie sono subordinate alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intero compendio immobiliare.

Tabella A - parco del Castello

n. lotto	V Max	Hf	Destinazione d'uso	Sc
1	92	6,50	Residenza	
2	478	6,50	Residenza	
2 bis	1365	6,50	Residenza APP art. 34 delle presenti norme	35 %
3	800	6,50	Residenza	Vedi tabella n. 4 - art. 30 – ambito N. 14

Sono ammessi altresì gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti nell'ambito delle zone destinate a parco urbnao, entro i limiti di cui al precente art. 17.
Sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 c. 1 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, con modifiche del numero delle unità immobiliari e mutamenti di destinazione compatibili con la specifica destinazione di zona.
Per le aree comprese nell'ambito tematico del Castello, è ammesso altresì il trasferimento della residua capacità edificatoria nelle aree libere di margine relativo agli AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE, entro i limiti e con i criteri di cui al precenete art. 44, in aggiunta alla cubatura prevista per i singoli ATR, fino ad un massimo del 10% della capacità edificatoria ammessa in tali zone di trasformazione. In tali casi è obbligatorio che il trasferimento di cubatura riguardi tutte le aree comprese nel perimetro dell'area interessata e che vengano pertanto rispettivamente cedute e realizzate le aree e

le opere pubbliche e di interesse pubblico previste dagli elaborati di progetto del parco, previo apposito convenzionamento esteso all'intero ambito di perequazione coordinata.
Vengono individuati, nel contesto del perimetro dell'ambito tematico, in ragione del diverso rapporto con le mura, tre distinti ambiti di intervento e più precisamente:
A. il versante meridionale;
B. il versante sud-occidentale;
C. il versante nord-orientale.

A. **Versante meridionale**

Tutela delle mura

Tale ambito è caratterizzato dalla presenza dell'antico sistema difensivo, mura e torri, per il quale il P.R.G. prevede una specifica azione di tutela e valorizzazione dei manufatti esistenti.
A questo proposito si definisce una fascia di rispetto di m 10 dalla base delle mura, che segue l'intero tracciato difensivo.
Lungo tale ambito non sarà consentita l'edificazione di qualsivoglia manufatto che possa alterare o deturpare l'immagine e le mura stesse; viene fatto inoltre assoluto divieto di scarico di rifiuti organici o inorganici lungo il perimetro esterno.
L'insieme del sistema difensivo, comprendente il Castello, le porzioni di cinta esistenti, nonché le torri, i passaggi, e quant'altro rimane o può essere messo in luce, è assoggettato a vincolo assoluto di conservazione. Tutti questi elementi, assunti isolatamente o nel loro insieme, possono essere oggetto esclusivamente di intervento di restauro, di consolidamento, di ripristino o di recupero da condursi sotto il controllo diretto della **competente** Soprintendenza.
Per rendere più leggibili tali testimonianze murarie, se ne prevede una puntuale manutenzione con particolare riguardo alla vegetazione infestante, che in alcuni tratti nasconde parte delle emergenze.
È favorita la predisposizione di un adeguato sistema di illuminazione così da consentire la visibilità di tratti di mura dalla città.
L'illuminazione verrà realizzata a mezzo fari collocati in modo tale da assicurare un corretto inserimento nell'ambiente. L'impianto di illuminazione dovrà essere realizzato mediante condutture interrate.
Si riconoscono altresì gruppi arborei di impianto consolidato per i quali si prevede una specifica tutela. Entro tali aree è vietato accendere fuochi o arrecare danni al patrimonio boschivo.
Considerata la tipicità del paesaggio laddove il tracciato murario si associa a colture caratteristiche come la vite, nelle aree agricole ubicate in prossimità delle mura è prescritta la massima tutela e la conservazione assoluta delle attività colturali in atto.

Percorsi:

I percorsi pedonali devono essere realizzati lungo tracciati storici e/o a ridosso delle mura, in particolare lungo il tratto ovest che risulta maggiormente accessibile, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati di progetto.

Sono previsti percorsi anulari interconnessi, di media-breve lunghezza ed intervallati da aree di sosta, così da consentire una maggiore fruibilità degli itinerari, che necessariamente vanno ricavati seguendo l'orografia del terreno.
Devono avere di norma una larghezza di m 1,20 e, lungo il versante occidentale, saranno realizzati in acciottolato. Il tratto nord-orientale avrà un fondo erboso migliorato con rullatura e stabilizzazione del fondo. In alcuni tratti, ove necessario per superare i dislivelli del terreno, saranno possibili gradoni di altezza minima.
Lungo alcuni tratti verso valle è ammessa la installazione di parapetti e corrimano di protezione o di limitazione delle proprietà attraversate, da realizzarsi in modo idoneo ad assicurare un corretto inserimento nell'ambiente.
Le aree di sosta localizzate all'incrocio dei diversi percorsi e in punti panoramici saranno dotate di panchine e cestini portarifiuti opportunamente fissati al terreno, e adeguati corpi illuminanti.
Vanno conservati e tutelati i belvedere, i poggi ed i punti di sosta panoramici esistenti, anche con interventi di ristrutturazione e consolidamento statico.
In corrispondenza dei punti di accesso e di connessione, sono ammessi i soli cartelli indicatori e di informazione di pubblico interesse.
In generale gli interventi saranno subordinati al rispetto di direttive ed indirizzi coerenti con l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente storico e le sue caratteristiche specifiche, mediante l'utilizzo di materiali appartenenti alla tradizione locale.
In particolare per le pavimentazioni è vietato l'uso di manto bituminoso.

Edifici soggetti a norme di dettaglio
Nell'ipotesi di ristrutturazione di casa Bet, edificio vincolato ai sensi della L.1089/39, è ammesso un ampliamento fino a mc 150.

B. Versante sud-ovest
Percorsi
Viene ipotizzata in tale contesto la riorganizzazione e integrazione di sentieri esistenti, strutturati secondo percorsi anulari collegati tra loro, con relative aree di sosta, in alcuni casi attrezzate. Si prevede la realizzazione di percorsi naturalistici che attraversano l'intero versante, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di progetto.
Punti di accesso saranno localizzati all'estremità di via Carso, via B. Croce e nei pressi di porta Ser Bele.
I sentieri avranno di norma una larghezza di m 1,20 e saranno realizzati in fondo erboso migliorato con rullatura e stabilizzazione.
All'interno dell'area sono ammesse aree attrezzate opportunamente illuminate, e dotate di giochi per bambini, panchine, tavoli, cestini portarifiuti.
Nel contesto dell'area di sosta sita nel margine nord, è ammessa la realizzazione di un punto di ristoro destinato anche, come pubblico esercizio, alla somministrazione di alimenti e bevande. La superficie di pavimento non dovrà eccedere mq 100, nel rispetto dell'accordo pubblico privato (APP). Non rientrano nel computo eventuali locali di servizio qualora previsti al piano interrato.

Standard (parcheggio e verde)
Nell'ambito degli interventi infrastrutturali finalizzati alla riorganizzazione del sito e alla migliore dotazione di aree d'interesse pubblico, dovrà essere realizzata a totale cura e spese dalla proprietà e con oneri manutentivi sempre a carico della stessa e/o aventi titolo, una superficie a parcheggio in proporzione alla superficie di pavimento del punto di ristoro.
In merito alla superficie destinata a parco la stessa dovrà essere adibita ad uso pubblico interessando l'area residua di pertinenza del punto di ristoro, nel rispetto dell'Accordo Pubblico Privato (APP).
Ai fini della realizzazione dell'opera sopradetta, la proprietà dovrà presentare, a riscontro di semplice richiesta del Comune, un progetto definitivo affinché abbiano anche a essere verificati da parte della competente struttura comunale, i dettagli progettuali e i riflessi dell'opera sull'ambiente circostante. A tal fine il progetto dovrà essere completo di appositi studi e valutazioni tecniche.

C. Il versante nord-est
Percorsi
L'area occidentale di questo versante si caratterizza per la presenza della struttura pubblica denominata "Piccola Comunità".
Viene ipotizzata in tale contesto la riorganizzazione e integrazione di sentieri esistenti, strutturati secondo percorsi anulari collegati tra loro, con relative aree di sosta, in alcuni casi attrezzate.
Si prevede la realizzazione di percorsi naturalistici che attraversano l'intero versante, nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici di progetto.
Si prevede in particolare un percorso che, partendo dal sentiero esistente con origine da via dei Pascoli, giunge ad un'area attrezzata posta ai piedi dell'area boscata posta sotto la Rocca di Castelvecchio.
Tale zona di sosta rappresenta inoltre il punto di arrivo di un secondo tracciato, che scende da via Molmenti, nei pressi di Porta Ser Bele e si inerpica verso la Porta del Soccorso.
L'area di sosta sarà attrezzata con giochi per bambini, panchine e cestini portarifiuti.
In corrispondenza dell'affaccio sul Monticano, il sistema dei percorsi deve essere finalizzato a valorizzare gli argini ed il sistema degli accessi da est al Parco.

Parcheggio
Considerata la particolare localizzazione dei parcheggi, la loro realizzazione sarà tale da limitare al massimo l'impatto sull'ambiente circostante e accompagnata da appositi studi e valutazioni tecniche. In tali aree è comunque esclusa la realizzazione di parcheggi interrati.
In particolare il parcheggio localizzato a nord di via dei Pascoli, perimetrato su due lati da alberi, dovrà avere minore impatto sull'ambiente con la realizzazione di un'ulteriore quinta arborea lungo il viale di accesso villa Canello.

Edifici soggetti a norme di dettaglio

Nell'ipotesi di ristrutturazione di casa Bucciol lungo Via dei Pascoli, edificio vincolato con grado di protezione, è ammesso un ampliamento fino a 800 MC. Nel rispetto della sagoma limite evidenziata nella tavola di progetto. Nell'ambito della sistemazione dello scoperto di pertinenza della costruzione dovranno essere contestualmente ricavati i percorsi di collegamento individuati dal parco previo convenzionamento.
In tali ambiti omogneni "il prontuario" per la progettazione fornirà tutte le indicazioni, criteri di valutazione finalizzato a fornire le tipologie edilizie prevalenti, le tecniche costruttive tradizionali, i materiali normalmente utilizzati, ecc.. per identificare gli elementi caratterizzanti del paesaggio

53.2 Ambito omogeneo del Lago di Pradella
Tale area è ubicata in ambito agricolo tutelata dalla rete ecologica (art. 44 delle presenti norme su cui si individuano le "Baffer Zone" – "Corridoi ecologici" – "Stepping Zones") i cui interventi di trasformazione previsti sono assoggettati alle seguenti norme generali:
• è obbligatoria la ripulitura dell'alveo e degli argini dalle piante infestanti per favorire un corretto equilibrio idraulico del fiume;
• è obbligatoria la conservazione delle aree verdi fuori dall'argine ad elevato pregio naturalistico;
• è obbligatoria la valorizzazione e l'estensione delle componenti floro-faunistiche significative;
• sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con l'uso turistico-ricreativo, attrezzature per il gioco ed il tempo libero, maneggi, attrezzature sportive, ecc.
In tale ambito sono ammessi interventi edificatori di nuova costruzione esclusivamente secondo le indicazioni delle presenti norme e previo strumento attuativo esteso al perimetro dell'ambito.
Per ciascuno dei lotti minimi o dei comparti sarà ammessa la cubatura massima prevista nella sottostante Tabella B, e - per quanto non disciplinato - dalle norme proprie dell'ambito di appartenenza.

Tabella B – ambito omogeneo del lago di Pradella

n. lotto	V max	Slp max	Hf	Destinazione d'uso	tipologia
B1	5.500		6,50	Club-house, foresteria	Art. 42 N.T.O.
B2		400	5,50	Maneggio	Art. 42 N.T.O.

Sono ammessi altresì gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti nell'ambito del Parco Urbano (art. 22) , entro i limiti previsti dall'art. 17 delle presenti NTO. Sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con modifiche del numero delle unità immobiliari e mutamenti di destinazione compatibili con la specifica destinazione di zona.
La localizzazione della porta principale di ingresso all'area è individuata nell'area delle piscine e nel punto di partenza del percorso lungo il Monticano.
Per quanto attiene al sistema dei percorsi, oltre alla rete principale costituita dalla viabilità carrabile primaria e da quella secondaria a valenza storico ambientale, si promuove la

formazione e realizzazione di una rete minore di sentieri per le escursioni naturalistiche e didattiche.
Sono ipotizzate tre tipologie di percorsi:
- percorso sportivo - footing - mountain bike;
- percorso naturalistico - vita;
- percorso storico - culturale - ecomuseale.

L'ambito è suddiviso in due porzioni con valenza e ruoli distinti:

A - Area a prevalente funzione naturalistica – Lago Pradella
La vegetazione di quest'area è quella tipica dei luoghi umidi, cioè Salici, Pioppi, Olmi, Querce, Betulle, canneti e Ninfee, che propongono un ambiente naturale lacustre da tutelare e salvaguardare.
Vanno messe in atto anche opere di tutela della fauna che trova in questo luogo un rifugio dalle zone coltivate e da quelle urbane.
Gli interventi trasformativi devono essere orientati ad organizzare l'intera zona con aree di sosta e di verde attrezzato. Dovrà essere previsto il recupero dell'antico maglio.
Le specie principali da utilizzare sono la Farnia, il Frassino Ossifillo, l'Acero Campestre, il Carpino Bianco, l'Ontano Nero, accompagnate da Olmo, varie specie di Salici e Pioppi.
Sono altresì ammesse piante con fioritura stagionale. Il sistema del verde deve permettere la visuale del lago. Si distinguono - a tale riguardo - aree a prato, aree a giardino, cortine filtro nei confronti delle aree circostanti: boschetti, zone umide.
Nelle zone agricole di tutela paesaggistica comprese in tale contesto sono perseguite le seguenti finalità:
a) tutelare i filari di gelsi e delle residue piantate di viti favorendone la conservazione e la diffusione;
b) salvaguardare e valorizzare l'assetto viario interpoderale, ove abbia conservato le sue caratteristiche tradizionali;
c) conservare il sistema di siepi;
d) conservare le residue sistemazioni a cavino;
e) salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare ed a valorizzare il territorio;
f) conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.
Per quanto non disciplinato valgono le norme dello specifico tessuto.

B - Area a prevalente funzione naturalistica -– turistica – sportiva
La fascia con funzione naturalistica è localizzata lungo il corso del Monticano, all'interno della quale è ammessa la cubatura massima prevista dalla tabella B – lotto B1.
Si tratta di un'area da riqualificare e da valorizzare poiché ha conservato nel tempo una significativa valenza ambientale sia sotto l'aspetto floristico sia sotto quello faunistico. Sono favoriti gli interventi volti a incrementare l'attuale corredo specifico e a correggere quelle azioni di disturbo antropico che hanno comportato una semplificazione strutturale degli ecosistemi originari.

Sono ammesse cure colturali finalizzate ad assecondare la dinamica naturale evolutiva, a sostegno delle specie più esigenti, ed alcuni impianti localizzati di specie arboree ed arbustive per favorire il ripristino della densità e della composizione ottimale.
Le specie da impiegare preferibilmente per l'impianto di questi settori di verde sono:
• Carpino Bianco;
• Pioppo Bianco;
• Salice Cinereo.
L'imboschimento della fascia di terra esterna agli argini va effettuato utilizzando alberi ed arbusti autoctoni, così da rigenerare il soprassuolo originario. In particolare, a seconda delle caratteristiche del drenaggio e della vicinanza dal Monticano, si individuano possibili tipologie d'intervento, in ambienti con diverso grado di umidità del terreno:
• la ricostruzione del bosco igrofilo ripariale, nonché il ripristino dell'assetto originario dell'alveo;
• la sistemazione dei piccoli bacini artificiali nelle anse lungo il percorso sinuoso dell'alveo per favorire l'insediamento e l'osservazione della fauna selvatica legata agli ambienti umidi attraverso accessi e piccoli sbancamenti;
• la riproposizione del bosco mesofilo umido caratterizzato da una composizione specifica di transizione tra quella tipicamente ripariale e quella legata alle aree più asciutte;
• l'impianto del bosco mesofilo asciutto caratterizzato dalla presenza di terreni di riporto provenienti da lavori di rimodellamento dell'intera superficie.
Le specie principali da utilizzare sono preferibilmente la Farnia, il Frassino Ossifillo, l'Acero Campestre, il Carpino Bianco, l'Ontano Nero, l'Olmo, varie specie di Salici e Pioppi.
Il materiale di propagazione utilizzato dovrà risultare conforme per caratteristiche e qualità a quanto previsto dalla legge n. 269/73 e dalla L.R. n. 33/95.
In tale ambito sono comprese anche zone agricole ad orientamento colturale che comprendono ambiti interessati dall'esercizio dell'attività agricola (vigneto, soia, mais).
In tali zone sono perseguite le seguenti finalità:
a) indirizzare l'attività agricola verso forme e assetti produttivi compatibili con le caratteristiche ambientali;
b) ridurre l'impiego di prodotti chimici attraverso l'uso di colture e tecniche a basso impatto ambientale.

lotto B2 - Area ex - Civran
In quest'area è ammessa la realizzazione di strutture e attrezzature per lo sport e per il tempo libero, quali - a titolo esemplificativo - maneggio, campo pratica golf, tiro, aree gioco che comunque non comportano la realizzazione di volumi fuori terra.
Le strutture di supporto devono essere collocate nell'area appositamente perimetrata, individuata lungo le curve di livello della collina dove sorge la Villa Civran, in modo che il costruito si mimetizzi nel verde e determini un impatto ambientale ridotto al minimo.
I fabbricati ammessi dovranno essere destinati - sempre a titolo esemplificativo – a club house per il golf, con annesse foresterie, a ristorante, sale riunioni. Comunque dovrà essere istituito un vincolo di destinazione ed un asservimento pertinenziale alle attrezzature turistiche e sportive previste nel comparto di intervento appositamente perimetrato.

I parametri edificatori sono stabiliti dalla norme di zona ed in particolare dalla precedente tabella A.
In ogni caso la realizzazione di attrezzature sportive non deve comportare movimenti e alterazioni significative del terreno, in modo da favorire il rapporto con la natura, e l'osservazione del paesaggio.
Le pavimentazioni degli impianti devono integrarsi con il verde del tappeto erboso, e con tutti gli elementi della natura, con finalità estetiche e funzionali tali da rendere possibile lo svolgimento dei giochi.
È ammessa inoltre la realizzazione di piazzole di sosta per campeggiatori senza costruzione di volumetrie fuori terra.
È ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione del maneggio esistente, entro i limiti previsti per il tessuto T5.2 (cfr. tab. B).

TITOLO VI

Art. 54 DISPOSIZIONE TRANSITORIA

Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. 11/2004, nonché le norme del P.R.G. purché non in contrasto con le norme di PAT.
Per tutti i permessi di costruire rilasciati, PUA, comparti edilizi e piani urbanistici comunque denominati, si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio e/o approvazione, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante. In ogni caso non trovano applicazione le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 20 del R.E..
Nel caso di decadenza del permesso di costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso di costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti N.T.O.. Nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori con il nuovo permesso di costruire per completamento opere si potrà fare riferimento alle nuove norme vigenti al momento di rilascio del permesso di costruire, esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA, PUN e comparti edilizi convenzionati, ai sensi dell'art. 18, comma 9, della L.R. 11/2004, sono confermate le norme vigenti al momento dell'approvazione del PUA e dei progetti/permessi convenzionati.
E' comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti N.T.O..
Queste costituiscono modifica e integrazione al Regolamento Edilizio e le norme regolamentari mantengono efficacia per quanto non in contrasto con gli obiettivi del P.I..
Rimangono efficaci altresì le norme specifiche contenute nei piani urbanistici attuativi già convenzionati in vigenza del P.R.G., Piani o Programmi il cui schema di convenzione è stato approvato precedentemente all'adozione del P.I.

Art. 55 DEROGHE

Il comune può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti N.T.O., ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., quando essi riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purchè non comportino una modifica delle distinazioni di zona.
Il rilascio del premesso di costruire deve essere preceduto da deliberazioni favorevole dal Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 e s.m.i.
Al fine di consentire iniziative edificatorie volte alla riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio esistente nonché alla nuova edificazione, anche attraverso il rinnovo integrale dei complessi edilizi in coerenza con i prevalenti parametri riscontrabili nel

contesto di intervento, si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 8 della L.R. 16 marzo 2015, n. 4 nonché nell'art. 64 della L.R. 30 dicembre 2016 , n. 30.

Art. 56 ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZONI FINALI

Il PI e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la loro pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.
L'entrata in vigore della del P.I. determina l'abrogazione delle N.T.A. del previgente P.R.G.