



**CITTA' DI VILLORBA**  
**Provincia di Treviso**

PIANO REGOLATORE COMUNALE  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**Variante n. 3**  
**- NORMATIVA -**

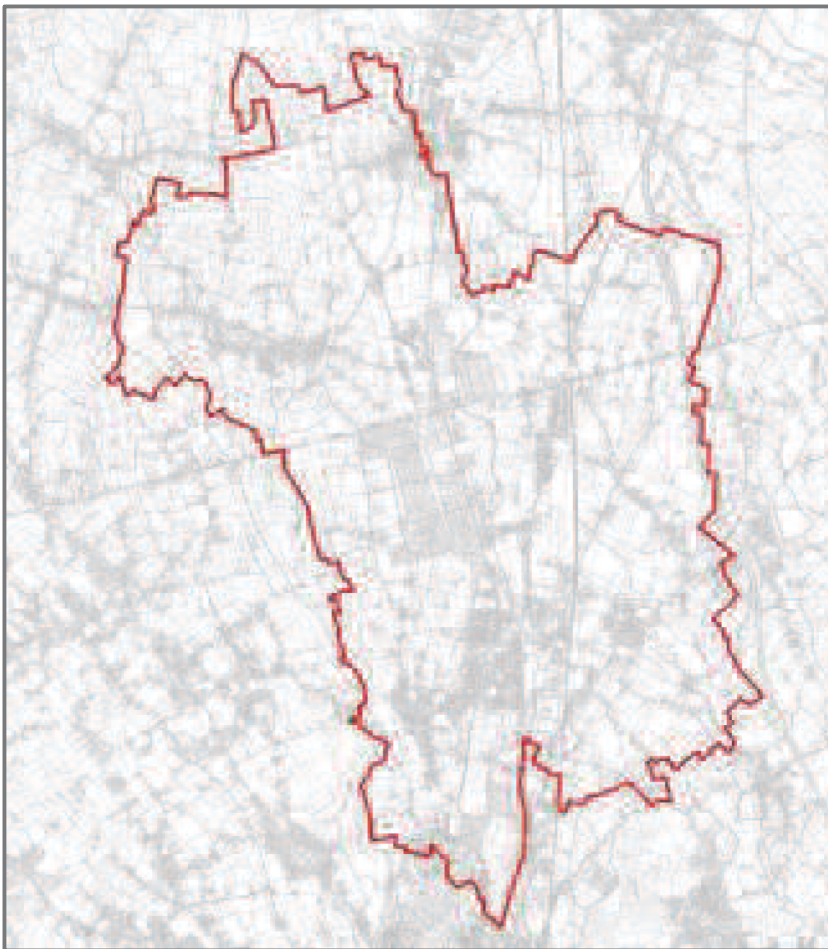
Elaborato

**B**

Scala

# **NORME TECNICHE OPERATIVE**

## **(testo coordinato)**



**Sindaco**  
Marco Serena

**Progettista - Coordinatore e  
Responsabile del Procedimento**  
arch. Stefano Anzanello

**ADOZIONE**

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 21/02/2018

**APPROVAZIONE**

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 18 DEL 04/06/2018

**EFFICACIA**

23/06/2018

SETTORE V - ASSETTO ED UTILIZZO DEL TERRITORIO



Giugno 2018



## INDICE

<b>TITOLO I: NORME GENERALI.....</b>	<b>5</b>
ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI	5
ART. 2 – ELABORATI DEL PI	6
ART. 3 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE	9
<b>TITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI.....</b>	<b>10</b>
ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	10
ART. 5 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E REGOLAMENTAZIONE SISTEMA COMMERCIALE	11
ART. 6 - DEFINIZIONE DISTANZE	14
ART. 7 - DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	15
ART. 8 – ALTRE DEFINIZIONI E SPECIFICAZIONI	16
ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	17
ART. 10 – INTERVENTI PERTINENZIALI	18
ART. 11 – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI	19
<b>TITOLO III: ATTUAZIONE DEL PI.....</b>	<b>20</b>
ART. 12 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)	20
ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	21
ART. 14 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)	24
ART. 15 – PEREQUAZIONE URBANISTICA	25
ART. 16 - SCHEDE PROGETTUALI SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA	26
ART. 17 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP) - ART. 6 DELLA LR 11/2004	27
ART. 17bis – SCHEDE INTERVENTI COMPLESSI	29
ART. 18 – ACCORDI DI PROGRAMMA	31
ART. 19 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO	32
ART. 20 – COMPENSAZIONE URBANISTICA	34
<b>TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE.....</b>	<b>35</b>
ART. 21 – CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI	35
ART. 22 – ZTO A CENTRO STORICO	37
ART. 23 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE	39
ART. 24 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO PARZIALMENTE EDIFICATE	40
ART. 25– ZTO C1/P RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA	41
ART. 26 – ZTO C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI	42
ART. 27 – ZTO C2/S RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI - SCHEDE PROGETTUALI	43
ART. 28 – ZTO C3 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI DI TIPO RESIDENZIALE E TERZIARIO	44
ART. 29 – ZTO PEEP DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E SOGGETTE A CONVENZIONE	45
ART. 30 – ZTO ER – NUCLEI RURALI	46
<b>TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO.....</b>	<b>47</b>
ART. 31 – CLASSIFICAZIONE ZONE PRODUTTIVE	47
ART. 32 – ZTO D1 ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ DI TIPO MISTO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	48
ART. 33 – ZTO D2 ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ TERZIARIE O ASSIMILATE E DI SERVIZIO, TOTALMENTE INEDIFICATE	50
ART. 34 – ZTO D3 DESTINATE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI DI MEDIA, GRANDE STRUTTURA DI VENDITA E MEDI CENTRI COMMERCIALI	51
ART. 35 – ZTO D4 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AMPLIABILI	52
ART. 36 – ZTO D5 PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DESTINATE A RICONVERSIONE	53
ART. 37 – ZTO D6 DESTINATE AD INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI	54
ART. 38 – ZTO D7 DESTINATE AD INSEDIAMENTI ED ATTIVITA' DI AUTODEMOLIZIONE	55
ART. 39 – ZTO D8 TURISTICO RICETTIVE	56
ART. 40 – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA DA TRASFERIRE	57
ART. 41 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE	58
ART. 41bis – SISTEMA COMMERCIALE	60
<b>TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE.....</b>	<b>61</b>
ART. 42 – NORME COMUNI PER LE ZONE AGRICOLE	61

ART. 43 – TESSUTO AGRICOLO EN A VALENZA AMBIENTALE-NATURALISTICA	66
ART. 44 – TESSUTO AGRICOLO EA A VALENZA AGRICOLO-PRODUTTIVA	68
ART. 45 – TERRITORIO AGRICOLO INTEGRO	69
ART. 46 – EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO IN ZONA AGRICOLA	70
ART. 47– ZTO VERDE PRIVATO	71
ART. 48 – ZONA N DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	74
ART. 49 – AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	75
ART. 50 – ELEMENTI DI DEGRADO	76
ART. 51 – GRADI DI PROTEZIONE	77
ART. 52 – VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE E STORICO - MONUMENTALE	79
ART. 53 – CONO VISUALE	82
ART. 54 – VINCOLO ARCHEOLOGICO	83
ART. 55 – DISCARICHE	84
ART. 56 – CAVE	85
ART. 57 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA	86
ART. 58 – VINCOLI IDROGRAFIA	89
ART. 59 – AREE A RISCHIO IDRAULICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I. E AL P.T.C.P.	92
ART. 60 – AREA DI RISORGIVA	93
ART. 61 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE	94
ART. 62 – RISERVA NATURALE DELLE “FONTANE BIANCHE DI LANCENIGO”	96
ART. 63 – TUTELA DI SPECIFICI ELEMENTI VEGETAZIONALI	97
ART. 64 – AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL PARCO DELLO STORGA	98
ATR. 65 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	99
ART. 66 - RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE	100
<b>Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI.....</b>	<b>101</b>
ART. 67 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI	101
ART. 68 – ZTO FA PER L'ISTRUZIONE	103
ART. 69 – ZTO FB PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	104
ART. 70 - CIMITERI	108
ART. 71 – ZTO FC ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT	109
ART. 72 – ZTO FD PER PARCHEGGI	110
ART. 73 – STANDARD E MONETIZZAZIONE	111
<b>Titolo VIII: SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>112</b>
ART. 74 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ	112
ART. 75 – AUTOSTRADE E STRADE	114
ART. 76 – PERCORSI CICLOPEDONALI	116
ART. 77 – PARCHEGGI	118
ART. 78 – AREE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	122
ART. 79 – FERROVIE	124
ART. 80 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO	125
ART. 81– RETI TECNOLOGICHE PRINCIPALI	126
ART. 82 – FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	128
ART. 83 – IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA	130
<b>Titolo IX: DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>131</b>
ART. 84 - DISPOSIZIONE TRANSITORIE	131
ART. 85 – DEROGHE	132

## **TITOLO I: NORME GENERALI**

---

### **ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI**

---

1. Il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Villorba è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale, in coerenza ed in attuazione alle prescrizioni e alle direttive della LR n. 11/2004 e s.m. e del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ratificato con Delibera di Giunta Provinciale n° 524 del 17/12/2012, programmando in modo contestuale e puntuale la realizzazione di tali interventi.
2. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
3. I contenuti del PI sono ordinati secondo i seguenti sistemi:
  - residenziale;
  - produttivo;
  - ambientale;
  - servizi;
  - infrastrutture;per ognuno vengono dettate regole operative puntuali e di dettaglio.

## ART. 2 – ELABORATI DEL PI

---

Il PI è formato da:

### ELABORATI GRAFICI

---

1.	Tav. 1/A	Zona Significativa	TERRITORIO NORD	SCALA 1:5000
2.	Tav. 1/B	Zona Significativa	TERRITORIO CENTRO	SCALA 1:5000
3.	Tav. 1/B	Zona Significativa	TERRITORIO SUD	SCALA 1:5000
4.	Tav. 2/A	Zona Significativa	VENTURALI – VIA CAMPAGNOLA	SCALA 1:2000
5.	Tav. 2/B	Zona Significativa	VILLORBA NORD	SCALA 1:2000
6.	Tav. 2/C	Zona Significativa	VENTURALI - CENTRO	SCALA 1:2000
7.	Tav. 2/D	Zona Significativa	CATENA NORD	SCALA 1:2000
8.	Tav. 2/E	Zona Significativa	VILLORBA	SCALA 1:2000
9.	Tav. 2/F	Zona Significativa	CASTRETTE	SCALA 1:2000
10.	Tav. 2/G	Zona Significativa	CATENA - SAN SISTO	SCALA 1:2000
11.	Tav. 2/H	Zona Significativa	ZONA INDUSTRIALE	SCALA 1:2000
12.	Tav. 2/I	Zona Significativa	SAN SISTO - LANCENIGO	SCALA 1:2000
13.	Tav. 2/L	Zona Significativa	FONTANE	SCALA 1:2000
14.	Tav. 2/M	Zona Significativa	LANCENIGO SUD	SCALA 1:2000
15.	Tav. 2/N	Zona Significativa	FONTANE - CHIESA VECCHIA	SCALA 1:2000
16.	Tav. 3/A	Vincoli	TERRITORIO NORD	SCALA 1:5000
17.	Tav. 3/B	Vincoli	TERRITORIO CENTRO	SCALA 1:5000
18.	Tav. 3/C	Vincoli	TERRITORIO SUD	SCALA 1:5000

### SCHEDE PROGETTUALI

---

19.	Tav. 4/A	Schede Progettuali	VENTURALI	SCALA 1:1000
20.	Tav. 4/B	Schede Progettuali	VILLORBA, VIA CASEGGIATO	SCALA 1:1000
21.	Tav. 4/D	Schede Progettuali	CASTRETTE, VIA GUIZZE	SCALA 1:1000
22.	Tav. 4/E	Schede Progettuali	CASTRETTE, VICOLO VERDI	SCALA 1:1000
23.	Tav. 4/F	Schede Progettuali	CATENA, VIA TALPON	SCALA 1:1000
24.	Tav. 4/G	Schede Progettuali	CARITA', VIA CANOVA	SCALA 1:1000
25.	Tav. 4/H	Schede Progettuali	FONTANE, VIA TRIESTE	SCALA 1:1000
26.	Tav. 4/I	Schede Progettuali	FONTANE, VIA GIAVERA	SCALA 1:1000
27.	Tav. 4/N	Schede Progettuali	CHIESA VECCHIA, VIA FONTANE	SCALA 1:1000
28.	Tav. 4/O	Schede Progettuali	CATENA, VIA MARCONI	SCALA 1:1000
29.	Tav. 4/Q	Schede Progettuali	FONTANE, VIA ISONZO	SCALA 1:1000
30.	Tav. 4/S	Schede Progettuali	VILLORBA, VIA MINATOLE	SCALA 1:1000

31. Tav. 4/U	Schede Progettuali	CATENA, VIA SELGHERE	SCALA 1:1000
32. Tav. 4/V	Schede Progettuali	CASTRETTE, VIA POSTIOMA	SCALA 1:1000
33. Tav. 4/Z	Schede Progettuali	CATENA, VIA MARCONI	SCALA 1:1000

#### ELABORATI DESCRITTIVI

---

34. Elab. A	RELAZIONE PROGRAMMATICA
35. Elab. B	NORME TECNICHE OPERATIVE All. 1 SCHEDE PROGETTUALI All. 2 PIANO DI AREA FONTANE BIANCHE All. 3 MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA
36. Elab. C	PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E MITIGAZIONE AMBIENTALE
37. Elab. D	SCHEDE ANNESSI RUSTICI
38. Elab. E	SCHEDE ALLEVAMENTI ZOOTECNICI
39. Elab. F	REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
40. Elab. G	DOCUMENTO DEL SINDACO
41. Elab. H	LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

#### ELABORATI DI VALUTAZIONE

---

42. Elab. I	RELAZIONE AGRONOMICA All. A – Elementi produttivi strutturali All. B – Allevamenti e fasce di rispetto
43. Elab. L	REPORT MONITORAGGIO VAS
44. Elab. M	VALUTAZIONE DI INCIDENZA
45. Elab. N	VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA All. A – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Nord All. B – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Centro All. C – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Sud

#### ELABORATI VARIANTE N. 1 “ADEGUAMENTO ALLA LR 50/2012”

---

46. Tav. 5/A	Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate. TERRITORIO SUD	SCALA 1:5000
47. Tav. 5/B	Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate. TERRITORIO CENTRO	SCALA 1:5000
48. Tav. 5/C	Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate. TERRITORIO NORD	SCALA 1:5000
49. Elab. O	SCHEDE AREE DEGRADATE ai fini commerciali	
50. Elab. P	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
51. Elab. Q	VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA All. A – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Nord All. B – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Centro All. C – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni commerciali. Sud	

52. Elab. R Dichiarazione di Non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della DGR 3173/2006

ELABORATI VARIANTE N. 2 “ACCORDI PUBBLICO PRIVATO”

- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 53. Elab. 01 | Ambiti di variante. Estratti delle modifiche allo zoning                                                                                                                                                                                                                                               | scale varie |
| 54. Elab. 02 | Schede conoscitive interventi complessi                                                                                                                                                                                                                                                                | scale varie |
| 55. Elab. 03 | Schede progettuali interventi complessi                                                                                                                                                                                                                                                                | scale varie |
| 56. Elab. 04 | Norme Tecniche Operative                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| 57. Elab. 05 | Relazione illustrativa                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| 58. Elab. 06 | Verifica del dimensionamento                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| 59. Elab. 07 | Valutazione di compatibilità idraulica<br>All. A Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e interventi complessi. Nord<br>All. B Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e interventi complessi. Centro<br>All. C Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e interventi complessi. Sud |             |
| 60. Elab. 08 | Valutazione di Incidenza. Screening                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| 61. Elab. 09 | Relazione sismica                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |

SCHEDE PROGETTUALI MODIFICATE

- |              |                                            |               |
|--------------|--------------------------------------------|---------------|
| 62. Tav. 4/H | Schede Progettuali FONTANE, VIA TRIESTE    | scala 1:1.000 |
| 63. Tav. 4/V | Schede Progettuali CASTRETTE, VIA POSTIOMA | scala 1:1.000 |

ELABORATI INFORMATICI

64. DVD BANCA DATI ALFANUMERICA

ELABORATI VARIANTE N. 3 “NORMATIVA”

- |             |                                                                                                              |  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 65. Elab. A | Relazione                                                                                                    |  |
| 66. Elab. B | Norme Tecniche Operative (testo coordinato) con estratto dell'allegato 1 – Schede Progettuali                |  |
| 67. Elab. B | Norme Tecniche Operative (testo con modifiche evidenziate) con estratto dell'allegato 1 – Schede Progettuali |  |
| 68. Elab. G | Documento del Sindaco                                                                                        |  |
| 69. Elab. M | Relazione Vinca                                                                                              |  |



### ART. 3 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE

---

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Villorba si articola in disposizioni strutturali contenute nel P.A.T e in disposizioni operative contenute nel PI
2. Il PI si attua per mezzo di:
  - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;
  - Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - Opere Pubbliche (OO.PP.);
3. Atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 e 7 della LR 11/2004.
4. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono, come previsto dall'art. 18 della LR 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi ad esclusione delle aree ricadenti in ZTO Fa, Fb, Fc ed Fd/Priv. per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio, che possono essere reiterati una sola volta ai sensi dell'art. 34 della LR11/2004. Fino all'approvazione di un nuovo PI o di una sua variante che riguardi tali aree, sono consentiti soli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 3 lettere a), b) c) e d) della DPR 380/01 e successive modifiche sono sempre ammissibili, salvo norme specifiche più restrittive (paesaggistiche, ambientali, monumentali, di tutela e salvaguardia), che in ogni caso prevalgono sulle previsioni del PI
6. In tutte le ZTO del Piano degli Interventi, in vista di un miglioramento della qualità urbana, è consentito l'accorpamento al fabbricato principale del volume di manufatti adiacenti a carattere accessorio e/o pertinenziale esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, a condizione che detto volume sia legittimo, fatte salve eventuali prescrizioni particolari e/o vincoli.
7. Qualora vi sia difformità tra le disposizioni rappresentate e descritte nei diversi elaborati del PI, valgono le seguenti regole:
  - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
  - tra le planimetrie e le NTO, prevalgono le NTO;
8. Nel caso vi siano, invece, difformità tra le planimetrie del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico..
9. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (autostradale, stradale, idraulico, elettrodotto, paesaggistico, ecc): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

## TITOLO II: DEFINIZIONI E PARAMETRI

---

### ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

---

1. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri urbanistici per l'attuazione del PI:
  - a) *Superficie territoriale (St)*:  
è la superficie totale di un ambito d'intervento interessato unitariamente da interventi edilizi e/o di urbanizzazione privati e/o pubblici, comprensiva della superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi, nonché delle aree per l'urbanizzazione e la viabilità di distribuzione interna.
  - b) *Superficie fondiaria (Sf)*:  
è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi pubblici e/o di uso pubblico esistenti e previsti (strade pubbliche o ad uso pubblico o private aperte al pubblico transito, piste ciclabili, piazze, parcheggi, verde pubblico, corsi d'acqua e fossati demaniali ), misurata in proiezione orizzontale.  
All'entrata in vigore del PRG (approvato con DGR n. 4499 del 27.07.1990) ogni volume esistente, o da costruire, determina la superficie fondiaria ad esso corrispondente (costituita da una sola figura geometrica), che si estende omogeneamente sulle aree scoperte di pertinenza del fabbricato, di proprietà della ditta intestataria del medesimo e contigue ad essa, sino al raggiungimento degli indici indicati dal PI. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Le ditte interessate possono variare le delimitazioni della superficie fondiaria corrispondente con un atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.
  - c) *Indice di edificabilità territoriale (It)*:  
è il rapporto tra la somma dei volumi di tutti i fabbricati e la superficie della totalità del territorio dell'ambito interessato dall'intervento, avente la medesima classificazione di zona cui l'indice è riferito. Tale indice si applica in caso di PUA.
  - d) *Indice di edificabilità fondiaria (If)*:  
è il rapporto tra il volume (V) del fabbricato e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad essa corrispondente. Tale indice si applica in caso di IED.
  - e) *Rapporto di copertura territoriale (Rct.)*:  
è il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) oggetto dell'intervento.
  - f) *Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)*:  
è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile.
2. [stralciato]
3. Eventuali frazionamenti non potranno definire interventi che prevedano parametri urbanistici superiori a quelli definiti dalle presenti norme per la singola ZTO.
4. E' sempre ammessa nelle ZTO di tipo B, C, D, ER ed F mediante atto pubblico, la cessione o il trasferimento di volume residenziale o di superficie coperta tra lotti contigui ricompresi nella stessa ZTO, sia in zona di completamento che di espansione, purché vengano rispettati tutti gli altri indici di Zona previsti dalle presenti Norme Tecniche Operative (NTO) e comunque in ottemperanza ai commi precedenti.

## **ART. 5 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E REGOLAMENTAZIONE SISTEMA COMMERCIALE**

---

1. Si riportano di seguito le definizioni dei parametri edilizi per l'attuazione del PI:

a) *Superficie coperta (Sc):*

è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- gli elementi edilizi a sbalzo fino a ml. 1,50, senza sovrastanti corpi chiusi e senza sostegni da terra; oltre ml. 1,50 sarà computata la parte eccedente;
- le scale esterne prive di copertura;
- le canne fumarie e gli apparecchi tecnologici sporgenti rispetto alle murature perimetrali fino a un massimo di m 1,00 ;
- le parti dei fabbricati il cui estradosso di copertura non emerga dal terreno circostante per oltre m 0,50;
- gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici come definiti dal Regolamento Edilizio;
- i volumi tecnici come definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n.2474 del 31/01/1973.

b) *Superficie utile (Su):*

è la somma delle superfici di tutti i piani, comprese le murature interne e perimetrali.

Nel computo della superficie utile devono includersi:

- le scale, le terrazze praticabili (compresi i lastrici solari) e i vani accessori;
- i soppalchi;
- i sottotetti che abbiano le caratteristiche di agibilità;
- le logge rientranti;
- i porticati ad uso privato;
- i locali seminterrati ed interrati aventi qualsiasi destinazione;

Sono esclusi dal computo della Su:

- le aree destinate a parcheggio;
- i porticati aperti ad uso pubblico;
- gli elementi edilizi a sbalzo fino a ml. 1,50, senza sovrastanti corpi chiusi e senza sostegni da terra, oltre ml. 1,50 è computata solo l'eccedenza;

c) *Superficie lorda di Pavimento (Slp) :*

È la somma delle superfici di tutti i locali costituenti l'insediamento, compresi quelli destinati a magazzini, depositi, tettoie, nonché aree espositive anche scoperte, locali di preparazione e lavorazione del prodotto, uffici e servizi, ed escluse solo quelle destinate a parcheggio, anche esterne, al netto delle murature interne e perimetrali.

Nel caso di attività che si sviluppano su più piani vanno sommate fra loro le superfici di tutti i piani ove la stessa viene svolta.

Sono escluse dalla Slp le superfici utilizzate dai pubblici esercizi per la somministrazione esterna a carattere stagionale.

d) *Superficie di Vendita (Sv) :*

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

e) *Quota "zero" :*

Nelle aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione è la quota media del marciapiede stradale o del colmo della strada pubblica o ad uso pubblico (qualora manchi il marciapiede) adiacente al lotto; nei casi in cui quest'ultimo si trovi ad una quota maggiore o inferiore di almeno 0,50 ml. rispetto alla quota "zero", come sopra determinata, la quota zero, ai fini della determinazione dell'altezza e del volume del fabbricato, deve essere considerata come la quota media del piano di campagna del lotto, da individuare con apposito rilievo topografico.

Nelle zone agricole o comunque non urbanizzate la quota zero si calcola come sopra indicato, salvo che la strada si trovi a più di 50 metri dal fabbricato, nel qual caso la quota zero è la quota media del piano campagna che costituirà il sedime del fabbricato, da individuare con apposito rilievo topografico.

Negli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, la quota zero dovrà essere determinata con le stesse modalità di cui sopra.

- f) *Quota campagna:*  
è la quota media dell'area di sedime dell'edificio prima dell'intervento edilizio e corrisponde al livello naturale medio dei luoghi prima di eventuali trasformazioni morfologiche introdotte da parte dell'uomo.
- g) *Altezza dei fabbricati (H):*  
per ciascun corpo di fabbrica, è la distanza fra la quota zero e l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano o porzione di piano. Qualora l'ultimo piano abbia copertura inclinata, andrà considerata ai fini del calcolo, l'altezza media geometrica.  
Ai fini della determinazione dell'altezza costituisce piano, o porzione di piano, indipendentemente dalla modalità di accesso, qualsiasi vano la cui altezza interna minima o massima siano, rispettivamente, superiore a m 0,50 e a m. 2,50.  
Qualora il soffitto dell'ultimo piano abbia travature a vista ed interasse delle travi superiore a 45 cm, l'altezza deve essere misurata sotto tavolato; qualora l'interasse delle travi sia inferiore a 45 cm, l'altezza deve essere misurata sotto trave.
- h) *Volume dei fabbricati (V):*  
è il volume determinato dal prodotto della superficie coperta ( $S_c$ ) per la corrispondente altezza dei fabbricati (H).  
Non concorrono alla formazione del volume:
- i portici fino a una profondità massima di ml. 2,00 ;
  - le logge incassate fino a ml. 2,00 rispetto al fronte del fabbricato;
  - i vespai che comportano un innalzamento del piano di calpestio dei locali abitabili o dei locali accessori eventualmente in essi inglobati fino ad un'altezza di cm. 50 dalla quota campagna del lotto, come definita alla precedente lett.f);
  - i volumi tecnici come definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973.
  - qualora il portico o la loggia superino la profondità di ml. 2,00 , verrà computata ai fini volumetrici solo la parte eccedente in aderenza al fabbricato.
  - dal computo del volume del fabbricato sono altresì escluse le autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari residenziali, fino ai limiti dimensionali previsti dalla legge 24 marzo 1989 n. 122 e di altezza non superiore a 2.40 ml.;

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

- a) *Esercizio commerciale:*  
il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
- b) *Esercizio di vicinato:*  
l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
- c) *Media struttura di vendita:*  
l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
- d) *Medio centro commerciale:*  
una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente; per destinazione prevalente si intende la destinazione d'uso di una struttura edilizia che interessi almeno il 51% della superficie lorda di pavimento complessiva afferente la singola struttura edilizia.
- e) *Grande struttura di vendita:*  
l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:
- *Grande centro commerciale,*  
quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

- *Parco commerciale*,  
quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

Per destinazione prevalente si intende la destinazione d'uso di una struttura edilizia che interessi almeno il 51% della superficie lorda di pavimento complessiva afferente la singola struttura edilizia.

- f) *Outlet*:  
forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'inventario, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;
- g) *Temporary store*:  
forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio.
- h) *Centro urbano*:  
porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

## ART. 6 - DEFINIZIONE DISTANZE

---

1. Si riportano di seguito le principali definizioni delle distanze per l'attuazione del PI:

a) *Distanza dai confini (Dc):*

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e in senso radiale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

È sempre ammessa in ogni ZTO la deroga convenzionale con le proprietà confinanti, rispetto alla distanza dal confine, previa sottoscrizione di un atto pubblico, registrato e trascritto, redatto secondo la forma prevista dall'art. 2657 del Codice Civile; tale atto è preliminare al rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Le costruzioni interrato, comprese le rampe e le scale aperte, i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno non più di 50 cm rispetto alla quota 0,00 come definita dalle presenti NTO, pur non costituendo superficie coperta, devono rispettare una distanza dai confini non inferiore a ml 1,50.

b) *Distanza tra fabbricati (Df):*

è la distanza minima assoluta misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale tra le pareti finestrate di edifici antistanti; in tutto il territorio comunale è prescritta una distanza minima non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 metri; la norma non si applica ai corpi di fabbrica di uno stesso edificio e appartenenti al medesimo proprietario; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e solo alle pareti aventi aperture con caratteristiche di veduta ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile.

c) *Distanza dalle strade (Ds):*

è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e perpendicolare all'asse della strada, tra la superficie coperta dell'edificio, le costruzioni interrato, le rampe, ed il confine stradale, come definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni), inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali).

Nel caso di edificio costituito da corpi di fabbrica di altezze diverse, la distanza dalla strada va determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza.

Fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada, la distanza dalla strada può essere derogata nel caso di interventi convenzionati che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione comportanti una nuova posizione del confine stradale

d) *Distanza tra pareti non finestrate (Dp):*

è la distanza minima assoluta misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale tra le pareti non finestrate di edifici antistanti, ovvero tra pareti con aperture aventi caratteristiche di luce ai sensi degli artt. 901 e 902 del Codice Civile; in tutto il territorio comunale è prescritta una distanza minima di 3 metri.

## **ART. 7 - DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

---

1. Le tipologie di intervento sono quelle definite ai sensi dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., con le seguenti precisazioni:
  - a. *In tutti gli interventi di ristrutturazione, compresa la demolizione totale e ricostruzione, non possono essere ridotte le distanze da confini, strade, fabbricati, ecc. qualora queste siano inferiori ai minimi previsti dalle norme. Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di modifica della destinazione d'uso ancorché attuati senza esecuzione di opere edilizie*

## ART. 8 – DEFINIZIONI E SPECIFICAZIONI

---

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTO si riportano di seguito le seguenti definizioni:
  - a) *Volumi tecnici*:  
sono quelli definiti dalla Circ.Min. LL.PP. n.2474 del 31/01/1973. Sono da considerarsi volumi tecnici anche i vespai, le canalizzazioni, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie e di ventilazione, i serbatoi idrici. .
  - b) *Aggetto*:  
corpo o elemento sporgente da una parete verticale ovvero sporgenza verso l'esterno di un elemento architettonico o costruttivo rispetto alle adiacenti parti della struttura, e soprattutto alle parti sottostanti da cui l'elemento stesso è portato.
  - c) *Loggia*:  
Dicesi loggia lo spazio coperto ad uso dell'unità immobiliare, aperto su uno o due lati, ricavato all'interno della sagoma dell'edificio.
  - d) *Portico*:  
Dicesi portico lo spazio coperto, ad uso dell'unità immobiliare, aperto su almeno due lati, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione. Può essere destinato ad uso privato o ad uso pubblico e, in quest'ultimo caso, è gravato da servitù di pubblico passaggio.
  - e) *Confini di zona*:  
sono confini di zona i limiti di tutte le ZTO.  
I confini di zona non vanno considerati come confini di proprietà.
  - f) *Allineamenti*:  
Sono definiti tali le disposizioni di manufatti edilizi secondo una linea principale di riferimento comune.  
Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, i PUA possono definire allineamenti particolari in deroga alle distanze prescritte per le diverse ZTO tra edifici comunque compresi all'interno dei PUA stessi, fatto salvo in ogni caso il diritto di terzi.
  - g) *Costruzioni a confine*:  
Si applicano le norme previste dal Codice Civile.  
Le costruzioni a confine possono svilupparsi anche per porzione della profondità dell'edificio preesistente e possono avere altezza anche maggiore.
  - h) *Locali interrati e seminterrati*:  
sono locali interrati quelli in cui la differenza tra il piano campagna e l'intradosso del solaio è  $\leq 1,00$  m.  
Sono locali seminterrati quelli ove la differenza tra il piano campagna e l'intradosso del solaio è compresa tra 1,00 m. e 1,60 m (quando la differenza di cui sopra supera 1,60 m. il locale è considerato fuori terra).
  - i) [stralciato]
  - j) [stralciato]
  - k) *Impianti tecnologici, cabine di trasformazione per sottoservizi*:  
Le cabine di trasformazione per sottoservizi sono da considerarsi volumi tecnici, come da circolare del Ministero dei LL.PP e dovranno rispettare le distanze dai confini previste dall'art. 873 del C.C., primo capoverso.
  - l) [stralciato]:



## **ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

---

1. Il presente PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.
2. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà essere compatibile con la destinazione d'uso ammissibile per la ZTO nella quale ricade l'edificio.
3. [stralciato]
4. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel PI:
  - residenziale;
  - agricolo;
  - commerciale (esercizi di vendita al dettaglio e all'ingrosso , pubblici esercizi, ristorazione, locali di spettacolo e intrattenimento, sale giochi, ;
  - direzionale (uffici, banche, studi professionali, altri servizi alla persona);
  - turistico - ricettive (alberghi, motel, villaggi-albergo e altre attività come definite dalla LR n. 33/2002 );
  - artigianale (compreso l'artigianato di servizio, estetista, acconciatore, lavanderie, ecc.);
  - industriale;
  - servizi ed attività di interesse comune (per l'istruzione, le attività religiose, attività culturali, attività associative, assistenziali, sanitarie e ospedaliere, sportive, ...).Con provvedimento di Giunta Comunale, da adottarsi entro 60 giorni dall'entrata in vigore della variante al P.I., verranno individuate, per ogni attività produttiva, le destinazioni d'uso dei fabbricati con esse compatibili.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

5. [stralciato]
6. [stralciato]
7. [stralciato]

### VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

8. Nelle ZTO soggette a nuovi PUA la variazione della destinazione d'uso comporta l'obbligo di adeguamento degli standards in riferimento alle nuove destinazioni ed all'incremento eventuale del carico urbanistico; nei casi in cui lo strumento attuativo sia già approvato la variazione della destinazione d'uso comporta variante al PUA, ai sensi degli artt. 18 e 19 della LR n. 11/2004.
9. [stralciato]

## **ART. 10 – INTERVENTI PERTINENZIALI**

---

### DEFINIZIONE DI PERTINENZA

1. Si definisce pertinenza quel manufatto che, pur potendo avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, è preordinato a soddisfare una esigenza di utilizzo originata dall'edificio principale, di cui costituisce un accessorio o un ornamento. Tale manufatto non deve consentire una destinazione autonoma e diversa da quella di servizio all'immobile di cui fa parte o a cui si riferisce, e nemmeno costituirne un ampliamento.
2. [stralciato].
3. Rientrano tra gli interventi pertinenziali (sempre che ricorrano le condizioni di cui ai precedenti commi,) le seguenti opere:
  - Tettoia, pensilina, (comprese le cosiddette “tende ad impacchettamento”);
  - Garage pertinenziali al servizio di edifici esistenti;
  - Altri manufatti accessori dotati di copertura eccedenti i limiti dimensionali indicati nel “Regolamento Edilizio”.

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PERTINENZIALI

- 3bis. In tutto il territorio comunale è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del primo PAT nella misura massima del 20% del volume esistente, finalizzato alla realizzazione di pertinenze; tali ampliamenti consumano l'eventuale edificabilità residua del lotto e sono alternativi ai bonus volumetrici consentiti dalle norme speciali regionali o statali
- 3ter. Le pertinenze di cui al comma precedente dovranno essere preferibilmente accorpate all'edificio principale; in ogni caso è obbligatoria la ricomposizione degli ulteriori volumi pertinenziali esistenti nel lotto
4. L'intervento pertinenziale (od “opera pertinenziale”), è soggetto a CILA se < del 20% del volume principale, determinato secondo le disposizioni del precedente art.4, rimanendo inteso che se > del 20% del volume dell'edificio principale l'intervento, secondo la definizione di cui al precedente art.5, è invece soggetto a Permesso di Costruire.

**ART. 11 – [STRALCIATO]**

---

## **TITOLO III: ATTUAZIONE DEL PI**

---

### **ART. 12 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**

---

1. Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è vigente un PUA approvato. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PUA può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
2. Rispetto al PI i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono prevedere modificazioni al perimetro, purché le nuove superfici perimetrate coincidano per almeno il 90% di quelle previste dalle piano, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi e senza aumento della volumetria originariamente prevista.
3. I PUA di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al PI, con un limite massimo di aumento del 10 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - la lunghezza massima delle fronti.
4. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi 2 e 3 costituiscono variante al PI.

## ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi della vigente normativa in materia (art. 4 L. 29.09.1964, n. 847, art. 44 L. 865/1971, DPR 380/2001) le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.R.G.. Le stesse sono distinte in:
  - a. Opere di urbanizzazione primaria:
    - strade residenziali;
    - spazi di sosta o di parcheggio;
    - fognature;
    - rete idrica;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
    - pubblica illuminazione;
    - spazi di verde attrezzato;
    - cave di multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
    - opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
    - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale e dei terreni;
    - barriere antirumore ed altre misure atte ad eliminare l'inquinamento acustico;
    - nuclei di vegetazione arboreo-arbustica con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
    - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
  - b. Opere di urbanizzazione secondaria:
    - asili nido e scuole materne;
    - scuole dell'obbligo;
    - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
    - mercati di quartiere;
    - delegazioni comunali;
    - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
    - impianti sportivi di quartiere;
    - aree verdi di quartiere;
    - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate;
    - strutture per la sicurezza pubblica e la protezione civile.
2. I rapporti di dimensionamento definiti dal PAT, vengono di seguito specificati, per la residenza, con la seguente tabella (mq/ab):

ZTO	Fa)		Fb)		Fc)		Fd)		Totale mq/ab
	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	
A		4,50		2		20,00		5,00	31,50
B		4,50		2		20,00		5,00	31,50
C		4,50		2	10,00	10,00	5,00		31,50

Le dotazioni minime di superficie per servizi nelle ZTO di tipo D sono specificate come segue:

- relativamente all'industria e artigianato, compresa l'attività di logistica, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie territoriale delle singole zone;
  - relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
  - relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
3. Per le destinazioni diverse dalla residenza, indicati al comma 2 del presente articolo, almeno la metà delle aree a standards deve essere destinata a parcheggio, ed il rimanente a verde pubblico attrezzato

4. Ai sensi dell'articolo 32 della LR 11/2004, qualora in sede di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle aree primarie per servizi (verde e parcheggi), è consentita la loro monetizzazione ovvero la loro compensazione anche attraverso la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano, delle infrastrutture e delle fonti di energia rinnovabili per un importo equivalente, nel limite del 50% delle aree a standard (aumentato al 100% nelle zone di tipo A).
5. L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione (standard primari per verde e parcheggi), oggetto di monetizzazione, è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche.
6. Le dotazioni minime di superficie per servizi di tipo Fa) ed Fb) sono sempre monetizzate attraverso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondari in sede di rilascio dei titoli edilizi .
7. Per tutte le aree di urbanizzazione primaria di tipo Fc) ed Fd) può essere prevista la gestione e la manutenzione a carico dei soggetti promotori; in tal caso l'uso pubblico delle aree a servizi è garantito mediante apposito vincolo da introdurre nella convenzione di lottizzazione.
8. Le opere di urbanizzazione non comprese nei PUA devono rispettare le disposizioni in quanto applicabili del presente articolo. In particolare gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica. Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque ed illuminati.

#### VIABILITA'

9. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni nel rispetto delle dimensioni stabilite dal DM 05.11.2001; la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a ml. 6,50 per il doppio senso di marcia e di ml 4,50 per il senso unico; i marciapiedi ove siano previsti, devono essere alberati e devono avere larghezza adeguata alla funzione della strada e di norma non minore di ml. 1,50; per i marciapiedi sono ammesse larghezze inferiori in ZTO A nell'ambito di piani di recupero;
10. Nelle ZTO di nuova formazione assoggettate a PUA, devono svilupparsi piste ciclabili lungo la viabilità di progetto interna all'ambito e raccordarsi con quella esistente. Il dimensionamento dei percorsi deve essere tale da consentire il transito bidirezionale dei cicli secondo quanto previsto dalle direttive/criteri emanati dalla Regione Veneto in materia. Le sedi stradali ed i parcheggi devono essere affiancati da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei mentre le superfici da destinarsi a verde devono essere piantumate con l'utilizzo di essenze vegetazionali che concorrano, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe.
11. Nelle zone residenziali deve essere, di norma, previsto il marciapiede (o percorso protetto o pista ciclopedonale) in entrambi i lati della strada. Inoltre il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola di giro per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 14,00.
12. [stralciato]
13. [stralciato]

#### PARCHEGGI

14. Le aree per il parcheggio devono essere realizzate, se possibile, in sede propria, a margine della viabilità ed in modo che gli spazi di manovra non interferiscano con il flusso veicolare in transito, e devono essere adeguatamente distribuiti in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.
15. Si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 77.

#### VERDE PUBBLICO

16. Lo standard a verde pubblico attrezzato deve essere concentrato in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA.
17. Le aree devono essere attrezzate per il gioco e per lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a

dimora alberature di essenze adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune. È altresì a carico del soggetto attuatore la realizzazione dell'impianto di irrigazione delle aree verdi.

18. Per quanto non sopra specificato si rinvia a quanto previsto dall'elaborato C - Prontuario della qualità architettonica

#### **ART. 14 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

---

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto un PUA, un Piano Guida o un accordo di programma pubblico-privato.
2. Gli IED si attuano mediante i titoli edilizi abilitativi, ancorché tacitamente assentiti, previsti dalle vigenti norme in materia;
3. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA purché l'area di intervento abbia una superficie di almeno mq 5000.



## **ART. 15 – PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

### DEFINIZIONE

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Negli elaborati grafici e nelle presenti NTO sono individuati gli ambiti soggetti all'applicazione della perequazione.
3. Le opere che il privato dovrà realizzare a titolo perequativo possono essere:
  - puntualmente disciplinate per ciascun ambito di intervento;
  - determinate, in sede di esame della proposta di intervento, con i criteri e le modalità previste dall'elaborato H "Linee guida per l'applicazione della perequazione".

## **ART. 16 - SCHEDE PROGETTUALI SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

1. Per le ZTO C2/S, come individuate nelle Tavole del PI, sono state redatte delle Schede Progettuali soggette ai meccanismi della perequazione, alla scala 1:1000, dove le indicazioni del PI sono specificate con maggiore dettaglio e normate nell'allegato 1 - NORME TECNICHE OPERATIVE "SCHEDE PROGETTUALI"

## **ART. 17 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP) - ART. 6 DELLA LR 11/2004**

---

### DEFINIZIONE

1. Il Comune conferma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di PI. L'Accordo tra soggetti Pubblici e Privati (APP) è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, l'AC può attuare gli obiettivi richiamati assumendo proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. Sono individuati nelle Tavole del PI gli ambiti soggetti a possibile Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 e finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

3. Il contenuto di rilevante interesse pubblico sarà la condizione necessaria per la formazione dell'accordo ed ogni proposta si dovrà valutare in funzione dei seguenti punti:
  - priorità dell'Amministrazione Comunale;
  - obiettivi di sostenibilità ambientale;
  - sviluppo equilibrato e sostenibile;
  - riqualificazione del territorio con miglioramento della qualità urbana e la tutela, al tempo stesso, degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio stesso;
  - ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, che la proposta stessa determina;
  - qualità degli interventi proposti.
4. In particolare la proposta di accordo dovrà soddisfare le seguenti prescrizioni:
  - dovrà essere compatibile con la disciplina del PAT e con la VAS ad esso allegata e non potrà proporre modifiche ad ambiti oggetti a specifica trattazione disciplinare, contrastare con le disposizioni a tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
  - dovrà riferirsi ad un'estensione territoriale adeguata in relazione ai contenuti dell'intervento, tale da garantire una corretta progettazione urbanistica;
  - dovrà prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o la monetizzazione degli stessi a titolo perequativo quantificati con le modalità di cui all'elaborato H – Linee guida per l'applicazione della perequazione.
5. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.
6. La proposta progettuale del Privato dovrà essere redatta soddisfacendo i seguenti criteri:
  - equa ripartizione dei vincoli e delle servitù, eventualmente gravanti sull'area, tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
  - utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;
  - individuazione di concerto con il Comune delle aree per la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico, da realizzare e/o monetizzare da parte dei Privati, che potranno essere individuate anche fuori dall'area oggetto di intervento e/o in ATO diversa da quella in cui le aree stesse si trovano.

### PROCEDURA

7. L'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di Accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.
8. I privati, proprietari di aree, che intendano sottoporre al Comune una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, il cui contenuto sia di rilevante interesse pubblico, avvieranno il processo di concertazione con l'Amministrazione Comunale al fine di giungere alla definizione della proposta progettuale presentando uno schema urbanistico di massima con i seguenti contenuti:

- i dati relativi al soggetto proponente;
  - la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
  - rilievo topografico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento;
  - planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate, elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
  - relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati grafici, fotografici, simulazioni (rendering), con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune;
  - elaborato che illustri l'assetto planivolumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento privato, dimostrante i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, che fornisca la rappresentazione grafica e quantitativa degli standard della progettazione, che indichi la densità edilizia, le tipologie edilizie e l'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta;
  - valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto (stima del plus-valore) conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
  - modalità di attuazione e schema di accordo;
  - ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.
9. La proposta sarà valutata con deliberazione dalla Giunta Comunale, previa istruttoria del competente Settore Assetto ed Utilizzo del Territorio del Comune.
10. Acquisito il parere della Giunta Comunale, tutti i proprietari dell'area interessata sottoscriveranno congiuntamente lo schema di accordo sotto forma di atto unilaterale d'obbligo, davanti al Segretario Generale del Comune, la cui redazione sarà a cura del Settore Assetto ed Utilizzo del Territorio in accordo con i Privati proponenti.
11. Della sottoscrizione dell'accordo sarà data notizia mediante pubblicazione dello stesso all'albo pretorio comunale, ai fini di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica.
12. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione del PI o di una sua specifica variante ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella successiva approvazione.
13. L'attuazione degli accordi pubblico – privato dovrà prevedere il ricorso a un PUA, salvo che non vengano definite all'interno dell'accordo stesso previsioni e modalità esecutive di dettaglio che consentano l'edificazione mediante IED.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

14. L'ambito Fc/60 – N/1 soggetto ad accordo ex art. 6 LR n. 11/2004 dovrà essere progettato in coerenza con gli obiettivi di tutela della zona di interesse ambientale N/1.

## **ART. 17Bis – SCHEDE INTERVENTI COMPLESSI**

---

### DEFINIZIONE

1. Per le aree oggetto di applicazione degli istituti della perequazione e credito edilizio attraverso accordi pubblico privato o analoghe forme convenzionali il PI definisce delle schede a scala adeguata (scale 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000) nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche e perequative.

### CONTENUTI E FINALITÀ

2. Le schede conoscitive e progettuali degli interventi complessi sono articolate in:
  - descrizione localizzazione dell'intervento;
  - dati edilizi stato di fatto;
  - documentazione fotografica;
  - individuazione localizzazione dell'intervento su carta tecnica regionale e ortofoto;
  - estratto catastale;
  - individuazione ambito su elaborati di progetto del PAT;
  - individuazione ambito su elaborati di progetto del PI e del PAFB;
  - descrizione parametri urbanistici ed edilizi;
  - prescrizioni particolari;
  - scheda normativa su ortofoto;
  - descrizione perequazione.
3. Le schede degli interventi complessi sono finalizzate a indirizzare la progettazione attuativa e l'applicazione della perequazione urbanistica.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. Nelle schede degli interventi complessi hanno valore prescrittivo la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:
  - descrizione parametri urbanistici ed edilizi;
  - prescrizioni particolari;
  - scheda normativa su ortofoto;
  - descrizione perequazione.

Nelle schede degli interventi complessi hanno valore di indirizzo o esemplificativo/informativo la parte descrittiva e alfanumerica riguardante:

- descrizione localizzazione dell'intervento;
- dati edilizi stato di fatto;
- documentazione fotografica;
- individuazione localizzazione dell'intervento su carta tecnica regionale e ortofoto;
- estratto catastale;
- individuazione ambito su elaborati di progetto del PAT;
- individuazione ambito su elaborati di progetto del PI e del PAFB.

Qualora vi fosse divergenza tra grafici e prescrizioni particolari, prevalgono le prescrizioni particolari.

5. Rispetto alle schede "interventi complessi" i PUA e gli IED possono prevedere delle modifiche di quanto previsto conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa scheda, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico.
6. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dalle schede "interventi complessi", per gli edifici compresi nelle aree assoggettate a tali schede sono consentiti:
  - gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del DPR 380/2001 e smi per le destinazioni residenziali, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione;
  - gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del DPR 380/2001 e smi per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.
7. Ciascuna proprietà delle aree comprese nell'ambito territoriale delle schede "interventi complessi" partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, all'edificabilità complessiva e alle spese per le opere di urbanizzazione oltre a garantire il rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione dell'APP relativi alla cessione di aree e/o realizzazione di opere perequative.

8. Al PUA o agli IED va allegata una specifica convenzione, vincolante per tutti i soggetti interessati dalla scheda dell'intervento complesso. Tale convenzione deve riportare:
  - l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente descritte e rappresentate negli elaborati del PI;
  - la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento della quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione;
  - l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area eventualmente incompatibili;
  - i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste;
  - la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune e/o delle opere perequative da realizzare, così come indicato dalle schede;
  - le sanzioni convenzionali nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
9. Nel caso in cui gli interventi previsti nelle schede "interventi complessi" siano realizzati attraverso più PUA, Comparti e/o Unità Minime di Intervento (UMI) la progettazione e la convenzione dovranno prevedere le modalità con le quali i soggetti che intervengono anticipatamente si impegnano a garantire le condizioni (realizzazione delle opere di urbanizzazione) di realizzabilità delle previsioni complessive relative all'intero ambito.
10. I contenuti degli Accordi Pubblico Privato all'interno del territorio del Piano di Area delle Fontane Bianche non possono prevalere sulla disciplina del Piano di Area.

## **ART. 18 – ACCORDI DI PROGRAMMA**

---

1. Ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma di cui all'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000. I rapporti con i privati sono disciplinati da una convenzione da allegare all'accordo stesso.

## ART. 19 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

---

### DEFINIZIONE

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
  - al trasferimento delle attività produttive/economiche collocate in zona impropria;
  - al riordino della zona agricola;
  - alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
  - alla eliminazione di elementi di degrado;
  - alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
  - agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione del credito edilizio è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
  - quantificazione del volume/superficie in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel comma 1 del presente articolo.
3. Le opere, realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, se non nei limiti delle parti legittime, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente;
4. Il PI consente la generazione del credito edilizio nei seguenti casi:
  - all'interno degli accordi ex art. 6 LR 11/2004;
  - Attività produttive ubicate in zona impropria da trasferire (Opere incongrue) individuate negli elaborati grafici con apposita simbologia;
  - Elementi di degrado (Manufatti detrattori) individuate negli elaborati grafici con apposita simbologia;
  - nelle ZTO diverse dalle zone agricole nelle quali non sia possibile l'utilizzo, all'interno dell'area, del volume o parte di esso previsto dal dimensionamento del PI, la variazione del dimensionamento del Piano e del Registro dei Crediti Edilizi conseguente allo spostamento del volume è proposta dalle parti interessate e approvata con Delibera di Consiglio Comunale, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico.
5. E' sempre ammessa la formazione di credito edilizio attraverso interventi di demolizione di edifici esistenti in zona agricola, legittimi ovvero costruiti in epoca nella quale non era necessario munirsi di titolo abilitativo edilizio, ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria e non diversamente individuati, o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) con le seguenti modalità:

<b>volume iniziale</b>	<b>volume utilizzabile come credito</b>
fino a 1500 mc	100%
da 1500 a 5000 mc	80%
da 5000 a 10000 mc	60%
oltre 10000 mc	40%

6. Ai fini della formazione del credito edilizio, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie coperta per l'altezza, con un massimo di ml. 4.00.
7. Gli ambiti in cui il PI consente l'atterraggio del credito edilizio sono:
  - le ZTO di tipo C2 previste dal PI e non ancora attuate.



- le ZTO di tipo C2/S qualora indicato nella specifica “Scheda progettuale”.
8. Il credito edilizio generato dalla demolizione di fabbricati a destinazione residenziale in zona agricola può essere utilizzato nelle zone di tipo EA al fine di consentire la costruzione di un nuovo volume residenziale, nel limite di 1000 mc, solo se l'intervento di nuova costruzione è contestuale alla demolizione del fabbricato che genera il credito, che deve avvenire comunque entro 48 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire del nuovo fabbricato; deve essere fornita idonea polizza a garanzia della demolizione di importo pari al valore del nuovo fabbricato stabilito con apposita perizia asseverata.

## **ART. 20 – COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

### DEFINIZIONE

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

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di interventi di interesse pubblico;
  - quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di:
  - esame e deliberazione da parte del Consiglio Comunale degli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
  - dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'art. 12 del DPR n. 327 del 2001) in sede di approvazione del progetto dell'opera pubblica da parte dell'organo comunale competente.

## TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

---

### ART. 21 – CLASSIFICAZIONE ZONE RESIDENZIALI

---

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone a Tessuto Omogeneo (ZTO):

zone di interesse storico, architettonico, ambientale:

A centro storico;

zone residenziali di completamento:

B totalmente edificate con indice fondiario 1,2 mc/mq;

C1 parzialmente edificate con indice fondiario 1,0 mc/mq

C1/P soggette a perequazione urbanistica con indice fondiario 1,0 mc/mq

zone residenziali di espansione:

C2 destinate a nuovi complessi insediativi con indice territoriale 1,0 mc/mq;

C3 destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale e terziario (frazione di Lancenigo)

C2/S destinate a nuovi complessi insediativi oggetto di scheda progettuale soggette a perequazione urbanistica;

zone residenziali destinate all'edilizia economica e popolare

PEEP soggette a convenzione (L.n. 865 del 22/10/1971)

zone di edificazione diffusa residenziale:

ER nuclei rurali

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

1bis. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a corte e abbinata.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Nei tessuti residenziali sono ammesse anche le seguenti destinazioni:

- direzionali;
- esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1.500 mq (esclusivamente all'interno del perimetro dei centri urbani individuati nella Tav. 5 "Perimetrazione Centri Urbani e Aree Degradate");
- attività artigianali di servizio alla residenza che non siano nocive, moleste o in contrasto con il prevalente carattere residenziale della zona;
- altre attività compatibili con la destinazione residenziale;

subordinatamente al reperimento delle superfici minime a parcheggio di pertinenza per la relativa destinazione, come stabilito dall'art. 77 delle presenti NTO.

3. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono ammesse, secondo le percentuali e le disposizioni definite negli articoli che seguono.

4. Non sono consentite, invece, le attività commerciali all'ingrosso, i locali di spettacolo, di ritrovo e intrattenimento, le attività industriali e quelle artigianali non di servizio alla residenza, nonché tutte quelle attività che risultano moleste, nocive, o in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono a tal fine considerati fattori determinanti le dimensioni, il numero di addetti, il traffico indotto, i rumori, gli odori, la capacità inquinante.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

5. Nelle zone residenziali non sono ammesse serre, salvo quelle di utilizzo familiare con superficie massima di 15 mq e altezza massima di 2,50 m, che devono essere installate ad almeno 1,50 m dai confini.

6. Sui fabbricati entro i quali, alla data di adozione del PI, operano attività in contrasto con la presente disciplina,

fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo gli interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) del DPR 380/01.

7. Nelle zone residenziali comprese nell'ambito soggetto al Piano d'Area delle Fontane Bianche di Lancenigo vale, inoltre, quanto previsto nelle "prescrizioni e vincoli" delle N.T. del medesimo Piano, richiamate nell'allegato 2 "PIANO DI AREA FONTANE BIANCHE";
8. É ammessa la realizzazione delle recinzioni con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. di altezza massima pari a 1,50 ml. misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui), con obbligo di omogeneità di forma ed essenze arboree presenti lungo la strada di lottizzazione o esistente, con zoccolatura piena dell'altezza massima di cm 50. Muri pieni sono consentiti solo se non creano ostacoli o pericoli per la circolazione.

## **ART. 22 – ZTO A CENTRO STORICO**

---

1. Comprendono gli insediamenti, che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.
2. Tali ambiti, già individuati dal PRG come "aree di degrado", sono stati ripermetrati nelle tavole di progetto del PI sulla base delle caratteristiche storico-morfologiche e delle consistenze edilizie esistenti.

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

3. Sugli edifici esistenti sono consentiti:
  - gli interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, purché non in contrasto con il grado di protezione dell'edificio, nonché l'ampliamento "una tantum" pari al 20% del volume esistente; la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente è consentita esclusivamente per i manufatti privi di grado di protezione ed aventi carattere di superfetazione o non inseriti armonicamente nel contesto urbano circostante, al fine di salvaguardare le caratteristiche proprie degli edifici storici da tutelare;
  - il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 21;
  - la demolizione dei manufatti privi di grado di protezione ed aventi carattere di superfetazione o non inseriti armonicamente nel contesto urbano circostante;
4. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente l'intero ambito della ZTO al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.
5. In deroga al precedente art. 21 ed in applicazione della LR 50/2012, le medie e grandi strutture di vendita possono essere insediate nei centri storici,
  - nel rispetto dei vincoli previsti dalla vigente normativa,
  - mediante Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004,anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, secondo i criteri commerciali fissati nello specifico Regolamento regionale.

### **CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI**

6. In fase di attuazione degli interventi edilizi, oltre ai parametri sopra indicati, è necessario prevedere:
  - il rispetto delle tipologie edilizie, degli allineamenti, delle sagome limite e delle altezze che tengano conto degli edifici e degli allineamenti esistenti e del contesto edilizio e insediativo complessivo;
  - il corretto inserimento nel tessuto urbano dei nuovi edifici previsti ponendo particolare attenzione alle caratteristiche ambientali presenti ed al rispetto degli elementi tipo – morfologici di pregio;
  - l'utilizzo, in tutti gli edifici, nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nonché in tutti gli altri interventi consentiti di ristrutturazione e/o recupero degli edifici esistenti di quanto definito nel "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale";
  - per gli edifici con grado di protezione, la conservazione di tutte le preesistenze architettoniche, morfologiche e di decoro, di rilievo, quali davanzali, archi, capitelli, cornici, timpani, marcapiani, lesene, piattabande, elementi vari in pietra viva, decorazioni ad affresco, forometrie, camini, canne fumarie, ecc., nonché di tutti gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in sasso e mattone (quelle parzialmente sbrecciate devono essere ricostruite), decori scultorei, alberature di rilievo, ecc..;
  - per quanto riguarda gli spazi esterni di pertinenza, fermo restando quanto previsto per gli immobili ricadenti nelle aree vincolate, la valorizzazione delle alberature di rilievo, l'impiego di materiali permeabili e naturali;
  - per il rimboschimento e la sistemazione degli spazi a verde privato, a giardino e parco, si rinvia alle disposizioni contenute nel "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale".

### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

7. Per le nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, eventualmente previsti nei PUA, si applicano i seguenti parametri:

H = 7,50 ml;  
Ds = pari ad H di progetto con un minimo di ml. 5,00;  
Dc = 5,00 ml;

8. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse nelle aree libere, la densità prevista dal P.U.A. non deve superare il 50% della densità fondiaria della zona ed in ogni caso non potrà superare l'indice territoriale di 2 mc/mq.
9. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA sono ammesse distanze inferiori ex art.9 D.M. 2 aprile 1968, n.1444.
10. [stralciato]

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

11. Per il “centro storico” della località di Carità, ubicato tra Via Roma e Via Marconi, nella redazione dell'eventuale strumento urbanistico, l'ambito soggetto a PUA è esteso alla contigua ZTO “Vp”, che deve essere compresa nella redazione dello strumento urbanistico attuativo.
12. Per il “centro storico” della località di Villorba, ubicato tra Via Trento e Piazza Vittorio Emanuele II, devono essere ripristinati gli “archi passanti”, individuati nella cartografia del PI.

## **ART. 23 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE**

---

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici.
2. [stralciato]

### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
4. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto degli indici di zona. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume legittimo preesistente. Sono comunque ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e/o accorpamento di superfetazioni e di volumi pertinenziali in contrasto con la tipologia prevalente della zona (baracche, tettoie, depositi, ecc.), anche se l'indice fondiario risultante supera l'indice massimo di zona.
5. [stralciato]

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
  - If = 1,2 mc/mq
  - Sc = 35%
  - H = 7,50 ml.
  - Ds = H di progetto con un minimo di ml. 6,00
  - Dc = 5,00 ml.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Per l'ambito individuato in cartografia come ZTO B/215 vale quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PIR.U.E.A. "Centro Fontane"; in particolare non è ammesso l'incremento delle consistenze edilizie, fatti salvi gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d), comma 1, dell'art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001. Per quanto non contemplato nel presente comma valgono le restanti norme del presente articolo.
8. Per gli edifici di particolare valore storico-ambientale con grado di protezione, eventualmente insistenti nella zona, oltre alle norme del presente articolo, valgono le prescrizioni di cui agli artt. 51 e 52 delle presenti NTO.
9. Per l'ambito individuato con la denominazione B/78, caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi, il PI si attua attraverso un PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), ai sensi dell'art. 19 della LR11/2004 e s.m.i.; fino all'approvazione del PUA sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/01, purché non in contrasto con l'eventuale grado di protezione dell'edificio.

Ai fini della redazione del PUA valgono i seguenti parametri urbanistici:

- It = 12.000 mc/ha
- Lotto minimo: mq. 700
- Rcf = 35%
- H = 10,50 ml.
- Ds = H di progetto con un minimo di ml. 6,00
- Dc = 5,00 ml.

Le attività direzionali, commerciali di vicinato, ed i pubblici esercizi sono consentiti solo se specificatamente previsti dal PUA, che dovrà definire le relative dotazioni di aree per servizi e la loro dislocazione.

## **ART. 24 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO PARZIALMENTE EDIFICATE**

---

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B e per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i. nel rispetto degli indici di zona. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume legittimo preesistente.  
Sono comunque ammessi, se conseguenti alla demolizione, la ricostruzione e/o l'accorpamento di superfetazioni o di volumi pertinenziali legittimi in contrasto con la tipologia prevalente della zona (baracche, tettoie, depositi, ecc.).
4. [stralciato]

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:  
If = 1,0 mc/mq;  
Rcf = 35%  
H = 7,50 ml.  
Ds = H di progetto con un minimo di ml. 6,00  
Dc = 5,00 ml.



## **ART. 25– ZTO C1/P RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B e per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici con l'assoggettamento a perequazione.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED previa approvazione di un Piano Guida, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI, secondo i criteri e le modalità applicative di cui alle "Linee guida per l'applicazione della perequazione", Elaborato H.
3. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i..
4. [stralciato]

### PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

5. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:
  - If = 1,0 mc/mq;
  - Rcf = 35 %
  - H = 7,50 ml.
  - Ds = H di progetto con minimo di ml. 6,00
  - Dc = 5,00 ml.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. In queste zone l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla presentazione di un Piano Guida che comprenda l'ambito perimetrato nelle tavole di progetto alla scala 1:2000 o una sua porzione, che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale, unitamente ad uno schema di convenzione o schema di atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di perequazione.  
Il Piano Guida:
  - ha lo scopo di definire le caratteristiche spaziali e l'organizzazione distributiva degli edifici e delle aree esterne, in considerazione delle opere di urbanizzazione progettate;
  - consiste nella progettazione di massima degli edifici previsti nei lotti puntuali di nuova edificazione e dovrà sviluppare le tematiche e le tipologie ammesse, con particolare riguardo ai percorsi, alle sistemazioni delle aree a verde e parcheggio, il tipo di recinzione, etc., il tutto atto a conferire identità ed omogeneità all'ambito stesso.
  - potrà essere presentato contestualmente alla richiesta del permesso di costruire dei fabbricati.
7. [stralciato]
8. Per l'ambito individuato negli elaborati progettuali del PI "C1P/6" la perequazione consiste nella cessione dell'area individuata "Fd/91" per la realizzazione del parcheggio pubblico a servizio della scuola elementare di Via Solferino,.
9. [stralciato]
10. Per l'ambito individuato negli elaborati progettuali del PI "C1P/12" la perequazione consiste nella realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di uso pubblico di collegamento tra Via Dante e Via Don Sturzo con Via Galvani.  
Per tale ZTO si applicano i seguenti parametri:
  - If = 0,5 mc/mq;
  - Rcf = 35 %
  - H = 7,50 ml.
  - Ds = H di progetto con minimo di ml. 6,00
  - Dc = 5,00 ml.

## **ART. 26 – ZTO C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**

---

1. Comprendono le parti del territorio di tipo residenziale di espansione destinate a nuovi complessi insediativi, soggette ai meccanismi del Credito edilizio.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, ai sensi dell'art.19 della LR11/2004 e s.m., condizionato all'utilizzo di almeno il 75% della volumetria totale prevista.
3. Fino all'approvazione dei PUA sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e s.m., purché non in contrasto con l'eventuale grado di protezione dell'edificio.
4. Destinazioni diverse dalla residenza, ma con essa compatibili, sono ammesse nel limite massimo del 20% del volume edificabile, nel rispetto degli standard urbanistici e del precedente art.13.
5. L'utilizzo dell'intero indice territoriale è condizionato all'accoglimento del credito edilizio maturato ai sensi del precedente art. 19 nella misura del 25% della volumetria prevista nel PUA.
6. Nel caso di cui al precedente comma, dovranno essere identificati i lotti destinati all'atterraggio del credito edilizio di cui al precedente art. 19.
7. [stralciato].

### PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

8. Per la redazione del PUA si applicano i seguenti parametri:
  - It = 1,0 mc/mq;
  - Rcf = 35 %;
  - H = 7,50 ml.;
  - Dc = 5,00 ml.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Per la zona C2/11 l'approvazione del PUA è subordinata a:
  - la demolizione dei fabbricati dismessi compresi nell'ambito;
  - alla dismissione dell'attività produttiva ivi presente;
  - il ripristino della qualità ambientale;

## **ART. 27 – ZTO C2/S RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI - SCHEDE PROGETTUALI**

---

1. Comprendono le parti del territorio di tipo residenziale di espansione destinate a nuovi complessi insediativi, oggetto di Scheda Progettuale soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, ai sensi dell'art.19 della LR11/2004 e s.m., redatto sulla scorta delle Schede Progettuali di cui al precedente art.12.
3. Fino all'approvazione dei PUA, sugli eventuali edifici esistenti sono consentiti:
  - a. per le destinazioni residenziali gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
  - b. per le destinazioni diverse dalle residenze gli interventi di cui all'art. 3 lettere a) e b) del DPR 380/2001 e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.
4. Destinazioni diverse dalla residenza, ma con essa compatibili, sono ammesse nel limite massimo del 20% del volume edificabile, nel rispetto degli standard urbanistici e del precedente art.13, fatte salve eventuali prescrizioni particolari riportate nell'allegati 1 - Schede Progettuali.

### PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI

5. A ciascun ambito di tipo C2/S è dedicata una Scheda Progettuale nella quale sono individuati i principali parametri urbanistici.
6. Ai fini dell'edificazione, fatto salvo quanto diversamente riportato in tali Schede valgono i seguenti parametri:
  - Rcf = 35 %
  - H = 7,50 ml.
  - Ds = H di progetto con minimo di ml. 6,00
  - Dc = 5,00 ml.

## **ART. 28 – ZTO C3 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI DI TIPO RESIDENZIALE E TERZIARIO**

---

1. Comprende la parte del territorio ubicata nella frazione di Lancenigo e destinata a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale e terziario.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso il PUA di iniziativa privata di Lancenigo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2003 e successive varianti approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 31/07/2008 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 30/09/2008; e valgono le disposizioni di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

3. Si applicano i seguenti parametri:
  - It = 25.000 mc/Ha;
  - Rct = 35%;
  - H = 12,50 ml;
  - Ds = H di progetto con minimo di ml. 6,00;
  - Dc = 6,00 ml;
4. Per le ZTO C3 comprese nell'ambito soggetto al Piano d'Area delle Fontane Bianche vale, inoltre, quanto previsto dall'allegato 2 alle presenti NTO "PIANO DI AREA FONTANE BIANCHE".

## **ART. 29 – ZTO PEEP DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E SOGGETTE A CONVENZIONE**

1. Comprendono le parti del territorio già edificate, oggetto del Piano per l'edilizia economica e popolare recepito nel PI così come approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2239 del 10/05/1978 e successive varianti.

### **MODALITA' D'INTERVENTO**

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 06/06/2001, nel rispetto delle NTA del Piano approvato e delle singole convenzioni.
3. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dal Piano approvato. Eventuali destinazioni diverse da quest'ultime dovranno essere sottoposte alla valutazione della Giunta Comunale, che si esprimerà con propria deliberazione, subordinatamente al reperimento degli standard urbanistici ovvero, in caso di mancato reperimento, gli stessi potranno essere oggetto di monetizzazione.
4. Per i proprietari di alloggi PEEP è sempre possibile liberarsi dei vincoli su di essi gravanti, sia contestualmente all'acquisizione del diritto di proprietà, sia successivamente anche prima del decorso del termine di scadenza trentennale delle nuove convenzioni, e comunque trascorsi 5 anni dall'atto di acquisto dell'alloggio, come stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2003, fatte salve diverse disposizioni della normativa statale e regionale in materia.

## **ART. 30 – ZTO ER – NUCLEI RURALI**

---

1. Comprendono le parti del territorio caratterizzate da forme di edificazione diffusa, organizzate in nuclei rurali di tipo residenziale.

### MODALITA' D'INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua mediante IED, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
3. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i., le nuove costruzioni e gli ampliamenti fino al raggiungimento dell'indice di zona, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un PUA.
4. In particolare, gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza all'esistente e dovranno integrarsi armoniosamente con la tipologia originaria del preesistente edificio;
5. Le destinazioni d'uso sono quelle elencate nel precedente art. 21, ad esclusione dei pubblici esercizi che nella presente ZTO non sono ammessi.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

6. E' consentita la tipologia edilizia isolata, abbinata a schiera, altezza massima 2 piani fuori terra.

### PARAMETRI URBANISTICI

7. Ai fini edificatori si applicano i seguenti indici:
  - If = 0,5 mc/mq, con un massimo di 1000 mc per edificio;
  - Rcf = 35 %
  - H = 6,50 ml.
  - Ds = H di progetto con minimo di ml. 6,00
  - Dc = 5,00 ml;

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. L'ambito individuato negli elaborati cartografici come "ER/32" è soggetto alla preventiva approvazione di un "Piano guida", con i contenuti di cui al comma 5 del precedente art. 25, ove la perequazione consiste nella realizzazione e cessione al Comune dell'area "Fc/100"; è riconosciuto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

## TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO

---

### ART. 31 – CLASSIFICAZIONE ZONE PRODUTTIVE

---

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, é suddiviso nelle seguenti ZTO ed attività:
  - Zone produttive di completamento:
    - D1 per attività di tipo misto totalmente o parzialmente edificate
  - Zone produttive di espansione:
    - D2 per attività terziarie o assimilate e di servizio, totalmente inedificate
  - Altre zone:
    - D3 per attività commerciali di media, grande struttura di vendita e medi centri commerciali
    - D4 per attività produttive industriali e artigianali ampliabili
    - D5 per attività industriali ed artigianali destinate a riconversione
    - D6 per attività ed insediamenti di tipo agroindustriale
    - D7 per attività di autodemolizione
    - D8 per attività turistico ricettive
    - Attività produttive in zona impropria da trasferire (indicate con apposita grafia nelle tavole del PI)

#### DISPOSIZIONI COMUNI

2. Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde inerbato ed alberato,; per gli interventi sugli edifici esistenti, qualora la superficie a verde sia già inferiore al 10% non dovrà essere ulteriormente ridotta
3. Per gli edifici, o loro porzioni, nei quali siano già state legittimate o autorizzate attività commerciali di vendita al dettaglio, non si rendono necessari gli adeguamenti alla dotazione minima di servizi previsti dalla LR 50/2012 e relativo Regolamento, limitatamente alle superfici già destinate alla vendita al dettaglio;
4. Negli ambiti, individuati in cartografia, dove è stato approvato un P.I.R.U.E.A. o un S.U.A.P. si applicano le norme specifiche in esso previste e/o richiamate nelle singole convenzioni.  
Decorsi i dieci anni dall'approvazione dello strumento attuativo, purché siano stati integralmente adempiuti gli obblighi contenuti nella relativa convenzione, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso degli immobili esistenti nell'ambito delle destinazioni previste dal PIRUEA, previo adeguamento degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali.
5. E' ammessa la possibilità di eseguire varianti ai PIRUEA vigenti (entro 10 anni dall'approvazione oltre a eventuale proroga) che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso nella misura massima del 20% della SU complessiva (anche se effettuata in più volte), previo adeguamento degli standard urbanistici e previo ricalcolo del beneficio pubblico connesso alla trasformazione, fatto salvo quanto diversamente specificato per le schede "Aree degradate" di cui al successivo Art 41bis delle presenti NTO. Non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici a parcheggio.
6. É ammessa la realizzazione delle recinzioni con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. di altezza massima pari a 3,00 ml. misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui)

## **ART. 32 – ZTO D1 ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ DI TIPO MISTO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE**

---

1. Comprendono le parti del territorio di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il PI, in attuazione del PTCP, prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive di tipo artigianale e industriale, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED fatte salve diverse previsioni degli elaborati progettuali del PI.
3. Per gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b),c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i. e le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti fino al raggiungimento degli indici di zona.

### DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti attività:
  - a. magazzini e depositi;
  - b. attività direzionali e/o terziarie e ad esse assimilate;
  - c. pubblici esercizi, locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere;
  - d. attività ludico-ricreative (palestre, circoli privati, scuole di ballo, scuole di musica e simili attività);
  - e. attività commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e medi centri commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq, ai sensi della LR 50/2012 e del relativo Regolamento regionale.
  - f. attività di logistica

Le destinazioni di carattere produttivo di tipo artigianale e industriale sono ammesse limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del PI; per quest'ultime è ammesso l'ampliamento di cui al precedente comma 3.

5. Sono escluse le seguenti attività:
  - a. le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i medi centri commerciali, con superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - b. attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi, fatta eccezione per le sole attività di recupero.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:
  - Rcf = 50 %
  - Su = 70 % di Sf
  - H = 10,50 ml
  - Ds = 15,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali e dalle strade statali
  - Dc = 5,00 ml.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Per l'ambito D1/34 ubicata in Viale Felissent e compresa entro il perimetro di tutela indiretta di "Villa Margherita" (di cui all'avvio del procedimento della competente Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio in data 21/07/2003 prot. 7041) valgono le norme previste per l'Area 6, ed in particolare:
  - a. sulle aree verdi non sarà consentita alcuna edificazione, né saranno possibili interventi di radicale trasformazione della morfologia del verde stesso;
  - b. i volumi edilizi esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti, ristrutturati, mantenendo una altezza massima pari a quella attuale;
  - c. nel caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere arretrati in modo da lasciare la possibilità di realizzare una cortina arborea che continui lo spazio verde sul fronte strada;



- d. eventuali resti di murature e fossati, cavini o tracce di allineamenti, confini o passaggi, dovranno essere conservati e/o restaurati secondo le indicazioni che verranno determinate di volta in volta dalla Soprintendenza;
8. Per l'ambito D1/5 accessibile da Via della Cartiera, vale quanto previsto dalle Norme di Attuazione del S.U.A.P. "Benind", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 13/06/2007;
9. Per l'ambito D1/35 accessibile da Via Roma, vale quanto previsto dalle Norme di Attuazione del S.U.A.P. "Altinos sr.l." approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 22/08/2009.
10. Per gli ambiti prospicienti la strada statale n. 13 "Pontebbana" e la strada provinciale n. 102 "Postumia Romana", situati tra Castrette e Carità e ricompresi all'interno del perimetro del Centro Urbano come definito dall'Art. 3 della LR 50/2012 (ZTO D1/10, D1/11, D1/14, D1/16, D1/19, D1/25, D1/26, D1/27, D1/28, D1/29, D1/30, D1/31), oltre alle destinazioni ammesse nel presente Articolo è consentito l'insediamento delle medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 1.500 e delle grandi strutture di vendita, previa:
- sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
  - redazione di un PUA;
- e nel rispetto:
- dei parametri urbanistici ed edilizi del presente Articolo;
  - degli istituti della perequazione e credito di cui precedenti Artt. 15 e 19 delle presenti NTO.
- anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, nonché attraverso il consolidamento di polarità commerciali esistenti, secondo i criteri commerciali fissati nello specifico Regolamento regionale sul commercio.

## **ART. 33 – ZTO D2 ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ TERZIARIE O ASSIMILATE E DI SERVIZIO, TOTALMENTE INEDIFICATE**

---

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività terziarie o assimilate e di servizio, totalmente inedificate, per le quali il PI, prevede la costruzione di nuovi complessi insediativi.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua mediante la preventiva approvazione di un PUA, ai sensi dell'art.19 della LR 11/2004;

### DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le seguenti attività:
  - a. magazzini e depositi;
  - b. attività direzionali e/o terziarie e ad esse assimilate;
  - c. pubblici esercizi, locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere;
  - d. attività ludico-ricreative (palestre, circoli privati, scuole di ballo, scuole di musica e simili attività);
  - e. attività commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e medi centri commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq, ai sensi della LR50/2012 e del relativo Regolamento regionale.
  - f. Attività di logistica
4. Sono escluse le seguenti attività:
  - a. le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i medi centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - b. attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi, fatta eccezione per le sole attività di recupero.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:
  - Rct = 60 %
  - Su = 80 %
  - H = 10,50 ml;
  - Ds = 15,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali e dalle strade statali;
  - Dc = 6,00 ml.
  - Lotto minimo: mq. 1.000

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Per l'ambito D2/5 accessibile da Via della Cartiera ad ovest e delimitata a sud da Via Postioma e ad est da Via Talpon, valgono le norme del PUA "Cartiera" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 03/11/2008, in attuazione della Scheda Progettuale "Via della Cartiera" approvata con D.G.R. n.1827 del 01/07/2008;
7. Per l'ambito D2/3 ubicato nella frazione di Venturali, vale quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PUA "Ex Filatura San Lorenzo", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.62 del 25/07/2007.

## **ART. 34 – ZTO D3 DESTINATE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI DI MEDIA, GRANDE STRUTTURA DI VENDITA E MEDI CENTRI COMMERCIALI**

---

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività commerciali di media e grande struttura di vendita, nonché a grandi e medi centri commerciali, già totalmente o parzialmente edificate.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
3. Fino all'approvazione dei PUA sono consentiti solo gli IED previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'Art. 3 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione;

### DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse solo medie strutture di vendita e medi centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, nonché grandi strutture di vendita, ai sensi della LR 50/2012 e del relativo Regolamento regionale.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:
  - Rct = 60 %
  - Su = 80 %
  - H = 10,50 ml;
  - Ds = 15,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali e dalle strade statali;
  - Dc = 6,00 ml.
  - Lotto minimo: mq. 1.000

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Per l'ambito D3/2 ubicato lungo Via della Cartiera valgono le norme del PUA "Zoldese" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 07/07/1997 e successive varianti approvate rispettivamente con Delibera del Commissario Straordinario n. 31 del 24/05/2002 e con Delibera di Giunta Comunale n. 26 del 01/02/2013;
7. Per l'ambito D3/4 ubicato lungo la S.S. 13 "Pontebbana" valgono le norme del PUA denominato "Ramonda", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10/03/2004 nonché le Norme di Attuazione del S.U.A.P. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 22/12/2007. La struttura commerciale esistente denominata "Sorelle Ramonda" è automaticamente qualificata in base alle tipologie ed ai limiti dimensionali della LR 50/2012 come grande struttura di vendita sub specie "grande centro commerciale" per una superficie di vendita esistente pari a 3.498,20 mq.

## **ART. 35 – ZTO D4 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AMPLIABILI**

---

1. Comprendono le parti del territorio interessate prevalentemente da insediamenti produttivi riconosciuti dal P.T.C.P. quali potenzialmente ampliabili e circoscritti alla "zona industriale Cartiera Marsoni".

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. Per gli edifici esistenti è sempre consentito l'IED fino alle lettere a), b), c), d) dell'art.3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Per le attività insediate alla data di adozione del PI (e già dotate di adeguate opere di urbanizzazione) è anche ammesso l'ampliamento diretto fino al raggiungimento degli indici di zona, subordinatamente alla sostenibilità dell'intervento mediante adeguate opere di mitigazione e compensazione ambientale.
4. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono invece subordinati alla redazione di un PUA, esteso all'intero ambito.

### DESTINAZIONI D'USO

5. Queste ZTO sono destinate prevalentemente ad insediamenti industriali e artigianali.
6. Sono comunque ammesse le seguenti attività:
  - magazzini, depositi artigianali ed industriali;
  - attività per la logistica;
  - attività terziarie a servizio dell'ambito produttivo, secondo criteri di concentrazione e razionalizzazione dell'intero insediamento.
7. Sono escluse le seguenti attività:
  - commerciali;
  - direzionali;
  - turistico-ricettive.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:
  - Rcf = 60 %
  - Su = 80 %
  - H = 10,50 ml, salva la possibilità di mantenere le altezze degli edifici esistenti in caso di ristrutturazione o ampliamento;
  - Ds = 15,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali e dalle strade statali;
  - Dc = 6,00 ml.

## **ART. 36 – ZTO D5 PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DESTINATE A RICONVERSIONE**

---

1. Comprendono le parti del territorio caratterizzate dalla esistenza di insediamenti produttivi artigianali e industriali, dismessi o in essere, per i quali si prevede una graduale sostituzione con destinazioni residenziali e attività miste e proprie del terziario avanzato.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, ai sensi dell'art. 19 della LR11/2004 e s.m.i.
3. In sede di redazione dei PUA, secondo i parametri del successivo comma 8, non è consentita la monetizzazione degli standard pubblici, ma gli stessi dovranno essere obbligatoriamente reperiti all'interno della superficie territoriale dell'intervento.
4. E' sempre consentito il ricorso ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e s.m.
5. Gli interventi di riqualificazione, sostituzione edilizia e nuova costruzione, dovranno essere finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici ed alla loro integrazione ambientale e paesaggistica, nonché alla realizzazione di edifici ecocompatibili, con caratteristiche legate all'efficienza energetica ed all'impiego di risorse rinnovabili.
6. Per le attività in essere, fino all'approvazione dei PUA, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. senza aumento della superficie utile e del volume, senza la sostituzione delle parti strutturali dei fabbricati e senza mutamento della destinazione d'uso.  
Per le attività dimesse sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

### DESTINAZIONI D'USO

7. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - residenziale
  - direzionale;
  - esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
  - attività artigianali di servizio alla residenza che non siano nocive, moleste o in contrasto con il prevalente carattere residenziale della zona;
  - altre attività compatibili con la destinazione residenziale.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Ai fini della redazione dei PUA valgono i seguenti parametri:
  - It = 15.000 mc/Ha
  - Rct = 35 %
  - H = 9,50 ml;
  - Ds = 6,00 ml;
  - Dc = 5,00 ml.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Per l'ambito D5/1 dovranno essere attivati esclusivamente processi di riqualificazione e riconversione ad altro uso delle aree di provenienza, previo accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 e s.m.i.

## **ART. 37 – ZTO D6 DESTINATE AD INSEDIAMENTI AGROINDUSTRIALI**

---

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate caratterizzate dalla presenza di attività agroindustriale.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In questa ZTO il PI si attua mediante IED. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti dalle lettere a), b), c), d), comma 1, art. 3 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., nonché l'ampliamento dell'attività esistente fino al raggiungimento degli indici di zona.
3. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono invece subordinati alla redazione di un PUA, esteso all'intero ambito.

### DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti attività:
  - attività di trasformazione dei prodotti agricoli;
  - attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente ai prodotti oggetto di lavorazione o trasformazione presso gli stessi insediamenti, con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:
  - Rcf = 60 %
  - Su = 80 %
  - Ds = 15,00 ml. dalle strade comunali; ml. 20,00 dalle strade provinciali e dalle strade statali;
  - Dc = 10,00 ml.
  - H = 10,50 ml.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Per l'ambito individuato come D6/1 dovrà essere attivato un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e s.m. ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO. In attesa dell'approvazione dell'accordo sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 06/06/2001 e s.m i.

## **ART. 38 – ZTO D7 DESTINATE AD INSEDIAMENTI ED ATTIVITA' DI AUTODEMOLIZIONE**

---

1. Comprendono parti del territorio caratterizzate dalla presenza di attività di autodemolizione.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In questa ZTO il PI si attua mediante IED. Gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti dalle lettere a), b), c), d), comma 1, art. 3, del DPR n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., nonché l'ampliamento dell'attività esistente fino al raggiungimento degli indici di zona.
3. Gli interventi di trasformazione urbanistica e/o riconversione sono invece subordinati alla sottoscrizione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e s.m. .

### DESTINAZIONI D'USO

4. Queste ZTO sono destinate esclusivamente a centri di raccolta di veicoli a motore, rimorchi e simili, destinati alla demolizione, eventuale recupero e commercializzazione di parti meccaniche recuperate, come previsto dall'art. 15 del DPR 10.09.1982 n. 915 e s.m.i.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:
  - Rcf = 20 %
  - Ds = 10,00 ml. dalle strade comunali e 20,00 dalle strade provinciali, nel rispetto del triangolo di visibilità ex D.M. 1/04/1986 n. 1404, in situazioni di incroci;
  - Dc = 6 ml.;
  - H = 10.50 ml.I suddetti parametri non si applicano alle scaffalature coperte atte al deposito delle carcasse e delle parti meccaniche da esse derivanti
6. Lungo il perimetro dell'area dovranno essere messi a dimora filari alberati di altezza minima di ml. 4 atti a formare una schermatura omogenea e compatta a prevenzione dall'inquinamento acustico e visivo.

## **ART. 39 – ZTO D8 TURISTICO RICETTIVE**

---

1. Comprendono parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo turistico-ricettivo.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. L'attuazione avviene mediante PUA esteso all'intera zona. Tutta l'area scoperta deve essere attrezzata a verde e a parcheggio.
3. Gli interventi sono soggetti alle indicazioni operative di cui alla DGR n. 807 del 21/03/2006, oltre che alle disposizioni della L.R. 33/2002 sm.i.

### DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse esclusivamente strutture ricettive alberghiere di cui alla L.R. 33/2002 sm.i., nonché attrezzature ad esse connesse (ristorante, piscina, centro estetico e/o spa, spaccio interno, ecc.).

### PARAMETRI URBANISTICI

5. Ai fini dell'edificazione valgono i seguenti parametri:
  - It = 2,5 mc/mq.
  - Rcf = 25 %
  - H = 12,50 ml.
  - Ds = 10,00 ml.
  - Dc = 5,00 ml.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione della rotatoria prevista all'interno dell'ambito di intervento ed individuata negli elaborati grafici del PI.



## **ART. 40 – ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA DA TRASFERIRE**

---

1. Il PI individua con apposita simbologia inserita in cartografia le seguenti attività industriali, artigianali, commerciali, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona (opere incongrue), da trasferire in zona propria di tipo produttivo:
  - a. Deposito carburanti, Via Centa (Villorba);
  - b. Falegnameria, Via Lo Stradone (Villorba);
  - c. Falegnameria, Via Centa (Villorba);
  - d. Edilizia, Via Furlane (Villorba);
  - e. Termoidraulica, Via Guizze (Villorba);
  - f. Carpenteria meccanica, Via Roma (Carità);
  - g. Falegnameria, Via Marconi 99 – via Talpon (Catena);
  - h. Attività economica, Via Marconi 147-149 (Catena);
  - i. Autotrasporti, Via Postioma (Catena);
  - j. Edilizia e lavori stradali, Via XXV Aprile (Carità);
  - k. Combustibili, Via Piave (Lancenigo);
  - l. Capannone agricolo, Via Postioma (Castrette);
  - m. Azienda chimica Via Fontane 71 (Fontane);
2. Gli interventi di demolizione e/o riqualificazione, volti al raggiungimento degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, determinano l'attribuzione di capacità edificatoria tramite l'istituto del credito edilizio, con le seguenti modalità:
  - per le attività ricadenti in zona B, C, Vp ed ER è possibile la riconversione dei fabbricati, mediante un intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica, verso una destinazione ammessa dalla specifica ZTO, fino alla saturazione dell'indice di zona, oltre alla trasformazione in credito edilizio del volume eccedente;
  - per le attività ricadenti in zona EA ed EN è possibile la riconversione dei fabbricati, mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, verso una destinazione residenziale, fino a un massimo di 800 mc, oltre alla trasformazione in credito edilizio del volume eccedente;
  - per le attività ricadenti in zona N è possibile la trasformazione in credito edilizio di tutto il volume esistente.
3. Ai fini della formazione del credito edilizio, per gli edifici con destinazione produttiva, si considera il volume prodotto dalla superficie coperta per l'altezza, con un massimo di ml. 4.00
4. Per gli edifici esistenti, in attesa che vengano definite le condizioni per la rilocalizzazione delle attività in essere, sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) e b), comma 1, dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.
5. Differenti modalità di attribuzione del credito edilizio possono essere stabilite all'interno di specifici accordi ex art. 6 LR 11/2004.

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

6. Per l'attività di cui al precedente comma 1, lett. g. gli interventi previsti sono disciplinati dall'art. 23, comma 9.

## **ART. 41 – SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

---

1. Ai sensi del DPR 160/2010 e della L.R. 55/2012 è possibile utilizzare la procedura dello sportello unico, secondo le indicazioni già fornite dalla Circolare Regionale n.16 del 30/07/2001, in quanto applicabili per effetto delle sopravvenute norme in materia, e della Direttiva comunitaria 2014/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.
2. Non è in ogni caso possibile:
  - recuperare edifici non più funzionali alle esigenze del fondo per destinarli ad attività industriali ;
  - ampliare l'area interessata dal progetto oltre i limiti funzionali e le esigenze produttive prospettate nel medesimo;
  - interessare aree a servizi che incidono sul dimensionamento del Piano;
  - interessare impianti inadeguati e strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in zona idonea di tipo produttivo;
  - ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, crinali, visuali panoramiche, aree agricole a valenza ambientale-naturalistica e a valenza agricola produttiva.
3. Prima della presentazione del progetto è necessario:
  - verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'art.41 delle Norme Tecniche del P.T.R.C. sull'intero territorio comunale e delle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello sovracomunale;
  - verificare la compatibilità con le zone di tutela e con le zone di vincolo;
  - garantire il rispetto degli standard urbanistici;
  - ricondurre le Norme Tecniche degli interventi in variante al PI ai principi della perequazione;
  - convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento, laddove non sia prevista la loro monetizzazione;
  - prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.
4. L'applicazione del procedimento SUAP di cui al DPR 160/2010 ed alla LR 55/2012, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT ed è ammissibile solo ed esclusivamente per le attività esistenti e legittime alla data di adozione del presente PI, nelle seguenti fattispecie:
  - per gli interventi collocati in zona per attività produttive "ampliabili", riconducibili al precedente Art. 35, anche in ampliamento alla ZTO;
  - per gli interventi collocati nelle zone per attività produttive "non ampliabili", senza modifica delle relative ZTO di appartenenza, ancorché il progetto interessi ZTO diverse da quelle non ampliabili;
5. L'applicazione del procedimento SUAP contempla le fattispecie individuate nella LR 55/2012:
  - Interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale;
  - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale, che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purchè entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq: si applica il procedimento unico di cui all'art. 7 del DPR 160/2010, previo parere del Consiglio Comunale;
  - Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale: qualora il progetto non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica l'art. 8 del DPR 160/2010 integrato dalle norme regionali vigenti in materia.
6. Gli interventi di ampliamento regolamentati dal SUAP sono subordinati alle seguenti condizioni:
  - La superficie di pavimento destinata all'attività non può essere superiore a tre volte di quella esistente alla data di adozione del PI;
  - La superficie di pavimento destinata all'attività non può essere superiore a 5.000 mq.

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

7. Non è in alcun modo assentibile l'applicazione del procedimento SUAP a un'attività totalmente o parzialmente abusiva; il SUAP prevede, infatti, delle semplificazioni procedurali per quanto attiene alle attività produttive, ma non prevede alcuna possibilità di sanatoria o di interventi relativi ad edifici che non siano stati legalmente riconosciuti sotto il profilo edilizio/urbanistico.

8. All'interno del perimetro del Piano di area delle Fontane Bianche il progetto deve essere comunque accompagnato da una relazione sulla valutazione di incidenza ambientale (VINCA) che analizzi compiutamente i possibili effetti sugli habitat naturalistici presenti, escludendo effetti negativi sul contesto ambientale presente.

## **ART. 41Bis – SISTEMA COMMERCIALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- LR n. 50 del 28.12.2012, “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto” e s.m.i.
- DGRV del 18.06.2013, n. 1047 “Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale”

### DEFINIZIONE

1. Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:
  - incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
  - rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
  - favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
  - favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.
2. Il PI perimetra nella Tav. 5 i Centri Urbani e le Aree degradate nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012 e definisce nell'Elab. O “Schede Aree degradate” le specifiche modalità di intervento.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. L'insediamento delle medie strutture di vendita con Superficie di vendita non superiore a mq 1.500 è ammesso nelle ZTO residenziali comprese all'interno del perimetro dei centri urbani individuato ai sensi del precedente comma 2 del presente Articolo.
4. Oltre a quanto previsto al comma 3 del presente Articolo, l'insediamento delle medie strutture di vendita con Superficie di vendita superiore a mq 1.500 è ammesso all'interno delle aree o strutture dismesse e degradate definite “idonee a condizione” nelle Schede “Aree degradate”, previa redazione di un PUA e nel rispetto:
  - dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza;
  - dell'obiettivo di risolvere le criticità evidenziate nelle singole schede;
  - degli istituti della perequazione e credito di cui precedenti Artt. 15 e 19 delle presenti NTO.
5. Oltre a quanto previsto ai commi 3 e 4 del presente Articolo, l'insediamento delle grandi strutture di vendita è ammesso all'interno delle aree o strutture dismesse e degradate definite “idonee” nelle Schede “Aree degradate”, previa redazione di un PUA e nel rispetto:
  - dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza;
  - dell'obiettivo di risolvere le criticità evidenziate nelle singole schede;
  - degli istituti della perequazione e credito di cui precedenti Artt. 15 e 19 delle presenti NTO.
- 5bis. Non è ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 77, comma 16 delle presenti NTO. Gli standard urbanistici primari nei PUA dovranno essere reperiti all'interno del perimetro individuato nelle “Schede Aree Degradate”.

### PARCHEGGI

6. In tutte le ZTO per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio in misura non inferiore a quanto prescritto al successivo Art. 77 delle presenti NTO.

## TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE

---

### ART. 42 – NORME COMUNI PER LE ZONE AGRICOLE

---

1. Le ZTO di tipo E e sono suddivise in:
  - zona agricola EN a valenza ambientale-naturalistica;
  - zona agricola EA a valenza agricolo-produttiva;
2. Nella zona agricola sono ammessi interventi destinati alla residenza e alle strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall'art 44, commi da 1 a 4 della LR 11/2004 e dalle Norme di Attuazione del Piano d'Area delle Fontane Bianche, per quanto applicabili.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004
4. Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.. È consentito l'ampliamento di edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 58/1978, fino ad un limite massimo di 800 mc, comprensivo dell'esistente; la volumetria complessiva di 800 mc va riferita a ciascuna unità abitativa; esso dovrà essere realizzato in aderenza all'organismo edilizio esistente; è consentito l'ampliamento separato quando è giustificato da ragioni statiche e igienico-sanitarie, dal rispetto delle norme sulle distanze e per motivazioni di composizione architettonica, nel rispetto dei principi generali finalizzati al contenimento del consumo del suolo.
- 4bis. Nei casi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di edifici ubicati nelle fasce di rispetto inedificabili indicate nelle tavole del PI (fascia di rispetto stradale, idraulica, fascia di tutela art. 41 L.R. 11/2004, fascia di rispetto ferroviario, zone umide vincolate, ecc.) è consentita la ricostruzione in area agricola adiacente o limitrofa, entro 100 ml dall'area di sedime originaria, con il mantenimento delle volumetrie legittime esistenti e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi:
  - favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo;
  - favorire la riconnessione degli aggregati abitativi;
  - collocare il nuovo fabbricato all'esterno della fascia di rispetto;
  - evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati
- 4ter E' ammessa inoltre, previa presentazione di CILA, la realizzazione di:
  - piccoli manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, per il ricovero degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, della dimensione max di 9 mq e h. m 2.40, e relativi ambiti di utilizzo opportunamente recintati, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo della dimensione max di 30 mq e h. m 2,40, nel rispetto della distanza minima di m. 20,00 dalle strade, di m. 5,00 dai confini e di m. 10,00 dai fabbricati; tali manufatti dovranno in ogni caso rispettare i vincoli di cui al D.Lgs. 152/2006 e le prescrizioni in materia di igiene e benessere degli animali.
  - box per il ricovero di cavalli, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, della dimensione max di 50 mq e h. m 3,00, nel rispetto della distanza minima di m. 20,00 dalle strade, di m. 5,00 dai confini e di m. 10,00 dai fabbricati, nonché i rispettivi recinti.
  - costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, serre, impianti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;
  - infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo, quali cabine elettriche, acquedotti, impianti tecnici di modeste dimensioni, canali irrigui, opere di difesa idraulica;
  - modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
  - barriere frangivento, ombrai e protezioni antigrandine funzionali alle attività di vivaismo autorizzate ai sensi della LR n. 19/1999, senza creazione di superfici coperte e/o volumi

5. [stralciato].
6. [stralciato].
7. [stralciato].
8. [stralciato].

#### DESTINAZIONI D'USO

9. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalla LR 11/2004 e s.m..

#### CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI

10. Vanno salvaguardate le caratteristiche tipologiche tipiche dell'edilizia rurale proprie della campagna veneta. Si indicano di seguito alcuni indirizzi da rispettare nella progettazione di nuovi edifici in zone agricole e dei loro ampliamenti nel recupero del patrimonio edilizio esistente:
  - Tipologia: per gli edifici residenziali, a 2 piani fuori terra;
  - Pianta: prevalentemente rettangolare;
  - Tetto: preferibilmente a due o quattro falde (pendenza compresa tra il 30% e il 40%) con linea di colmo disposta secondo il lato maggiore dell'edificio, sporto di gronda di limitate dimensioni (max cm 40 sui fronti principali e max cm 20 sui fronti laterali); è ammesso il tetto piano;
  - Materiali di finitura: di tipo tradizionale quali coppi, intonaci civili, muri in mattoni facciavista;
  - Allineamenti: prioritariamente lungo l'asse degli edifici esistenti, ovvero paralleli od ortogonali ad essi;
11. Nel caso di ampliamento e recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito, previo parere della Commissione Edilizia, discostarsi da tali indirizzi qualora sia ravvisabile un'elevata qualità architettonica.
12. Non sono ammessi:
  - rampe di accesso a locali interrati e seminterrati;
  - rivestimenti plastici, serramenti in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili,;
  - riporti di terreno superiori a m 0,50 rispetto all'andamento naturale;
13. [stralciato].
14. [stralciato].
15. [stralciato].
16. Le eventuali nuove strade, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare prioritariamente i tracciati esistenti; il progetto della strada dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
17. La realizzazione di nuovi accessi dalla via pubblica è consentita per una larghezza massima di 8,00 ml. In corrispondenza degli accessi le cancellate dovranno essere arretrate rispetto al confine stradale di almeno 5,00 ml, in modo da consentire lo stazionamento o la sosta di un autoveicolo o di un mezzo agricolo, salvo quanto previsto dal Codice della Strada e relativo Regolamento Attuativo.
- 17bis. La delimitazione di terreni aperti è consentita esclusivamente con elementi naturali quali siepi, fossati o scoline, strade campestri.
- 17ter. La realizzazione di recinzioni a protezione di edifici in proprietà è consentita, di altezza massima, rispetto alla quota del terreno prospettante, pari a ml. 1,50, da realizzare indifferentemente con elementi naturali quali siepi, fossati o scoline, o staccionate in legno, o con semplici stanti infissi al suolo e rete metallica opportunamente mascherate da essenze arboree
18. [stralciato].

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

19. Edifici residenziali:  
H = 6,50 ml.

Dc = 5,00 ml.

Ds = 10 ml. entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Ds = come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

In caso di ampliamento è ammesso il mantenimento dell'altezza dell'edificio esistente,.

20. Strutture agricolo-produttive non dedicate a ricovero di animali.

Si definiscono strutture agricolo produttive tutti i manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi, secondo le tipologie strutturali di cui al punto 3 degli atti di indirizzo regionale della LR 11/2004 lettera d).

H = 6,50 ml.

Dc = 5,00 ml.

Ds = 10 ml. entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Ds = come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Altezze maggiori sono consentite solo per motivate esigenze funzionali, dimostrate all'interno del Piano di Sviluppo Aziendale approvato.

21. Serre fisse.

Le serre fisse sono consentite, ai sensi della LR 11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura. Sono consentiti altresì gli interventi di cui alla legge L.R. 19/1999 a favore dell'imprenditore agricolo munito dell'autorizzazione dell'esercizio delle attività. Vanno rispettati in ogni caso i seguenti parametri:

Icf = 50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;

H = di cui alla DGRV 172 del 03/02/2010

Dc = 5,00 ml.

Ds = 10 ml. entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Ds = come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture possono essere installate senza i limiti di copertura di cui sopra, fermo restando il rispetto degli altri parametri (H, Dc, Df).

La tipologia delle serre fisse deve conformarsi all'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n.172 del 03/02/2010, che ne individua sia le caratteristiche tecnologiche che gli elementi accessori al loro funzionamento. Per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva occorre attenersi al medesimo provvedimento di Giunta Regionale.

22. Serre mobili

Le serre mobili, caratterizzate da fondazioni temporanee che una volta rimosse possono venire reimpiegate per lo stesso scopo, sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, ...).

Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate con le caratteristiche di cui sopra, senza opere murarie fuori terra.

La tipologia delle serre mobili deve conformarsi all'atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n.172 del 03/02/2010, che ne individua sia le caratteristiche tecnologiche che gli elementi accessori al loro funzionamento.

23. Allevamenti a carattere familiare.

Sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR 11/2004 lettera d) punto 5. e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale.

Ai fini dell'edificazione, i parametri di riferimento sono i seguenti:

H = 4,50 ml.

Dc = 10,00 ml.

Ds = 10 ml. entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Ds = come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada.

Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza agli edifici residenziali.

Gli allevamenti a carattere familiare devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni; le distanze dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

#### 24. Allevamenti a carattere non intensivo

Sono gli insediamenti che soddisfano i requisiti del nesso funzionale, con carico allevato inferiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012 e superiore a quanto previsto per gli "allevamenti familiari".

Ai fini dell'edificazione, i parametri di riferimento sono i seguenti:

- Distanze minime:
  - da limiti di ZTO Agricola = 100,00 ml.;
  - da residenze sparse = 50,00 ml.;
  - da residenze concentrate (cento abitato) = 100,00 ml.;
- H = 4,50 ml.

Altezze maggiori sono consentite solo per motivate esigenze funzionali, dimostrate all'interno del Piano di Sviluppo Aziendale approvato.

Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza agli edifici residenziali.

Gli allevamenti a carattere non intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni; le distanze dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

#### 25. Allevamenti a carattere intensivo

Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. Rientrano nella medesima categoria inoltre gli allevamenti che pur mantenendo il nesso funzionale, hanno un carico allevato superiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012.

Tali allevamenti sono regolamentati dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50, lettera d) punto 5 della LR 11/2004.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- H = m. 4,50
- N = n. 1,00
- Distanze minime: si fa riferimento alla DGR n. 856/2012.

Altezze maggiori sono consentite solo per motivate esigenze funzionali, dimostrate all'interno del Piano di Sviluppo Aziendale approvato.

La distanza dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore alle distanze minime di cui alla DGR n. 856 del 15.05.2012 e smi.

Gli allevamenti intensivi devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni; le distanze dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse non superiore a 2,00 m.



Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo della LR 11/04 e s.m.i. lettera d) punto 5.

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

26. Nelle zone agricole sono vietate:

- le attività insalubri di prima e seconda classe di cui al DM 5/09/1994, ad esclusione delle attività agricole;
- le discariche di qualunque natura;
- le industrie estrattive e le cave,
- i depositi, lo stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola;
- il ricovero degli automezzi non necessari all'attività agricola, con esclusione dei parcheggi afferenti agli edifici residenziali
- gli autoparchi;

e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo.

27. La dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali in zona agricola, dovrà rispettare quanto prescritto per le zone residenziali dalle presenti NTO.

## **ART. 43 – TESSUTO AGRICOLO EN A VALENZA AMBIENTALE-NATURALISTICA**

---

1. Comprende le parti del territorio caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata, a valenza ambientale e naturalistica per la presenza di ambiti in parte ancora intatti, di aree di completamento delle aree nucleo, corridoi ecologici e stepping zone già individuate dal PAT, e ripерimetrati nelle tavole di progetto del PI.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. All'interno della ZTO:
  - per le case di abitazione esistenti sono consentiti gli interventi di cui al precedente articolo 42 ;
  - sono ammessi esclusivamente interventi di ampliamento di strutture agricole-produttive esistenti confermati dal Piano di Sviluppo Aziendali (PSA) approvato e giudicato compatibile dalla valutazione di incidenza ambientale (VINCA), con esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi e delle serre fisse.
3. In ogni caso gli ampliamenti consentiti di cui al comma 2 dovranno essere localizzati nelle aree di minore valenza ambientale e non dovranno interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici e dalle aree di connessione della rete ecologica. È necessaria la redazione della valutazione di incidenza (VINCA) che conterrà le misure da adottare a compenso della riduzione della qualità ecologica dell'area provocata dall'intervento edificatorio: sarà comunque obbligatorio, attraverso specifica convenzione, mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a tre volte la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, a mascheramento dell'edificio rispetto alla campagna circostante o, in subordine, in fregio alla viabilità o ai percorsi rurali.
4. È comunque fatto divieto di:
  - illuminare i sentieri a distanza superiore a 500 metri dal perimetro dei centri abitati, e a 200 metri dalle case sparse e dai nuclei abitati;
  - cedere con turni più brevi di 35 anni;
  - formare nuovi sentieri;
  - realizzare nuove edificazioni sparse
  - praticare coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genereSono incentivate le coltivazioni tradizionali dei prodotti tipici legati a luoghi e paesaggio.
5. Sono sempre ammessi:
  - riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione ovvero con opere infrastrutturali (idonei by pass per la fauna selvatica, opere di mitigazione, ecc. );
  - dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
  - riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento ai criteri di conservazione degli habitat;
  - interventi forestali che prevedano la riconversione dei boschi cedui in fustaia e la progressiva sostituzione delle specie alloctone;
  - interventi per il mantenimento dei pascoli e delle praterie naturali;
  - nuove infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo quali cabine elettriche, acquedotti, impianti tecnici di modeste dimensioni, canali irrigui, opere di difesa idraulica, nonché impianti (compresi fotovoltaici e simili) che utilizzino fonti di energia rinnovabile;
  - modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni, purché non compromettano gli equilibri ecosistemici presenti;
  - la demolizione dei manufatti esistenti legittimi con riconoscimento del credito edilizio di cui al precedente art.19.

6. [stralciato].

7. [stralciato].

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. Per la zona EN confinante con la ZTO D1/33, ubicata in Via Piave, di proprietà, alla data di approvazione del

PI, della medesima ditta insediata in quest'ultima ZTO D1, un eventuale progetto di sistemazione degli spazi scoperti da destinare a funzioni non coerenti con la sua valenza ambientale naturalistica, dovrà essere oggetto di valutazione da parte del consiglio comunale prima del rilascio del titolo abilitativo.

9. Nelle aree classificate in zona EN e ricomprese all'interno del perimetro del SIC-ZPS IT 3240012 "Fontane Bianche di Lancenigo":
- è vietata ogni nuova edificazione (sia di edifici residenziali che di strutture agricolo-produttive), nonché la realizzazione di qualsiasi manufatto pertinenziale di cui al precedente art. 10 (con l'esclusione dei manufatti soggetti ad attività di edilizia libera) e di piscine pertinenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 5-bis dell'art. 44 della L.R. 11/2004
  - per le case di abitazione esistenti e legittimi e/o legittimate sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) art. 3, comma 1, del DPR 380/2001;
  - al di fuori degli ambiti agricoli integri disciplinati dal successivo art. 45, sono ammessi esclusivamente interventi di ampliamento di strutture agricole-produttive esistenti confermati dai Piani di Sviluppo Aziendali (PSA) approvato e giudicato compatibile dalla valutazione di incidenza ambientale (VINCA), con esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi e delle serre fisse;
  - è fatto divieto di tombinare i fossati; eventuali accessi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate;
  - è vietata la delimitazione di terreni aperti.

#### **ART. 44 – TESSUTO AGRICOLO EA A VALENZA AGRICOLO-PRODUTTIVA**

---

1. Comprende le parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

##### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Si applicano le norme di cui al precedente articolo 42

## **ART. 45 – TERRITORIO AGRICOLO INTEGRO**

---

1. Negli “ambiti agricoli integri”, il cui vincolo è sovraordinato alle ZTO EN ed EA, in attuazione del PAT approvato, sono sempre vietati i seguenti interventi:
  - la costruzione di nuovi edifici e/o l'ampliamento degli edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso;
  - la realizzazione di discariche;
  - la realizzazione di cave;
  - la realizzazione di depositi di materiali non agricoli;
  - l'installazione di qualsivoglia manufatto edilizio, compresi quelli a carattere temporaneo e/o destinati al ricovero di animali di bassa corte e/o da affezione.
2. Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i..
3. In deroga al divieto di cui al comma 1, in questa zona è consentita la ristrutturazione di cui all'art. 10, c. 1, lett. dbis) della LR 14/2009 (ricostruzione di edifici al di fuori delle fasce di rispetto stradale e delle zone comunque vincolate come inedificabili).

## **ART. 46 – EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO IN ZONA AGRICOLA**

---

1. Sono individuati, nelle tavole di progetto e nelle specifiche schede, gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti NTO e delle relative schede.

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

2. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle specifiche schede (Elab. D - Schede Annessi Rustici) fatto salvo quanto previsto al successivo comma 12 .
3. [stralciato].
4. [stralciato].
5. La modalità del recupero volumetrico o di superficie degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi e sono comunque definite all'interno di ogni specifica Scheda.
6. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla medesima proprietà/azienda agricola.
7. Per gli edifici individuati non più funzionali alle esigenze del fondo sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - residenza;
  - accessori alla residenza;
  - attività di agriturismo e strutture ricettive complementari di cui alla LR n. 11/2013;
8. Gli edifici non più funzionali e schedati possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:
  - parametri del R.E.;
  - parametri urbanistici ed edilizi e vincoli e prescrizioni imposti dal P.I.;
  - grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
  - distanze dagli allevamenti esistenti;
  - salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
  - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
  - adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza e per le altre destinazioni;
  - prescrizioni contenute nelle schede di progetto.
9. [stralciato].

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. [stralciato].
11. [stralciato].
12. Anche su richiesta di parte, corredata da apposita relazione agronomica, è rimessa al Consiglio Comunale l'individuazione di ulteriori fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo e la determinazione delle condizioni e prescrizioni finalizzate alla loro trasformabilità

## **ART. 47– ZTO VERDE PRIVATO**

---

1. Queste zone comprendono i parchi, giardini o aree verdi , edificate, parzialmente edificate o inedificate ed alcune zone ora destinate alla coltivazione agricola di particolare valore naturale e paesaggistico ed in genere le parti del territorio destinate al mantenimento, alla tutela ed al rispetto del verde, nonché alla protezione di edifici di valore culturale ed ambientale.
2. All'interno di queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - - residenziale;
  - - direzionale;
  - - strutture ricettive;
  - - pubblici esercizi;
  - - agricola
3. Le zone a verde privato si suddividono in :

### **A: AREA VERDE PRIVATO DI PERTINENZA DI EDIFICI MONUMENTALI**

4. I parchi e le aree di pertinenza esclusiva degli edifici storici quali Ville Venete o edifici monumentali sottoposti a decreto di vincolo del Soprintendente per i Beni e le Attività Culturali del Veneto, ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, costituiscono un unico ambito con gli edifici in esse posizionati che garantiscono il mantenimento e la tutela del patrimonio naturalistico esistente.

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

4. Vale quanto previsto dal relativo decreto di vincolo. Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti previa autorizzazione della competente soprintendenza In questi ambiti è prescritto il mantenimento e la tutela delle alberature e del verde esistenti al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
5. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, che prevedano una diversa sistemazione delle aree scoperte, devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/o potenziamento del verde e contenente ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione. A questo progetto deve essere allegata una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.
6. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

### **B: AREA VERDE PRIVATO EDIFICATA O PARZIALMENTE EDIFICATA**

7. Si tratta di parchi e aree di pertinenza di edifici non sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

8. Per gli edifici ricadenti in tali aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e), art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, qualora non contrastanti con l'eventuale grado di protezione.
9. In questi ambiti è prescritto il mantenimento e la tutela delle alberature e del verde esistenti al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
10. Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti che prevedano una diversa sistemazione delle aree scoperte, devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione e/o potenziamento del verde e contenente ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione. A questo progetto deve essere allegata una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.
11. Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti, è ammesso un aumento "una tantum" pari al 40% del complesso edilizio esistente con un massimo di 800mc, solo ove sia ravvisabile una rilevante qualità architettonica che preveda il mantenimento e la tutela delle alberature e del verde esistenti. Contestualmente va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

12. Per le porzioni di aree già utilizzate ai fini agricoli è consentito il mantenimento di tale utilizzo nonché gli interventi edificatori a favore dell'imprenditore agricolo a titolo principale previsti dall'art. 44 della LR 11/2004, come integrato dagli artt. 42 e 43 delle presenti NTO .

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

13. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:  
Dc = 5,00 ml.  
Ds = 5,00 ml. entro il perimetro del centro abitato e come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada

#### C: AREA VERDE PRIVATO INEDIFICATA

##### MODALITÀ DI INTERVENTO

14. In queste aree non è consentita la nuova edificazione. La trasformazione delle aree inedificate ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui al PAT è consentita tramite accordi pubblico-privato ex art. 6
15. E' consentita l'installazione di manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, finalizzati al ricovero delle attrezzature per la cura e le manutenzioni del verde, di altezza massima di m. 3,00 e di superficie fino al 1% del fondo e comunque con un massimo di 30 mq totali.
16. Per le porzioni di aree già utilizzate ai fini agricoli è consentito il mantenimento di tale utilizzo nonché gli interventi a favore dell'imprenditore agricolo a titolo principale previsti dall'art. 44 della LR 11/2004, come integrato dagli artt. 42 e 43 delle presenti NTO.

##### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

17. Nelle aree individuate dal Piano di Area delle fontane Bianche quali "ville, parchi e giardini storici", di cui all'art. 13, comma 1, lettera a) delle relative Norme di Attuazione, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sono ammessi, fatto salvo quanto prescritto dall'eventuale grado di protezione, nel rispetto delle direttive di cui all'articolo suddetto, previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
18. Per la zona compresa all'interno dell'Area 5, adiacente a "Villa Felissent", indicata nella planimetria allegata al decreto di vincolo del Soprintendente per i Beni e le Attività Culturali del Veneto del 01.03.2004, ai sensi ex art. 49 del D.Lgs n. 490/1999, trasmesso con comunicazione del 12.03.2004 prot.n. 2788, vale in particolare quanto segue:
- per i manufatti edilizi ricadenti sull'area sopra indicata non sono consentite modifiche volumetriche e altimetriche che alterino le viste e le prospettive, né interventi di ristrutturazione che trasformino in maniera sostanziale le facciate dei manufatti e i materiali attualmente esistenti. Saranno consentiti interventi di riqualificazione architettonica che migliorino la qualità dell'edificio;
  - si potranno effettuare solo operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria trattandosi di area verde strettamente correlata al verde storico di Villa Farsetti e Villa Margherita.  
Le aree a verde dovranno essere mantenute e non ulteriormente modificate.
19. Per la zona compresa all'interno dell'Area 6, localizzata in adiacenza alla ZTO D1/34 prospiciente "Villa Margherita", indicata nella planimetria allegata al decreto di vincolo del Soprintendente per i Beni e le Attività Culturali del Veneto del 01.03.2004, ai sensi ex art. 49 del D.Lgs. n. 490/1999, trasmesso con comunicazione del 12.03.2004 prot.n. 2788, vale in particolare quanto segue:
- sulle aree verdi non sarà consentita alcuna edificazione che arrechi danno alle viste e alle prospettive esistenti, né saranno possibili interventi di radicale trasformazione della morfologia del verde esistente;
  - i volumi edilizi esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti, ristrutturati, mantenendo una altezza massima pari a quella attuale;
  - nel caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere arretrati in modo da lasciare la possibilità di realizzare una cortina arborea che continui lo spazio verde sul fronte strada;
  - eventuali resti di murature e fossati, cavini o tracce di allineamenti, confini o passaggi, dovranno essere conservati e/o restaurati secondo le indicazioni che verranno determinate di volta in volta dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Veneto Orientale.
20. Per l'edificio esistente ricadente nella zona Vp/36 – Via Monte Grappa è consentita la chiusura dei ballatoi: tale intervento non comporta aumento della superficie coperta.



## RECINZIONI

21. In tutte le zone a Verde Privato è ammessa la realizzazione delle recinzioni con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. di altezza massima pari a 1,50 ml. misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui), , con zoccolatura piena dell'altezza massima di cm 50. Muri pieni sono consentiti solo se non creano ostacoli o pericoli per la circolazione stradale.
22. È ammessa deroga alle disposizioni del comma precedente per gli immobili ubicati in ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004

## **ART. 48 – ZONA N DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

---

1. Queste zone comprendono le parti del territorio individuate nella cartografia del P.I. quali zone di interesse ambientale, articolate in:
  - zona di protezione e sviluppo controllato (ZTO N/1, N/2);
  - zona di restauro rurale alle Due Acque (ZTO N/3);
  - area naturalistica delle Fontane Bianche (ZTO N/4).

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. La zona di restauro rurale delle Due Acque e l'area naturalistica delle Fontane Bianche, comprese entro l'omonimo Piano, sono disciplinate dalle norme tecniche del medesimo.
3. Per le zone di protezione e sviluppo controllato, localizzate a Fontane, una in adiacenza agli impianti sportivi di Via Cave, e l'altra a sud di Via XXV Aprile, sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché l'ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistenti per la realizzazione di locali accessori, qualora non contrastanti con l'eventuale grado di protezione e salvo che non si tratti di attività incongrue o attività produttive in zona impropria da trasferire.
4. [stralciato]

## **ART. 49 – AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334 “Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incendi rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”;
- D.M. Decreto Ministeriale 9 maggio 2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso, art. 77 delle Norme Tecniche.

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Trattasi delle aree di sedime e di pertinenza degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante e le relative aree di danno, come definite dal D.M. 09.05.2001.
2. Il PI in conformità al PAT ed alla legislazione vigente, individua le seguenti aziende a rischio di incidente rilevante:
  - Coventya SpA ubicata all'estremità meridionale della zona industriale di Castrette in via Fratelli Rosselli, 2;
  - Industria Galvanica Dalla Torre Ermanno e Figli S.r.l. ubicata a Fontane in via Fontane, 98.

### MODALITA' DI INTERVENTO

3. Per le attività a rischio di incidente rilevante esistenti non è ammesso alcun ampliamento.

## **ART. 50 – ELEMENTI DI DEGRADO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”.

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il P.I. individua gli elementi di degrado già presenti:
  - a) nel Piano d’Area delle Fontane Bianche:
    - n. 3 manufatti in Via Chiesa Lancenigo;
    - n. 3 manufatti in Via Fagarè;
  - b) all’interno del “centro storico” di Villorba:
    - n. 3 manufatti in Via Trento e Piazza Vittorio Emanuele II.
  - c) nelle schede “interventi complessi”:
    - n. 3 manufatti in Vicolo Giavera.
    - n. 1 manufatto in Via della Libertà.

### MODALITA’ DI INTERVENTO

2. Gli interventi di demolizione e/o riqualificazione, volti al raggiungimento degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, determinano l’attribuzione di capacità edificatoria tramite l’istituto del credito edilizio di cui all’art. 19.
3. Per gli edifici esistenti, in attesa che venga definita la riqualificazione ambientale del sito, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), del comma 1, dell’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, qualora non contrastanti con l’eventuale grado di protezione.
4. Per i 3 manufatti individuati al precedente comma 1 let. b) “centro storico” di Villorba sono previsti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione e conseguente sistemazione a verde dell’area. Per tali manufatti non è prevista la formazione del credito edilizio di cui all’art. 19.

## **ART. 51 – GRADI DI PROTEZIONE**

---

### DEFINIZIONE

1. È assegnato il grado di protezione 1 (uno) a quegli edifici, vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs 22/01/2004, n. 42 - “Codice dei beni culturali e del paesaggio” nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - a. hanno requisiti storici, artistici ed ambientali di rilevante importanza;
  - b. conservano inalterati, o quasi, sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
  - c. si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale è tale da non comprometterne la recuperabilità.
2. È assegnato il grado di protezione 2 (due) a quegli edifici, non vincolati ai sensi delle leggi citate, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:
  - a. pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a. del comma precedente, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali, per cui non sia possibile almeno una parziale restituzione in pristino;
  - b. come bene culturale, non sono di livello pari a quello relativo al grado di protezione uno, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico e artistico;
  - c. rispondenti alle caratteristiche del grado di protezione uno, e di recente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario.
3. È assegnato il grado di protezione 3 (tre) a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità.
4. Del pari sono considerati di grado tre quegli edifici rurali che per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio agreste tipico della campagna trevigiana.

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE AI GRADI DI PROTEZIONE

#### Grado di protezione 1

5. Per gli edifici soggetti a grado di protezione uno non saranno consentite demolizioni, neppure parziali, ad esclusione di quelle relative ad eventuali corpi aggiunti in epoca recente e a superfetazioni che, pur costruite da vecchia data, non appartengono al manufatto originario e ne sono motivo di deturpazione.
6. Non saranno inoltre consentite aggiunte o sopraelevazioni allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dei fabbricati.
7. L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali restituzioni in pristino.
8. L'impianto strutturale e distributivo interno dovranno essere salvaguardati; qualora, in alcune parti dell'edificio, non siano più chiaramente identificabili, saranno consentite operazioni di modesta entità tendenti principalmente ad un miglioramento igienico - abitativo della parte in questione.
9. In caso di intervento conservativo, particolare cura dovrà essere posta nella scelta di materiali idonei. Saranno consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; qualora si rendesse necessaria la sostituzione di parti strutturali questa dovrà effettuarsi con materiali di qualità, forma e dimensioni uguali a quelli sostituiti.
10. Le indicazioni e le prescrizioni della Soprintendenza possono derogare a quanto previsto ai commi precedenti.

#### Grado di protezione 2

11. Gli edifici soggetti a grado protezione due non potranno essere manomessi all'esterno, ma solo riportati, ove fosse necessario, allo stato pristino. Anche per essi non sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, ma solo ripulitura da superfetazioni, eseguite anche in tempi recenti, in pianta o in altezza.
12. In essi si dovrà tendere principalmente al recupero morfologico esterno e se in qualche parte dell'edificio ciò non fosse possibile per lo stato di gravissimo degrado, sono consentite ricostruzioni che pur armonizzandosi

con la parte recuperata, non rappresentino una riedizione del disegno originario.

13. Per il grado di protezione due, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, compresi quelli che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Come per gli edifici di grado uno, le sostituzioni strutturali devono avvenire mediante materiali uguali a quelli originali. Ove per particolari motivi ciò non fosse possibile, deve essere fornita ampia documentazione comprovante tale impossibilità.
14. In tutti gli edifici sottoposti a grado di protezione due è consentita la possibilità di mutamento di destinazione d'uso in armonia e nei limiti della destinazioni ammesse nelle diverse ZTO.

#### Grado di protezione 3

15. Agli edifici di grado tre si applicano le disposizioni di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione dell'esistente, e l'organismo edilizio finale non può essere in tutto, ma solo in parte diverso dall'esistente, al fine di salvaguardare le caratteristiche proprie degli edifici storici da tutelare; gli interventi di ampliamento, qualora consentiti dalla disciplina di zona, potranno essere realizzati anche su corpo staccato: in ogni caso il nuovo manufatto dovrà denotare una rilevante qualità architettonica e non dovrà porsi in contrasto con i caratteri dell'edificio da tutelare.
16. Particolare cura dovrà essere posta nel rispetto delle forme esterne, pur essendo consentite alcune modifiche. All'interno è ammesso qualsiasi tipo di intervento, anche di svuotamento totale.
17. Le sostituzioni strutturali possono avvalersi di materiali diversi da quelli originari, tranne che sui paramenti murari esterni e sui tetti.
18. In tutti gli edifici sottoposti a grado di protezione tre è consentita la possibilità di mutamento di destinazione d'uso in armonia e nei limiti della destinazioni ammesse nelle diverse ZTO.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

19. All'interno del perimetro del "centro storico" di Villorba compreso tra Via Trento e Piazza Vittorio Emanuele II i gradi di protezione degli edifici si riferiscono a specifiche modalità di intervento ammesse, e sono determinate in relazione alle caratteristiche storico-tipologiche ed aggregative delle stesse.

#### Grado di protezione 1

20. Per il monumento ai caduti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare è consentito, mantenendo inalterato il sedime ed il recinto esistente, aprire quest'ultimo alla piazza Vittorio Emanuele. Tale apertura alla piazza dovrà avvenire con la demolizione della balaustra esistente e la ricostruzione di un adeguato arredo da far approvare agli organi di competenza.

#### Grado di protezione 2

21. Per il grado di protezione due, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia mediante la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi interni ed esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti, con divieto di alterazione del profilo altimetrico originario.

#### Grado di protezione 3

22. Per il grado di protezione tre, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia mediante la conservazione ed il ripristino di tutti gli elementi esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti, nonché il mutamento della destinazione d'uso nei limiti previsti dalle diverse ZTO

## **ART. 52 – VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA, AMBIENTALE E STORICO - MONUMENTALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. n. 42/2004, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, artt. 10, 11, 12, 134, 136, 142
- LR 11/2004, titolo V bis

### DEFINIZIONE

1. Gli elementi individuati dal PI sono:
  - a. ambiti di tutela paesaggistica soggetti a specifica disciplina:
    - il Piano di Area delle Fontane Bianche (PAFB), approvato con delibera di consiglio regionale n. 19 del 09.03.1999;
  - b. i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna:
    - Torrente Giavera;
    - Fiume Pegorile;
    - Fiume Limbraga;
    - Rio Piovenzano;
    - Fiume Melma;
    - Rio e sorgenti Fontane Bianche;
  - c. i vincoli paesaggistici sui territori coperti da boschi individuati ai sensi dell'art. 142, lett. g) D.Lgs 42/2004;
  - d. i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004:
    - Villa Venturati, Fanna
    - Villa Perocco
    - Villa Gobbato, Domenica
    - Villa Panzerotto, Vandelli, Tonini, De Lassotovitch
    - Villa Gradenigo, Galletti
    - Villa Fontebasso, Galanti, Celotta
    - Villa Angarani delle Stelle, Gregory
    - Villa Ulandi - Florian, Lorenzon
    - Villa Tivaroni - Zanini, Brambullo
    - Villa Nicolini
    - Villa Scotti - Persico e pertinenze
    - Villa Angelica
    - Villa Farsetti, Zorzi, Veronese, Felissent
    - Villa Pastega - Manera
    - Chiesa della Natività di Maria Immacolata (località Chiesa Vecchia)
    - Cancelli in ferro battuto del XVIII secolo
    - Chiesa Parrocchiale di Fontane
    - Chiesa Parrocchiale di Villorba Capoluogo
  - e. i vincoli monumentali indiretti di Villa Manfrin, Villa Braidà, Villa Farsetti ora Felissent ai sensi dell'art 45 del D.Lgs 42/2004 (ex art. 49 del D.Lgs n. 490/1999);
  - f. ville Venete e contesti figurativi.
    - Ville venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete”;
    - contesti figurativi delle Ville Venete (vedi PTCP);
    - pertinenze scoperte da tutelare;
    - edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale;
    - coni visuali di Villa Angelica (vedi PTCP).

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Gli interventi ricadenti nell'ambito del PAFB di cui alla lett. a. del comma 1, sono soggetti alle disposizioni stabilite dalle norme di attuazione del PAFB approvato con delibera di consiglio regionale n. 19 del 09.03.1999.
3. Gli interventi ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e nei territori coperti da boschi di cui alle lett. b.

e c. del comma 1, sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica con la procedura prevista dagli artt. 146 e 167 del D.Lgs 42/2004.

4. Gli interventi sugli immobili soggetti a tutela monumentale di cui alla lett. d. del comma 1, sono sottoposti alle disposizioni del Capo III, Sezione I del D.Lgs 42/2004.
5. Gli interventi sugli edifici soggetti a tutela monumentale, ai quali è attribuito il grado di protezione 1, sono sottoposti, oltre a quanto previsto dal presente articolo, anche alle disposizioni dell'art. 51 delle presenti norme.
6. Gli interventi ricadenti nelle aree di rispetto di Villa Manfrin, Villa Braida, Villa Farsetti ora Felissent, di cui alla lettera e. del comma 1, sono soggetti alle disposizioni del decreto di vincolo ai sensi dell'art 49 del D.Lgs. n. 490/1999 prot.n. 2788 del 12.03.2004 (aree n. 5 e 6).

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:
  - PAT;
  - previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del DLgs 42/2004;
  - indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".
8. Per i beni paesaggistici di cui alle lettere b. e c. del comma 1, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - sono vietati interventi di tombinatura e di riduzione dell'alveo dei corsi pubblici nonché diminuzioni della loro portata idrica esistente;
  - la manutenzione e la pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e conservando la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
  - è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
  - gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono avere larghezza massima pari a ml 8; e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico;
  - sono sempre consentiti interventi finalizzati ad eliminare condizioni di degrado delle risorgive e dei corsi d'acqua, mediante opere di riqualificazione delle sponde e di ripristino delle funzioni ecologiche ad esse collegate.
9. Nelle aree soggette a vincolo ambientale e paesaggistico ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:
  - alla conservazione dell'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.;
  - alla conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre essenze arboree ed arbustive presenti lungo le rive, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate;
  - alla difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc.;
  - alla conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
  - alla conservazione ed il restauro dei manufatti tipici del paesaggio (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
  - al divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente e al paesaggio.
10. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e comunque effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati. Non è consentita l'apertura di nuove strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola, alla difesa del suolo o individuate dall'Amministrazione Comunale.
11. Al fine di incentivare forme di recupero delle ville di interesse storico – architettonico di cui al comma 1, lett. d. ed f. sono consentite destinazioni residenziale o strutture ricettive complementari di cui alla LR n. 11/2013,



purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali.

Contestualmente agli interventi di recupero e riuso dei manufatti va attuata la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli stessi, al fine del mantenimento e/o ripristino dei caratteri figurativi storicamente caratterizzanti il sito.

12. Negli ambiti dei contesti figurativi degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale di cui al comma 1, lettera f. individuati dal PI e dalla pianificazione di livello superiore non sono ammesse nuove costruzioni; gli interventi dovranno essere volti a:
- salvaguardare la visuale sui beni oggetto di tutela anche in riferimento ai principali con visuali di percezione del bene esterni al contesto figurativo;
  - prevedere forme di mitigazione e schermatura a mezzo di elementi vegetali al fine di mascherare situazioni incongrue con le finalità della tutela esterne all'ambito da proteggere;
  - mantenere e valorizzare l'integrità degli aspetti naturali e paesaggistici del contesto territoriale nel quale il bene oggetto di tutela è inserito;
  - favorire l'eliminazione degli elementi detrattori o incongrui al fine di migliorare la percezione visiva dell'ambito oggetto di tutela.

## **ART. 53 – CONO VISUALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI nella cartografia di Piano individua il cono visuale di Villa Angelica.
2. Il cono visuale indica la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visivamente elementi singoli, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore dal punto di vista storico, artistico, culturale, paesaggistico o ambientale.
3. [stralciato]

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Sono in generale inedificabili gli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione di ml 300,00 ed in ogni caso, fatto divieto di edificare qualsivoglia nuova costruzione, nonché inserire manufatti o mettere a dimora piante che ostruiscano la percezione visiva del paesaggio, in particolare della scena di fondo.
5. L'ambito interessato dal cono visuale dovrà rimanere integro e essere interessato da trasformazioni antropiche se non la manutenzione del verde esistente e la lavorazione agraria. Tutti gli eventuali manufatti di carattere storico - architettonico ricadenti all'interno dell'ambito tutelato non potranno subire sensibili trasformazioni. Sono pertanto ammesse le manutenzioni ordinarie, straordinarie, il risanamento conservativo, il restauro.
6. Gli eventuali elementi detrattori che limitano la godibilità del tratto di area libera da tutelare dovranno essere trattati come opere incongrue la cui eventuale demolizione determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.
7. Sono da evitare interferenze di infrastrutture o manufatti tecnologici (antenne di telefonia mobile, cabine, tralicci e linee elettriche, ecc...), di insegne e cartelloni pubblicitari e rilevanti modificazioni dell'assetto viario storico al fine di non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela.
8. Conservare e valorizzare i coni visuali anche mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali funzionali ad un itinerario storico-culturale e paesaggistico.

## **ART. 54 – VINCOLO ARCHEOLOGICO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio
- Piano di Area delle Fontane Bianche (PAFB)

### DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono così denominati:
  - Strada Provinciale n. 102 “Postumia Romana” (recepito dal PTCP di Treviso)
  - Area di interesse archeologico e del Castello di Toprando (recepito dal PAFB)

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Nelle aree già sottoposte a vincolo archeologico:
  - per le zone di vincolo archeologico e per le fasce di rispetto dei punti di ritrovamento sparsi: il rilascio del permesso a costruire di lavori di costruzione che comportino lo scasso o lo sbancamento di terreno, è condizionato dal rilascio di un nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto e deve essere preceduto da operazioni di scavo preventivo eseguibile in saggi di coincidenza delle fondazioni internamente all’area edificabile, fino alla profondità di impostazione delle strutture di fondazione, a cura e spese del titolare del permesso a costruire. Le operazioni di scavo dovranno svolgersi alla presenza di un archeologo di provata competenza che opererà sotto la direzione scientifica della Soprintendenza.
  - per le zone interesse archeologico prima dell’inizio di lavori di costruzione che comportino lo scavo e/o lo sbancamento di terreno, deve essere data notizia alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto.
3. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), in qualsiasi zona del territorio comunale, avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale è obbligo del Proprietario e del Direttore dei Lavori fare immediata denuncia al Comune, sospendendo nel contempo i lavori. In seguito al ritrovamento il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori; deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, indicare gli elementi necessari per una eventuale variante del permesso a costruire in corso o disporre l’annullamento, sentita la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. La mancata denuncia comporta l’immediato annullamento del permesso a costruire, fatta salva ogni altra sanzione legale.
4. Nelle aree individuate dal PTCP e dal PAT come “agro centuriato” la valutazione della necessità di segnalare preventivamente alla Soprintendenza ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, viene effettuata dalla autorità competente sulla base di:
  - entità dell’intervento;
  - vicinanza al sito rischio archeologico.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Nell’area di interesse archeologico del castello di Toprando sono vietati la nuova edificazione e gli interventi di miglioria fondiaria.  
Sono consentiti esclusivamente interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 e nel rispetto dei gradi di protezione.

## **ART. 55 – DISCARICHE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”.
- Legge Regionale n. 3 del 21.01.2000, artt. 32 e 32 bis, “Nuove norme in materia di gestione dei rifiuti”.

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Trattasi delle aree di sedime delle seguenti discariche:
  - ex Discarica RSU “Consorzio Intercomunale Priula”;
  - ex Discarica rifiuti di tipo 2B non pericolosi Burgo Group S.p.A. (ex Marchi S.p.A. & Tartarica).Le discariche individuate sono esaurite in quanto è stato ultimato l'intervento di ricopertura finale in conformità al progetto approvato e pertanto non sussistono fasce di rispetto dalle stesse.

## **ART. 56 – CAVE**

---

### TRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- DPR 09 aprile 1959 n. 128 - art. 104
- Legge Regionale n. 44 del 07.09.1982, “Norme per la disciplina dell’attività di cava”
- Piano di Assetto del Territorio

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Trattasi dell’area di sedime della cava autorizzata “Le Bandie” e della relativa fascia di rispetto.

### MODALITA’ DI INTERVENTO

2. Il PI può ammettere, nell’ambito delle cave, la realizzazione e gestione di impianti mobili o smontabili di trasformazione dei materiali scavati, condizionata - mediante atto unilaterale d’obbligo ai sensi dell’art. 11 legge 241/90 - alla loro demolizione entro i termini previsti per l’attuazione del progetto di ricomposizione ambientale della cava come previsti nell’atto che autorizza la coltivazione.
3. Per tale ambito restano confermati i progetti di ripristino ambientale approvati contestualmente al rilascio delle singole autorizzazioni, che vanno tuttavia rivisti nell’ottica di una loro ricomposizione organica, al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento ambientale e di possibile riutilizzo a fini ambientali e ricreativi attraverso appositi accordi con le proprietà, definiti da specifiche convenzioni. Analoga disciplina potrà applicarsi all’esaurimento delle cave ancora attive, utilizzando le risorse destinate al ripristino ambientale per il riutilizzo a fini ambientali e ricreativi.

### PRESCRIZIONI

4. L’apertura di nuove cave per l’estrazione di qualsiasi materiale o il perseguimento di esercizio e/o l’ampliamento di quelle esistenti è regolato dalle norme della LR 44/1982 e successive modificazioni e del Piano Regionale delle Attività di Cava (PRAC) adottato con DGR n. 2015 del 04.11.2013, nell’ambito delle zone agricole con esclusione di quelle ricomprese nelle zone integre e nelle zone di vincolo monumentale e paesaggistico individuate nelle Tavole di Progetto del PAT.
5. All’interno della fascia di rispetto, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di cui all’art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001.

## **ART. 57 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27 giugno 2007.
- Piano di Tutela delle Acque del Veneto
- Regolamento per l'utilizzazione delle acque a scopo irriguo e per la tutela delle opere irrigue - Consorzio Piave
- Regolamento delle concessioni e autorizzazioni precarie - Consorzio Piave
- Regolamento per l'esercizio e la manutenzione delle opere di bonifica (scolo e difesa idraulica) - Consorzio Piave
- R.D. 8 maggio 1904, n. 368
- R.D. 5 luglio 1904, n. 523
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
- D.G.R.V. n. 2948 del 6 Ottobre 2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche"

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. N VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA
  - All. A – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Nord
  - All. B – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Centro
  - All. C – Compatibilità idraulica. Criticità idrauliche e trasformazioni di piano. Sud

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il territorio del Comune di Villorba ricade nel comprensorio del Consorzio di Bonifica Piave, sia con aree di bonifica (drenaggio) che di irrigazione.
2. Trattasi di normative valide per tutto il territorio Comunale.  
Sono esclusi dal campo di applicabilità del presente Articolo i casi di Condonò edilizio.  
Sono incluse nel campo di applicabilità del presente Articolo le richieste di Sanatoria compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il fine delle presenti norme è di non incrementare le condizioni di rischio idraulico.

### DEFINIZIONI

4. Il PI individua e classifica il sistema irriguo consorziale, articolato in:
  - a) canali:
    - principali: hanno origine dal canale derivatore a servizio di più distretti del comprensorio irriguo;
    - primari: hanno origine dai canali principali o dal canale derivatore e convogliano l'acqua di due o più canali secondari nelle varie zone o distretti del comprensorio irriguo e cessano di essere tali alla prima significativa suddivisione;
    - secondari: hanno origini dai canali primari o anche dai canali di ordine superiore e convogliano più corpi d'acqua, per la distribuzione in due o più unità irrigue o reparti di uno stesso distretto;
    - terziari: hanno origine dai canali secondari o primari o anche dai canali di ordine superiore, e convogliano un solo corpo d'acqua per un solo reparto.
  - b) condotte:
    - distributrici: danno luogo alla consegna del corpo d'acqua alle aziende tramite idranti irrigui.
5. Il PI individua e classifica le aree soggette a dissesto idraulico, distinguendole in:
  - a) le aree classificate dal P.A.I. a pericolosità idraulica:
    - P3: area a elevata pericolosità idraulica (art. 10 e art. 11 delle Norme di Attuazione del P.A.I.);
    - P2: area a media pericolosità idraulica (art. 10 e art. 12 delle Norme di Attuazione del P.A.I.);
    - P1: area a moderata pericolosità idraulica (art. 10 e art. 13 delle Norme di Attuazione del P.A.I.);
  - b) le aree classificate dal P.T.C.P. a pericolosità idraulica:

- P0: area a ridotta pericolosità idraulica (art. 57, art. 58, art. 59 e art. 60 della Normativa Tecnica P.T.C.P.);
- c) le aree classificate dal Consorzio di Bonifica Piave e/o dal Comune di Villorba:
  - 3: Area ad elevata pericolosità idraulica – Ex Cava Fanna (Consorzio Piave e Comune di Villorba);
  - 0: area con difficoltà di smaltimento (Consorzio Piave e Comune di Villorba).

## DIRETTIVE

6. I PUA di iniziativa pubblica o privata e loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata e i progetti preliminari relativi a opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate dovranno contenere una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) da redigere ai sensi della DGRV 2948/2009. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati.
7. La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGRV 2948/2009.
8. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

### A) Norme per l'intero territorio comunale

9. In tutte le aree del territorio comunale sono vietati:
  - a) le fognature miste;
  - b) le tombinature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità; è ammessa deroga per il tratto strettamente necessario alla realizzazione di accessi ai lotti, in questi casi è comunque subordinato al nulla osta dell'Ente Gestore del corso d'acqua. La realizzazione di nuovi accessi ai fondi compresi nell'area del P.A. "Fontane Bianche", dovranno sottostare alle disposizioni lì contenute.  
La tombinatura ammessa per cause di pubblica incolumità deve comunque:
    - essere sottoposta a parere del Consorzio di Bonifica;
    - avere diametro minimo di 80 cm ed in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
    - avere pozzetti di ispezione ad ogni incrocio e ogni 30 m circa;
    - avere una griglia grossolana removibile, con sfioratore a monte della tombinatura.
  - c) pozzi drenanti nei casi in cui non sia garantito 0,50 m di franco tra la superficie freatica massima ed il fondo del manufatto.
10. In tutte le aree del territorio comunale è obbligatorio:
  - a) predisporre, in accompagnamento dei progetti di intervento e trasformazione, una specifica relazione idraulica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti e richiedere all'ente competente (Consorzio di Bonifica o Genio Civile di Treviso) il parere idraulico per gli interventi di urbanizzazione e nuova lottizzazione nei casi previsti dalle soglie dimensionali riportate nell'Allegato A "Misure di Salvaguardia Idraulica";
  - b) impermeabilizzare gli interrati, ove consentiti, ed evitare l'installazione di sistemi fissi e/o permanenti volti all'abbassamento del livello di falda nella prossimità dell'edificio;
  - c) dotare le coperture di rete di raccolta e convogliamento e smaltire le acque raccolte nel sottosuolo, eccezion fatta per le zone con terreno impermeabile, con pozzi drenanti o con tubazioni/trincee drenanti;
  - d) prevedere, sulla linea di smaltimento delle acque meteoriche, pozzetti di ispezione ad ogni incrocio e ogni 30 m circa;
  - e) rispettare le modalità e le limitazioni indicate dall'Ente gestore (Consorzio di Bonifica Piave, Consorzio Piavesella, Comune di Villorba o Genio Civile) per lo scarico nei fossati, nei corsi d'acqua e nelle condotte tombate delle portate di pioggia e/o depurate;
  - f) inserire fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, lungo le nuove strade in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture.

Salvo che le verifiche di dettaglio dimostrino la necessità di misure più cautelative, va adottata per le nuove strade una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie asfaltata.

Per modifiche alle strade esistenti quali ad esempio gli allargamenti di sezione sarà sufficiente mantenere l'invarianza idraulica in senso stretto compensando la differenza di portata generata dall'intervento in oggetto.

- g) garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;
- h) osservare le disposizioni dettate dal Piano di Tutela delle Acque Veneto.

11. In tutte le aree del territorio comunale è obbligatorio osservare i contenuti dell'Allegato A "Misure di salvaguardia idraulica".

B) Norme per le aree soggette a dissesto idraulico

12. Oltre a quanto prescritto ai commi 9, 10, 11 del presente articolo, all'interno delle zone identificate come ad alta pericolosità idraulica P3 sono vietati l'ampliamento, anche interrato, e la nuova edificazione.

13. Oltre a quanto prescritto ai commi 9, 10, 11 del presente articolo, all'interno delle zone identificate come a:

- media pericolosità idraulica P2;
- moderata pericolosità idraulica P1;

sono vietati i piani interrati.

14. Oltre a quanto prescritto ai commi 9, 10, 11 del presente articolo, all'interno delle zone identificate come a:

- ridotta pericolosità idraulica P0;
- difficoltà di smaltimento 0;

sono ammessi piani interrati alle condizioni di cui al punto 4 dell'allegato A alle presenti NTO.

15. Oltre a quanto prescritto ai commi 9, 10, 11 del presente articolo, all'interno delle zone identificate come a:

- media pericolosità idraulica P2;
- moderata pericolosità idraulica P1;
- ridotta pericolosità idraulica P0;
- difficoltà di smaltimento 0;

il piano di imposta dei nuovi fabbricati dovrà rispettare le condizioni di cui al punto 4 dell'allegato A alle presenti NTO.



## **ART. 58 – VINCOLI IDROGRAFIA**

---

### SERVITU' IDRAULICA

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- R.D. n. 368 del 08.05.1904
- R.D. n. 523 del 05.07.1904
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con DCR n. 48 del 27 giugno 2007

1. I fiumi e canali regolamentati ai sensi del presente articolo sono:

- Torrente Giavera;
- Fiume Pegorile;
- Fiume Limbraga;
- Fiume Melma;
- Rio e sorgenti Fontane Bianche;
- Rivo Rullo o Rio Rul;
- Rio Coneselle;
- Rio Molinella;
- Canale Piavesella;
- Canale di Fontane.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

2. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523 /1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto in edificabile di m. 10,00 dall'unghia esterna dell'argine principale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali, riducibili a m. 4 per le piantagioni ed i movimenti di terra.
4. Sui restanti fiumi, torrenti, canali, rogge e corsi d'acqua demaniali in genere vige comunque una fascia di rispetto di m. 10 dall'unghia esterna dell'argine principale, nella quale è vietata qualunque manomissione del territorio, salvo apposita deroga concessa dal competente organo preposto alla tutela idraulica.
5. Entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti, previa autorizzazione idraulica rilasciata dal competente organo:
- sugli edifici esistenti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d), del comma 1, dell'art. 3, del D.Lgs. n. 380/2001; in caso di demolizione e ricostruzione il fabbricato non dovrà avvicinarsi al corso d'acqua che genera il vincolo;
  - le opere di difesa e ricomposizione ambientali approvati dalle competenti autorità.

### SISTEMA IRRIGUO CONSORZIALE

6. Classificazione del sistema irriguo consorziale:

a. canali:

- principali: hanno origine dal canale derivatore a servizio di più distretti del comprensorio irriguo;
- primari: hanno origine dai canali principali o dal canale derivatore e convogliano l'acqua di due o più canali secondari nelle varie zone o distretti del comprensorio irriguo e cessano di essere tali alla prima significativa suddivisione;
- secondari: hanno origini dai canali primari o anche dai canali di ordine superiore e convogliano più corpi d'acqua, per la distribuzione in due o più unità irrigue o reparti di uno stesso distretto;

- terziari: hanno origine dai canali secondari o primari o anche dai canali di ordine superiore, e convogliano un solo corpo d'acqua per un solo reparto.
- b. condotte:
- distributrici: danno luogo alla consegna del corpo d'acqua alle aziende tramite idranti irrigui.
7. Lungo entrambi i lati dei canali di bonifica ed irrigui vige una fascia di rispetto inedificabile di:
- m 10 (dieci) per i canali primari, di cui m. 4 sono destinate esclusivamente a colture erbacee;
  - m 4 (quattro) per i canali secondari, di cui m. 2 sono destinate esclusivamente a colture erbacee;
  - m 1 (uno) per gli altri canali, destinati esclusivamente a colture erbacee;
- misurata dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.  
Tali fasce possono essere ridotte previo parere favorevole dell'ente gestore.
8. Ai sensi dell'art. 134 del R.D. 368/1904, sono oggetto di concessione/autorizzazione, rilasciate in conformità al regolamento consorziale delle concessioni ed autorizzazioni precarie ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro una fascia compresa tra:
- m. 4 e 10, per i canali primari;
  - m. 2 e 4, per i canali secondari;
  - m. 1 e 2 per gli altri canali;
- misurati dal ciglio della sponda o dal piede dell'argine.
9. Lungo entrambi i lati delle condotte pluvirrigue principali, primarie e distributrici, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole opere o negli atti di servitù, è presente con continuità una fascia di rispetto di:
- m. 2,5 per condotte adduttrici;
  - m. 1,5 per condotte primarie;
  - m. 1,0 per condotte distributrici.
- misurati dall'asse del tubo, riservata ad eventuali interventi di manutenzione e di gestione da parte del Consorzio. Ai sensi dell'art. 134 del R.D. 368/1904, sono oggetto di concessione/autorizzazione da parte del Consorzio, ogni piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura, provvisoria o permanente che si trovi entro tali fasce di rispetto.

#### FASCIA DI RISPETTO ART.41 L.R. 11/2004

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", art. 41.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

10. Sono tutelate ai sensi dell'art. 41 L.R. 11/2004 le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi e canali, nonché una fascia di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale per:
- Torrente Giavera;
  - Fiume Pegorile;
  - Fiume Limbraga;
  - Fiume Melma;
  - Rio e sorgenti Fontane Bianche;
  - Rivo Rullo o Rio Rul;
  - Rio Piovenzano;
  - Canale Piavesella.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

11. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, all'interno delle fasce di tutela di cui al presente articolo come individuate nel PAT, oltre ai limiti previsti dai commi 3, 4 e 5, non sono ammesse nuove costruzioni
12. [stralciato]
13. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti

dalle lett. a), b) c) e d), del comma 1, dell'art. 3, del D.Lgs. n. 380/2001, nonché gli ampliamenti previsti dalla specifica normativa di zona; in caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento il fabbricato non dovrà avvicinarsi al corso d'acqua che genera il vincolo. È altresì consentita la ristrutturazione di cui all'art. 10, c. 1, lett. d.bis) della LR 14/2009 (ricostruzione di edifici residenziali al di fuori delle fasce di rispetto stradale e delle zone comunque vincolate come inedificabili).

14. Per gli interventi ammessi è obbligatoria la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fosse e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

## **ART. 59 – AREE A RISCHIO IDRAULICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I. E AL P.T.C.P.**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, approvato con DCR n. 48 del 27 giugno 2007.
2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso.

### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino idrografico del Fiume Sile e della Pianura tra Piave e Livenza e dal P.T.C.P. della Provincia di Treviso, in relazione alla pericolosità idraulica, al fine di non incrementare le condizioni di rischio.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. I vincoli e le norme del P.A.I. e del P.T.C.P. finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica sono di applicazione obbligatoria e vincolante.
5. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

## **ART. 60 – AREA DI RISORGIVA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, art. 13
- Piano di Area delle Fontane Bianche (PAFB), approvato con DCR n. 19 del 09.03.1999

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI tutela gli ambiti areali, puntuali e lineari da sottoporre a particolare tutela in quanto elementi idro-morfologici che caratterizzano il territorio di Villorba, per la rilevante importanza non solo dal punto di vista ambientale ma anche quale salvaguardia del regime idraulico e della qualità biologica delle acque.
2. In particolare il PI individua le risorgive all'interno del perimetro del Piano di Area delle Fontane Bianche. Inoltre individua le teste di fontanile attive, quelle da restaurare ed i paleoalvei.

### MODALITA' DI INTERVENTO

3. Sono soggetti a specifica tutela:
  - a. le teste di fontanile e le aree interessate da risorgenza diffusa, comprese le sponde e le bassure.
    - Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione della vegetazione e del fondo, finalizzati alla salvaguardia e alla rivitalizzazione delle polle.
    - Sono vietati movimenti di terra e scavi, nonché interventi di bonifica di qualsiasi tipo, entro una fascia di m 20,00 dal ciglio della testa di fontanile.
    - Sono vietati interventi edificatori diversi da quelli previsti dal comma 1, dell'articolo 3 – lett. a), b), e c), del DPR 06.06.2001, n. 380 e infrastrutturali entro una fascia di raggio pari ad almeno m 20,00 dal ciglio delle teste di fontanile.
    - Per le teste di fontanile ricadenti all'interno del perimetro dell'area naturalistica delle Fontane Bianche è fatto divieto per una fascia di profondità di m. 50,00 dal ciglio della testa di fontanile qualsiasi intervento teso a modificare lo stato dei luoghi, fatte salve le attività di ricomposizione ambientale.
    - L'uso agricolo del territorio non deve interessare le fasce tampone individuate nella tavola 2 del Piano di Area delle Fontane Bianche.
  - b. i paleoalvei.
    - Sull'area interessata dal paleoalveo e su una fascia esterna allo stesso pari a m. 20,00 sono vietati nuove costruzioni ed ampliamenti, nonché qualsiasi tipo di edificazione.

## **ART. 61 – SITI DI INTERESSE COMUNITARIO E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Convenzione Internazionale sulla diversità biologica (convenzione di Rio de Janeiro, 5 giugno 1992)
- Direttive “Habitat” 92/43/CEE e “Uccelli” 79/409/CEE
- DPR n. 357 del 08.09.1997
- DPR n. 120 del 120.03.2003
- DM del 03.04.2000
- DGRV n. 3173 del 10.10.2006
- LR n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, art. 13 comma 1 lett. d)
- DPGR del 18 maggio 2005, n. 241
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI recepisce l'individuazione dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) i quali contribuiscono alla formazione della Rete Natura 2000, tutelata dall'articolo 6 della Direttiva “Habitat” 94/43/CEE, dalla normativa nazionale di attuazione e dalle linee guida regionali, sono riconosciuti come ambiti sensibili, a massima valenza naturalistica e come tali individuati tra le variati di natura ambientale da parte del PAT.
2. All'interno del territorio comunale sono presenti i seguenti ambiti:
  - SIC IT 3240012 “Fontane Bianche di Lancenigo”
  - ZPS IT 3240012 “Fontane Bianche di Lancenigo”
3. Il SIC e ZPS IT 3240012 “Fontane Bianche di Lancenigo” si colloca in un ambito a cavallo tra l'alta e la bassa pianura, ha un'estensione pari a 66 ha con copertura prevalente di praterie migliorate, praterie umide e mesofite.

### MODALITA' DI INTERVENTO

4. Considerata la configurazione del territorio comunale, sono tenuti alla redazione della valutazione di incidenza ambientale, conforme alla DGRV n. 3173 del 10.10.2006:
  - tutti gli interventi previsti dalla DGRV n. 3173 del 10.10.2006 nelle aree SIC e ZPS;
  - gli interventi in tal senso individuati dal PTCP;
  - gli interventi che implicano interventi edilizi, modificazioni di usi, funzioni, attività in atto nelle aree nucleo, nei corridoi ecologici e nei varchi della Rete ecologica e all'esterno dei SIC e ZPS per una fascia di ml 150,00.
5. Il PI persegue obiettivi di conservazione inerenti le componenti biotiche delle aree SIC e ZPS ed in particolare prevede:
  - a. la tutela di:
    - avifauna nidificante, svernante e migratrice;
    - avifauna legata al paesaggio agrario tradizionale;
    - ambienti dei corsi d'acqua e aree contermini, miglioramento o ripristino della vegetazione ripariale;
  - b. la conservazione del paesaggio agrario tradizionale e dei suoi elementi più tipici;
  - c. la conservazione, il miglioramento o ripristino dei prati umidi e la regolamentazione delle attività antropiche;
  - d. la riduzione del disturbo alle specie di interesse conservazionistico che frequentano gli ambienti agricoli;
  - e. il miglioramento e la creazione di habitat di interesse faunistico ai margini delle aree coltivate all'interno del sito;
  - f. la diminuzione dei potenziali disturbi conseguenti ai processi di urbanizzazione o di attività antropiche diverse.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. I PUA dovranno prevedere prescrizioni inerenti:
  - misure per evitare possibili inquinamenti da parte di carburanti, oli, e sostanze inquinanti in genere;
  - accorgimenti per il contenimento di rumori e polveri;

- qualora prevista l'illuminazione dei cantieri e della viabilità di accesso agli stessi, vanno previste schermature verso l'esterno delle sorgenti luminose;
  - vanno tutelate, conservate ed estese le formazioni vegetali e siepi lungo fossati e corsi d'acqua.
7. In ogni caso negli interventi edilizi ed urbanistici la progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive.
  8. Nella realizzazione di nuove strade e nella sistemazione di quelle esistenti, vanno previsti ecodotti o comunque misure atte a favorire l'attraversamento da parte della fauna terricola.
  9. In tali ambiti valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

## **ART. 62 – RISERVA NATURALE DELLE “FONTANE BIANCHE DI LANCENIGO”**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- LR n. 40/1984
- Direttive “Habitat” 92/43/CEE e “Uccelli” 79/409/CEE
- Piano di Area delle Fontane Bianche (PAFB), approvato con DCR n. 19 del 09.03.1999;
- DCC n. 105 del 28.07.1997

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI recepisce l'individuazione della riserva naturale istituita con delibera di consiglio comunale n. 105 del 28.07.1997 come previsto dall'art. 27 della LR n. 40/1984 e dall'art. 65 delle norme del Piano di Area delle Fontane Bianche (PAFB).

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. Gli interventi all'interno della riserva sono soggetti alle disposizioni del regolamento allegato alla delibera di consiglio comunale n. 105 del 28.07.1997, oltre che a quanto previsto dalla normativa dei SIC e le ZPS e del Piano di Area delle Fontane Bianche (PAFB).



## **ART. 63 – TUTELA DI SPECIFICI ELEMENTI VEGETAZIONALI**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI in conformità al PAT ed alla legislazione vigente, individua siepi e filari alberati da tutelare e valorizzare.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. Sono vietati:
  - l'abbattimento, la capitozzatura, ed altri interventi che possano alterare la funzionalità degli alberi e delle siepi e della loro percezione visiva;
  - l'apposizione di cartelli pubblicitari ad una distanza inferiore a m. 10 dal limite esterno del tronco della pianta costituente il filare alberato;
  - l'apposizione di cartelli pubblicitari ad una distanza inferiore a m. 10 dalle siepi;
  - il taglio delle siepi, salvo nel caso di realizzazione di nuovi accessi carrai, quando sia dimostrata l'impossibilità di accesso alla proprietà e comunque per una larghezza massima di m. 8,00.
3. In caso di attacchi parassitari e/o avversità climatiche o eventi calamitosi che possano compromettere il normale vigore vegetativo e la stabilità degli alberi e delle siepi, gli interventi da eseguire dovranno essere prescritti dai competenti Servizi Forestali Regionali o mediante perizia asseverata di professionista abilitato in materia.
4. Per i filari alberati e le siepi ricadenti all'interno del perimetro del Piano di Area delle Fontane Bianche (PAFB) valgono le disposizioni specifiche allegate alle presenti norme tecniche operative.

## **ART. 64 – AMBITO PER L'ISTITUZIONE DEL PARCO DELLO STORGA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge n. 394 del 6/12/1991 “Legge quadro sulle aree protette”.
- LR n. 40 del 16/08/1984 “Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali”.
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso.

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Trattasi dell'ambito per l'istituzione del Parco Naturale Provinciale dello Storga, che si estende dall'area delle Fontane Bianche di Lancenigo al Fiume Sile e caratterizzato dalla presenza di:
  - numerosi ambienti ripariali individuati nello Storga e Piavone;
  - numerosi ambienti ripariali individuati alle Fontane Bianche;
  - boschetti, parchi di ville, siepi e alberi isolati;
  - ville, edifici storici, edifici rurali di valenza architettonica;
  - pozzi, sorgenti, corsi d'acqua ed altri elementi di naturalità.
2. Il PI recepisce il perimetro del parco urbano-rurale dello Storga e gli obiettivi di tutela definiti dal PTCP:
  - a. protezione dell'ambiente:
    - salvaguardia degli habitat, salvaguardia delle specie autoctone, promozione degli elementi in grado di aumentare la biodiversità;
  - b. mantenimento e sostegno dell'attività agricola:
    - preservazione della integrità del territorio agricolo, gestione agricola rispettosa dell'ambiente e del paesaggio, misure agroalimentari in linea con le direttive Politiche Agricole Comuni della Comunità Europea;
    - realizzazione di fasce tampone poste a protezione delle SIC/ZPS e delle aree vulnerabili, sostegno ed incentivazione dell'agricoltura biologica;
    - proposta di tipologia edilizia tipica da realizzare nelle aree non urbanizzate (da applicare nella ristrutturazione/costruzione di edifici);
    - sostegno alla commercializzazione dei prodotti agricoli;
    - sostegno delle attività commerciali e di servizio;
  - c. sviluppo di attività culturali :
    - sviluppo di attività culturali a cura sia dell'Ente Parco, sia dei comuni interessati, sia della Provincia;
    - il Parco incoraggia feste e manifestazioni culturali per la promozione del territorio;
    - favorisce l'approfondimento e la diffusione della conoscenza relativa al parco (convenzione con università, summer schools, realizzazione di conferenze, seminari etc.)
  - d. sviluppo di attività turistiche:
    - promozione di un turismo natura-cultura e delle attività commerciali e di servizio ad esso legate;
    - progettazione, realizzazione e mantenimento di sentieri pedonabili, punti di ristoro (punto acqua, panchine, pannelli esplicativi) lungo i percorsi, realizzazione di percorsi per biciclette, promozione dell'equitazione;
    - sviluppo e sostegno di servizi turistici “tipici”: locande, osterie, agriturismo, B&B fruibili da un turismo giovane e non solo, comunque legato all'aspetto cultura-natura.
3. Il PI privilegia e incentiva i collegamenti tra le varie valenze culturali e paesaggistiche con percorsi pedonali e ciclabili realizzati, prevalentemente, lungo i fiumi di risorgiva.  
Si potrà così ottenere un itinerario che connette la Riserva Naturalistica di Fontane Bianche con l'area dell'attuale Parco della Storga.

## **ART. 65 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

---

1. In tutti i progetti che comportano una variazione di consistenza e tipologia di verde, le piante abbattute in esecuzione del progetto dovranno essere sostituite da altre in numero non inferiore a quelle abbattute.
2. [stralciato]
3. [stralciato]
4. [stralciato]
5. Negli ambiti, identificati nelle tavole di piano dove sono previste alberature da tutelare, non possono essere eseguiti interventi tali da portare pregiudizio alle piante esistenti (taglio, capitozzatura, scavi, etc.).

## **ART. 66 - RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE**

---

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili dovranno essere tesi a ridurre quanto possibile l'impermeabilizzazione superficiale.
2. Nella realizzazione degli interventi descritti al precedente comma si dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:
  - a. la realizzazione di nuovi edifici deve garantire comunque il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, ridotta al 10% nelle zone di tipo D. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra che comunque consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche;
  - b. i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
  - c. il convogliamento delle acque piovane in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti all'interno dell'area di intervento con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno;
  - d. l'incremento di portata dovuta alla nuova urbanizzazione dell'area dovrà essere completamente assorbito dal sottosuolo con l'adozione combinata di pozzi perdenti e/o di invaso superficiale. Essi dovranno raccogliere sia l'acqua proveniente dai tetti che quelle delle aree pavimentate all'interno del lotto.
3. Le disposizioni di cui alle lettere a., b., c. e d. del precedente comma, si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

## TITOLO VII: SISTEMA DEI SERVIZI

---

### ART. 67 – CLASSIFICAZIONE ZONE A SERVIZI

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio
  - DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.
1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee ZTO destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
    - Zone per l'istruzione (Fa)
    - Zone per attrezzature di interesse comune (Fb)
    - Zone attrezzate a parco, gioco e sport (Fc)
    - Zone per parcheggi (Fd)
  2. La codifica riportata nelle tavole di Piano (esistente/progetto) è la seguente:
    - S – impianti sportivi
    - I – istruzione
    - C – culto
    - V – verde, parchi
    - M – municipio
    - SA – struttura sanitaria
    - D – magazzini comunali/provinciali
    - P – parcheggio
    - PP – parcheggio privato
    - E – ecocentro (CERD)
    - CI – cimiteri
    - T – stazione FF.SS.
    - B – bibliotecaTale codifica ha carattere orientativo: l'effettiva destinazione dell'area, nell'ambito degli usi consentiti, sarà puntualmente definita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
  3. Le aree classificate dal PI come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall'art. 31 della LR n. 11/2004 e ss.mm.ii. e successivi Atti di Indirizzo.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. [stralciato]
5. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previa presentazione di un Piano Guida deliberato dal Consiglio Comunale nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale nel quale siano definite:
  - le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, ecc.;
  - la destinazione d'uso degli edifici e degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità, o al pubblico interesse della loro gestione;
  - la durata della convenzione, le modalità di esercizio e le destinazioni d'uso alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
  - le garanzie reali o finanziarie.

6. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente PI, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
  - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'AC affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
  - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso convenzionato, quale attrezzatura di interesse pubblico.
7. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 esclusa la demolizione totale e la ricostruzione.
8. Le superfici da riservare a servizi (verde e parcheggio) devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
9. Nelle aree ricadenti nelle ZTO Fa, Fb, Fc ed Fd/Priv non trova applicazione quanto stabilito dall'art. 18, c. 7 della LR n. 11/2004 in quanto gli interventi per l'attuazione delle opere possono essere realizzati, oltre che dagli enti pubblici, anche da soggetti privati singoli o associati.

## **ART. 68 – ZTO FA PER L'ISTRUZIONE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio
- Legge Regionale 16 agosto 2002, n.22

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione prescolastica e scolastica di ogni ordine e grado.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Le destinazioni consentite sono tutte quelle attinenti all'istruzione oltre alle attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici nonché le abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.
3. La dotazione di parcheggi è variabile in funzione della normativa nazionale e regionale vigente e della specifica destinazione d'uso dell'area. In ogni caso almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Il PI si attua applicando i seguenti indici:
  - It = 15.000 mc/Ha
  - Rct = 25%
  - H = m. 10,50
  - Dc = m. 6,00
  - Ds = Hf con un minimo di m.6,00

### RECINZIONI

5. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con reti metalliche, grigliati, ringhiere in ferro ecc. e dovranno avere altezza complessiva massima non superiore di m. 3,00 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui), con zoccolatura piena dell'altezza massima pari a m. 0,50. Sono fatte salve eventuali norme specifiche previste dalla normativa sull'edilizia scolastica.

## **ART. 69 – ZTO FB PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio
- Legge Regionale 16 agosto 2002, n.22

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
  - a. istituzioni religiose (chiese, centri religiosi, conventi, servizi parrocchiali, ...)
  - b. istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro culturale, centro sociale, ...)
  - c. istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ...)
  - d. istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, ...)
  - e. Istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ...)
  - f. servizi amministrativi (municipio, ...)
  - g. servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ...)

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le destinazioni consentite sono tutte quelle attinenti alle attrezzature di cui al comma 2.
4. La dotazione di parcheggi è variabile in funzione della normativa nazionale e regionale vigente e della specifica destinazione d'uso dell'area. In ogni caso almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Il PI si attua applicando i seguenti indici:

It = 15.000 mc/Ha

Rct = 25%

H = m. 10,50

Dc = m. 6,00

Ds = Hf con un minimo di m.6,00

6. Per le aree sotto elencate valgono le seguenti norme:

#### ZTO Fb/2 - Via Volpere a Villorba Capoluogo:

- a. destinazioni d'uso:

Sedi di associazioni sociali o culturali senza scopo di lucro. Tale area potrà ospitare, oltre che la sede di associazioni senza scopi di lucro, anche attrezzature per lo svolgimento di manifestazioni stabili connesse con l'attività delle associazioni stesse;

- b. parametri edilizi per la costruzione:

Sc = 20% della superficie di pertinenza (limite massimo);

If = 0,5 mc/mq

H = ml. 6,00

Ds = ml. 15,00

Dc = ml. 5,00

La tipologia degli edifici dovrà armonicamente inserirsi nel contesto naturale che ancora caratterizza il luogo. Sono consentite costruzioni prefabbricate, purché compatibili, per materiali impiegati e sistema costruttivo, con un adeguato esito finale del progetto;

- c. sistemazione delle aree:

l'area esterna agli edifici dovrà essere interamente mantenuta a verde alberato, con impianto di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona. La costruzione di eventuali recinzioni, a delimitazione delle aree di pertinenza, dovrà essere realizzata mediante siepi, eventualmente con l'inserimento di recinzione in rete metallica, su stanti in ferro senza zoccolatura, dell'altezza massima di ml. 1,50.



L'accesso dovrà essere realizzato esclusivamente dalla strada comunale Via Volpere, ed in modo da non interferire con l'accesso/recesso dell'area scolastica posta a sud.

ZTO Fb/7 - Fabrica S.p.A. a Catena:

- a. destinazioni d'uso:  
Centro di ricerca applicata e di sperimentazione sulle comunicazioni di massa, centro direzionale per progettazione e produzione di prototipi e modelli sperimentali fruibili dal sistema produttivo e terziario avanzato, attrezzature per il tempo libero e lo sport. Sono altresì ammesse le destinazioni di foresteria e guardiania fino ad un massimo del 20% in rapporto alla Superficie utile lorda fuori terra.
- b. parametri edilizi per le costruzioni fuori terra:  
Rcf = 25 %  
Su = 40%  
H = 9,50 ml.  
Ds = H pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 6,00; sono possibili distanze inferiori qualora sia opportuno osservare allineamenti preesistenti;  
Dc = 6,00 ml.  
Almeno il 40% della superficie fondiaria deve essere comunque destinata a verde e a parcheggio.
- c. parametri edilizi per le costruzioni entroterra:  
Su = 25% della Superficie utile fuori terra con le medesime destinazioni di cui alla lettera a) che precede;  
Su parcheggi = 1 mq in ragione di 10 mc , in rapporto al Volume complessivo fuori ed entroterra;
- d. al fine di evitare l'ulteriore compromissione del paesaggio agrario circostante, l'edificazione dovrà essere effettuata nella parte più ad est dell'ambito al fine di mantenere il più possibile libera da edificazione la parte occidentale dell'area.
- e. vale inoltre quanto previsto dallo sportello unico per le attività produttive (SUAP) approvato con DCC n. 52 del 05.08.2010.

ZTO Fb/11 - Arep Via Vazzole a Villorba Capoluogo:

- a. destinazioni d'uso:  
attività terapeutiche (ippoterapia, nuoto, attività ginniche), uffici di pertinenza, ristorazioni di pertinenza;
- b. parametri edilizi per la costruzione:  
Rcf = 30%;  
H = ml. 9,50  
Ds = ml 15,00  
Dc = ml. 5,00  
La superficie minima di pertinenza per singolo intervento non potrà essere inferiore a mq 20.000 e la cubatura non potrà superare i 10.000 mc.
- c. sistemazione delle aree:  
Almeno il 10% della superficie di pertinenza dovrà esser sistemata a parcheggio di uso esclusivo.

ZTO Fb/12 - "Centro Salute Mentale" dell'ULSS n. 9 Treviso a Castrette:

- a. destinazioni d'uso:  
le destinazioni consentite sono tutte quelle attinenti le attrezzature partecipative, assistenziali, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative, tecnologiche e sportive.
- b. parametri edilizi per la costruzione (escluse attrezzature ricreative e sportive):  
Rct = 20%  
It = 15.000 mc/Ha  
H = ml 10,50  
Dc = ml 6,00  
Ds = Hf con un minimo di m.10,00
- c. parametri edilizi per la costruzione delle attrezzature ricreative e sportive:  
Sc = 5%  
Su = 8%  
It = 5.000 mc/Ha  
H = ml 10,00  
Dc = ml 10,00  
Df =

$D_s = H_f$  con un minimo di m.10,00

ZTO Fb/17- Via F.lli Cervi all'interno della Zona Industriale:

a. destinazioni d'uso:

L'area posta a margine della strada comunale Via F.lli Cervi, e di proprietà comunale, è destinata ad ospitare attività di raccolta di rifiuti urbani, o altri similari, quali la realizzazione di isole ecologiche custodite, ecocentri per la raccolta differenziata. E' consentita, nel rispetto del primo comma del presente articolo, la realizzazione di edifici ed attrezzature di pubblico interesse;

b. parametri edilizi per la costruzione:

$R_{cf} = 20\%$  della superficie;

$I_f = 5,5$  mc/mq

$H =$  ml. 6,00

$D_s =$  ml. 15,00

$D_c =$  ml. 5,00

Sono consentite costruzioni prefabbricate, purché compatibili con un adeguato esito finale del progetto, anche sotto il profilo del decoro dei materiali, dei sistemi costruttivi impiegati, e delle finiture. Le tettoie a protezione degli impianti, o dei cumuli dei rifiuti, non sono volumetricamente rilevanti e sono soggette a sola S.C.I.A. .

Per la realizzazione degli impianti di raccolta dei rifiuti dovrà essere dimostrato, con apposita relazione allegata al progetto dell'impianto, il rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 152/2006. In particolare, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti progettuali atti a prevenire lo sversamento accidentale di eventuali liquami e l'inquinamento dei luoghi;

c. sistemazione delle aree:

le aree esterne agli edifici possono essere pavimentate.

Gli impianti di raccolta dei rifiuti dovranno essere adeguatamente delimitate da una recinzione di almeno due metri di altezza. Gli accessi e cancellate dovranno essere arretrati rispetto alle recinzioni, esistenti o di progetto, di almeno cinque metri, in modo da consentire la sosta di veicoli ed automezzi al di fuori della carreggiata stradale.

Allo scopo di garantire un corretto inserimento ambientale, l'area dovrà essere adeguatamente contornata di cortina alberata, o arborea, mediante piantumazione di essenze indicate negli allegati alle Norme di Attuazione del Piano di Area delle Fontane Bianche di Lancenigo.

ZTO Fb/23 – Via XX Settembre:

a. destinazione d'uso:

Caserma dei Carabinieri

b. parametri edilizi per la costruzione:

$I_f = 2,5$  mc/mq

$H = 7,50$  m

$D_c = 5,00$  m

$D_s = 6,00$  m

c. vale inoltre quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PIR.U.E.A. "Piazza Aldo Moro e Via XX Settembre" approvato con D.G.R. n. 1095 in data 16/04/2004.

ZTO Fb/27 - Vicolo Mazzini:

a. destinazione d'uso:

Centro di ricerca e di servizi attività dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale e Consorzio per il Miglioramento Zootecnico della Provincia di Treviso;

b. parametri edilizi per le costruzioni fuori terra:

$R_{ct} = 25\%$ ;

$I_t = 10.000$  mc/Ha

$H =$  ml. 9,50;

$D_s = H$  pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 6,00; sono possibili distanze inferiori qualora sia opportuno osservare allineamenti preesistenti

$D_c =$  ml. 6,00

Almeno il 50 % della superficie fondiaria deve essere destinata a verde e a parcheggio;

c. vale inoltre quanto previsto dallo sportello unico per le attività produttive (SUAP) approvato con DCC n. 66 del 24.09.2012 e dal piano guida approvato con DCC n. 64 del 27.11.2008.

ZTO Fb/33 – Parrocchia di Villorba:

- a. destinazione d'uso:  
nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 lett a) del presente articolo;
- b. Sugli edifici esistenti sono consentiti:
  - gli interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, purché non in contrasto con il grado di protezione dell'edificio; la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente è consentita esclusivamente per i manufatti privi di grado di protezione ed aventi carattere di superfetazione o non inseriti armonicamente nel contesto urbano circostante, al fine di salvaguardare le caratteristiche proprie degli edifici storici da tutelare;
  - il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 lett a) del presente articolo;
  - la demolizione, senza recupero volumetrico, dei manufatti privi di grado di protezione ed aventi carattere di superfetazione o non inseriti armonicamente nel contesto urbano circostante;
- c. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:  
H = 7,50 ml  
Dc = 5,00 ml.  
Ds = H di progetto con un minimo di ml. 5,00
- d. In fase di attuazione degli interventi edilizi, oltre ai parametri sopra indicati, è necessario prevedere:
  - il rispetto delle tipologie edilizie, degli allineamenti, delle sagome limite e delle altezze che tengano conto degli edifici e degli allineamenti esistenti e del contesto edilizio e insediativo complessivo;
  - il corretto inserimento nel tessuto urbano degli edifici ristrutturati ponendo particolare attenzione alle caratteristiche ambientali presenti ed al rispetto degli elementi tipo – morfologici di pregio;
  - la conservazione di tutte le preesistenze architettoniche, morfologiche e di decoro, di rilievo, quali davanzali, archi, capitelli, cornici, timpani, marcapiani, lesene, piattabande, elementi vari in pietra viva, decorazioni ad affresco, forometrie, camini, canne fumarie, ecc.;
  - la conservazione di tutti gli elementi morfologicamente rilevanti quali muri in sasso e mattone (quelle parzialmente sbrecciate devono essere ricostruite), decori scultorei, alberature di rilievo, ecc.. fatto salvo quanto specificato dalle presenti NTO per gli edifici con grado di protezione;
  - per quanto riguarda gli spazi esterni di pertinenza, fermo restando quanto previsto per gli immobili ricadenti nelle aree vincolate a verde privato, la conservazione delle alberature di rilievo, ecc., fermo restando, nella sistemazione delle aree scoperte, l'impiego di materiali permeabili e naturali e la conservazione delle alberature esistenti;
  - per il rimboschimento e la sistemazione degli spazi a verde privato, a giardino e parco, si rinvia alle disposizioni contenute nel "Prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale".

RECINZIONI

7. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con reti metalliche, grigliati, ringhiere in ferro ecc. e dovranno avere altezza complessiva massima non superiore di m. 3,00 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui), con zoccolatura piena dell'altezza massima pari a m. 0,50. Sono fatte salve eventuali norme specifiche previste dalla normativa di settore.

## **ART. 70 - CIMITERI**

---

1. Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto ubicati a:
  - a. Villorba;
  - b. Fontane;
  - c. Lancenigo;
  - d. Catena.
2. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e ss.mm.ii..
3. [stralciato]
4. [stralciato]
5. [stralciato]
6. Possono altresì essere realizzati parcheggi pubblici, aree a verde pubblico attrezzato, di arredo urbano, impianti sportivi e loro pertinenze.
7. E' ammesso l'ampliamento del cimitero nell'ambito compreso in tale fascia, fermo restando il rispetto del regolamento di polizia mortuaria e del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di riduzione del vincolo.
8. Sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001.

## **ART. 71 – ZTO FC ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
  - a. verde attrezzato di quartiere
  - b. parco urbano
  - c. parchi comunali
  - d. impianti sportivi di base
  - e. palestre
  - f. campi da tennis
  - g. piscine
  - h. palazzetto

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le destinazioni consentite sono tutte quelle attinenti alle attrezzature di cui al comma 2, oltre agli edifici di servizio ed ai locali per il deposito degli attrezzi, per le manutenzioni delle aree, ecc.
4. Per gli edifici unifamiliari residenziali esistenti è ammesso un aumento di volume pari al 20% dell'esistente sino ad un massimo di mc. 150.
5. La dotazione di parcheggi è variabile in funzione della normativa nazionale e regionale vigente e della specifica destinazione d'uso dell'area.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Il PI si attua applicando i seguenti indici:
  - It = 5000 mc/Ha
  - Rct = 5%
  - Su = 8%
  - H = ml 10,00
  - Dc = ml 10,00
  - Ds = ml 10.00

Per le zone Fc individuate in cartografia con il simbolo S (impianti sportivi) si applicano i seguenti indici:

- It = 5000 mc/Ha
- Rct = 10%
- Su = 15%
- H = ml 10,00
- Dc = ml 10,00
- Ds = ml 10.00

### RECINZIONI

7. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con reti metalliche, grigliati, ringhiere in ferro ecc. e dovranno avere altezza complessiva massima non superiore di m. 3,00 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante (o dalla quota del piano di campagna, per recinzioni tra lotti contigui), con zoccolatura piena dell'altezza massima pari a m. 0,50. Sono fatte salve eventuali norme specifiche previste dalla normativa di settore.

## **ART. 72 – ZTO FD PER PARCHEGGI**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e l'impatto sull'ambiente: le aree dovranno essere opportunamente alberate prevedendo la messa a dimora di specie arboree autoctone ad alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 20 mq di superficie a parcheggio e di alberi e siepi lungo il suo perimetro. Le pavimentazioni degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli dovranno, ove possibile, essere realizzati con materiali permeabili (nido d'ape, misto stabilizzato, ghiaia, pietrame ad opera incerta appoggiato al suolo, etc.).
3. Per i parcheggi ricavati lungo la strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, etc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.
4. Nelle ZTO suddette oltre alla superficie individuata per la sosta dei veicoli e relativi spazi funzionali di manovra è computabile anche la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico compresi nell'ambito.
5. Gli accessi ai parcheggi dovranno essere arretrati dal limite della carreggiata stradale di almeno ml. 5,00 e ubicati in punti facilmente accessibili dalle vie pubbliche. Tali accessi sono comunque sempre soggetti al rilascio dell'autorizzazione, ai sensi del Codice della Strada.
6. Il PI individua delle aree a parcheggio privato (rappresentate nelle tavole di piano con la simbologia Fd/Priv.) di pertinenza di fabbricati esistenti.
7. Per il parcheggio privato di pertinenza del supermercato "Cadoro" di Via Franchini vale quanto previsto dalle Norme di Attuazione dello S.U.A.P. "Altinos S.r.l., Supermercati Cadoro S.p.A."

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. le modalità tecniche di realizzazione di nuovi parcheggi e di modifica degli esistenti sono regolate dall'art. 77 delle presenti NTO.

**ART. 73 – [STRALCIATO]**

---

## TITOLO VIII: SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

---

### ART. 74 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”.
- Piano Regionale Trasporti del Veneto;
- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del Veneto;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso;
- Piano di Assetto del Territorio

#### DEFINIZIONE

1. Le aree per la mobilità e funzionali ad essa comprendono beni demaniali e/o privati destinati alla viabilità oltre agli impianti logistici e dei trasporti e gli impianti per la distribuzione dei carburanti.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
  - a. strade ed autostrade;
  - b. percorsi ciclopedonali;
  - c. parcheggi;
  - d. distributori di carburante ed aree di servizio;
  - e. ferrovie.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Salvo quanto già previsto, su questa viabilità sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
4. Rispetto al PI i PUA ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
  - la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
  - la realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
  - la definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente la progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e l'adeguamento delle esistenti;
  - la realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
  - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto abbia una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PI a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
  - la fascia di rispetto contenga interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso;
  - la notifica ai proprietari coinvolti nella fascia di rispetto.
5. Secondo quanto previsto dall'art. 37 della LR 11/2004 e ss.mm.ii, e con le procedure di cui agli artt. 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e ss.mm.ii, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
6. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio nelle Tavole di Progetto e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali del PAT.
7. Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il Nuovo Codice della Strada, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme



speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante.

## ART. 75 – AUTOSTRADE E STRADE

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e ss.mm.ii.
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”;
- Piano Regionale Trasporti del Veneto;

### DEFINIZIONE.

1. Ai fini dell'applicazione delle norme tecniche del presente PI, in recepimento di quanto previsto dal PAT, si definisce strada l'area destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
2. Le strade sono classificate secondo una gerarchia, in analogia a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada:
  - a. **viabilità sovracomunale:** sono le autostrade e strade di importanza sovracomunale che si sviluppano esternamente ai centri abitati e sono destinate al traffico veloce di media lunga distanza. Fanno parte di questa categoria:
    - Autostrada A27, Venezia-Belluno
    - Superstrada Pedemontana Veneta;
  - b. **viabilità di collegamento:** sono le strade di importanza sovracomunale che attraversano il territorio comunale e mettono in comunicazione i centri e sono destinate al traffico di media distanza. Fanno parte di questa categoria i tratti delle:
    - Strada Statale n. 13 “Pontebbana”;
    - Strada Provinciale n. 102 “Postumia”;
    - Via della Cartiera;
    - Via Marsoni;
    - Via Selghere;
    - Tangenziale nord di Catena;
  - c. **viabilità comunale:** sono le strade comunali con traffico di media e piccola distanza che si dipartono dalle precedenti e penetrano nei centri abitati;
  - d. **viabilità locale:** sono le strade intraquartiere realizzate all'interno delle lottizzazioni o dei piani attuativi che dalle precedenti si dipartono per servire i singoli agglomerati.
  - e. **viabilità interpoderale:** comprende le strade interpoderali con caratteristiche ambientali di pregio.

### MODALITA' DI INTERVENTO

3. Con riferimento alla classificazione delle strade definita dal comma 2, vengono individuate, nelle tavole del PI, le relative fasce di rispetto, al di fuori dal perimetro delle ZTO A, B, C, D, ER, F., nel modo seguente:
  - fascia di rispetto stradale di ml 10,00 entro i centri abitati;
  - fascia di rispetto stradale secondo DPR 495/92 fuori dai centri abitati.
4. All'interno delle ZTO A, B, C, D, ER, F la distanza dalla strada (Ds) per gli interventi edificatori, è regolamentata dalle disposizioni delle presenti NTO per le singole ZTO.
5. All'interno delle fasce di rispetto stradale non sono consentiti interventi di nuova edificazione, anche se interrati.
6. **All'interno dei centri abitati** individuati ai sensi del codice della strada, sono consentiti i seguenti interventi:
  - per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. Nei casi di ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, l'edificio potrà essere ricostruito dentro la fascia di rispetto purché con lo stesso sedime o arretrato rispetto alla strada ed in classe energetica B;
  - compatibilmente con l'edificabilità delle zone territoriali previste dal PI, sono consentiti gli ampliamenti dei fabbricati esistenti purché non fronteggianti la strada da cui ha origine il rispetto.
7. **Fuori dei centri abitati** individuati ai sensi del codice della strada, sono consentiti i seguenti interventi:
  - per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) (esclusa demolizione con ricostruzione) del DPR 380/2001 e

- ss.mm.ii. E' fatta salva la ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, purché l'edificio ricostruito venga realizzato in area adiacente fuori dalla fascia di rispetto.
- non sono consentiti ampliamenti all'interno della fascia di rispetto stradale.

## **ART. 76 – PERCORSI CICLOPEDONALI**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e ss.mm.ii.
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”;
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”

### DEFINIZIONE

1. Le aree per la mobilità ciclopedonale e funzionali ad essa comprendono beni demaniali e/o privati destinati alla mobilità dei ciclisti e dei pedoni, sia in sede riservata, sia in sede ad uso promiscuo.
2. Tutti gli interventi riguardanti i percorsi ciclopedonali devono essere finalizzati a:
  - favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica e pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini con preminente riferimento alla mobilità lavorativa, scolastica e turistica;
  - puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclopedonale, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo i risultati di indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza;
  - valutare la redditività dell'investimento con riferimento all'utenza reale e potenziale ed in relazione all'obiettivo di ridurre il rischio d'incidentalità ed i livelli di inquinamento atmosferico ed acustico;
  - verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclopedonali da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le piste ciclopedonali possono essere realizzate su:
  - a. sede propria  
ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
  - b. corsia riservata  
ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
  - c. corsia riservata  
ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale con le seguenti caratteristiche dimensionali:
    - larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.
    - larghezza minima della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, semprechè questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.
4. Le indicazioni relative ai percorsi di interesse ambientale e alle piste ciclabili contenute nelle tavole del PI hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o in sede di PUA.
5. Le piste ciclabili devono essere realizzate con particolare attenzione a:
  - la riqualificazione dello spazio stradale circostante;
  - la pavimentazione con materiali e/o colorazioni diverse da quelle utilizzate per il manto stradale e per le zone pedonali;
  - l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
  - le indicazioni degli attraversamenti ciclabili;
  - le colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili;
  - gli impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso;

- la regolarità delle superfici ciclabili;
  - gli apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi;
  - le sistemazioni a verde;
  - le opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie purché non determinino difficoltà di transito per i ciclisti;
  - le rastrelliere per la sosta dei velocipedi;
  - le panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree;
  - le fontanelle di acqua potabile e punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini;
  - l'ubicazione di parcheggi per autovetture in contiguità alle piste ciclabili per l'individuazione di nodi di interscambio.
6. Dovranno essere comunque rispettate le indicazioni e/o prescrizioni stabilite dal “prontuario della qualità architettonica” allegato al PI.
7. I percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono finalizzati a migliorare la fruizione ricreativa delle zone agricole e/o di interesse ambientale e naturalistico senza alterarne i caratteri e intralciare lo svolgimento delle attività agricole. I percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono individuati in corrispondenza della viabilità minore, dei sentieri, delle strade agrarie, degli argini di fiumi o canali.
8. Lungo i percorsi di interesse naturalistico e ambientale sono possibili esclusivamente interventi relativi alla sistemazione del fondo stradale (mantenendone, se non già compromessa, l'eventuale permeabilità), la realizzazione di piccole aree attrezzate, l'apposizione di segnaletica e pannelli informativi e in generale di tutti quegli interventi di modesta entità che possono migliorare la fruizione e la ricreazione delle aree interessate. Le eventuali recinzioni sui lati dei percorsi devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno ed altro) o con reti metalliche, purché mascherate da vegetazione arbustiva.
9. Nell'ambito del Piano d'Area delle Fontane Bianche, relativamente ai percorsi di interesse naturalistico e ambientale, sono vietate:
- a. le modifiche all'assetto viario interpodereale ove abbia conservate le sue caratteristiche tradizionali;
  - b. la chiusura dei fossi di guardia al reticolo dei percorsi individuati nonché l'interramento di polle d'acqua e risorgive;
  - c. la eliminazione della vegetazione arboreo-arbustiva;
  - d. la costruzione di ponti di accesso a fondi e poderi con l'utilizzo di tipologie e materiali non tipici del luogo; e consentiti:
  - e. gli interventi realizzati in modo da permettere un corretto inserimento nella morfologia del luogo e nel contesto paesaggistico di riferimento;
  - f. il mantenimento e/o ripristino del fondo stradale con materiali tradizionali.
10. I percorsi ciclopedonali interni al Sito Rete Natura 2000 IT3240012 “Fontane Bianche di Lancenigo” dovranno:
- a. seguire preferibilmente il tracciato delle capezzagne esistenti;
  - b. essere realizzati con l'impiego di materiale naturale tradizionalmente impiegato per la manutenzione della viabilità interpodereale sterrata, con modesti movimenti di terra (scavi e riporti), seguendo l'andamento naturale del terreno e realizzando all'occorrenza modeste canalette per lo sgrondo delle acque e la messa a dimora di specie arboree ed arbustive;
  - c. utilizzare per la progettazione e la successiva messa a dimora di siepi, filari alberati e macchie boscate le specie arboree ed arbustive indicate negli allegati A e A1 delle N.T.A. del Piano d'Area Fontane Bianche di Lancenigo.
11. Per quanto concerne i percorsi ciclopedonali, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di disciplinare con apposita convenzione le modalità d'uso e/o le servitù di passaggio delle aree private interessate o in alternativa disporre l'acquisizione.

## ART. 77 – PARCHEGGI

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L. n. 1150 del 17.08.1942, art. 41-sexies
- LR n. 11 del 23.04.2004, artt. 31-32
- Piano di Assetto del Territorio
- L. n. 13 del 9 gennaio 1989
- DGRV n. 1428 del 6 settembre 2011
- LR n. 50 del 28 dicembre 2012

### DEFINIZIONE

1. I parcheggi sono intesi come l'insieme degli spazi destinati al ricovero e/o alla sosta delle autovetture e possono essere realizzati su aree pubbliche e private in sottosuolo, in seminterrato, in superficie a raso o in strutture multipiano.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e in tutti gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari, si devono individuare spazi da destinare alla sosta, al parcheggio ed al ricovero degli automezzi, nei limiti minimi e con le modalità di seguito indicati.
3. Negli interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso di un edificio esistente, o di una sua porzione, anche senza opere, dovrà essere garantita la dotazione di aree a parcheggio nella misura della differenza tra il nuovo uso e quello precedente. La modificazione delle superfici di vendita di attività commerciali al dettaglio esistenti, come pure la conversione di insediamenti commerciali all'ingrosso a commercio al dettaglio, comporta l'obbligo all'adeguamento delle aree a parcheggio.
4. I parcheggi sono distinti nelle seguenti categorie:
  - a. parcheggi privati pertinenziali a servizio dei fabbricati o di singole unità immobiliari;
  - b. parcheggi pubblici di standard nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA);per ciascuna categoria sono indicate le condizioni di ammissibilità nelle varie zone funzionali del piano degli interventi ed, all'interno di queste, nelle singole destinazioni funzionali previste per le aree del territorio comunale.
5. I parcheggi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare con dimensioni minime di stazionamento pari a m. 2,50 x 5,00 (stalli a pettine od ortogonali al senso di marcia), m. 2,10 x 6,00 (stalli in linea – paralleli al senso di marcia), ecc.;
  - la larghezza della corsia di manovra minima deve essere pari a m. 5,50 (per gli stalli perpendicolari al senso di marcia o formanti un angolo maggiore di 60°), pari a 4,00 m (per gli stalli formanti un angolo minore di 60°), pari a 2,50 m (per gli stalli in linea al senso di marcia).
6. Il conteggio delle superfici a parcheggio pertinenziale va eseguito computando sia gli stalli che l'area di manovra: quest'ultima potrà essere computata fino a un massimo del 40% della superficie destinata a stalli. Nei parcheggi a standard previsti dai PUA possono essere computate le aree di manovra e la viabilità di distribuzione, fino a un massimo del 100% della superficie destinata a stalli.
7. Le corsie di distribuzione ai posti auto, ed in genere le aree di manovra, dovranno garantire l'effettiva fruibilità dei parcheggi.
8. Gli spazi necessari per i parcheggi pertinenziali devono essere ricavati esclusivamente all'interno della superficie fondiaria.
9. I progetti delle opere dovranno riportare i posti auto esistenti, il numero minimo di posti auto previsti dal presente articolo ed il numero dei posti auto previsti dal progetto stesso, in modo da consentire la verifica della dotazione minima prevista.
10. Le aree per parcheggi non possono in nessun caso interessare aree già classificate dal PI ad uso pubblico.
11. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 20 o frazione di 20,

posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura.

12. Ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture da ciascuna area a parcheggio coperta o scoperta e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. Per le aree a parcheggio il requisito si intende soddisfatto qualora sia possibile la connessione per almeno il 5% degli stalli.

#### PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI A SERVIZIO DEI FABBRICATI O DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

13. Come previsto dall'art. 41-sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione; tali spazi per parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
14. Fatte salve le superfici minime calcolate ai sensi del precedente comma 13 devono essere reperiti spazi a parcheggio all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità di seguito indicate:

##### **Residenza:**

- la dotazione minima per ogni alloggio dovrà essere comunque non inferiore a due posti auto, anche scoperti, per unità abitativa;
- esclusivamente per gli edifici esistenti dove non è oggettivamente possibile reperire spazi a parcheggio all'interno della superficie fondiaria, di consentire il reperimento del secondo posto auto pertinenziale anche all'esterno della superficie fondiaria e fino a una distanza di 200 metri dall'alloggio, purché il posto auto sia catastalmente individuato e vincolato con atto pubblico all'alloggio di riferimento e inoltre deve essere verificato che il posto auto non faccia già parte della dotazione pertinenziale di altri fabbricati.

##### **Pubblici esercizi, locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento:**

- 1,50 mq di parcheggio ogni mq di superficie lorda di pavimento (Slp);
- All'interno dei centri storici e dei centri urbani (come perimetrali dalla Variante n. 1 al PI) nel caso di insediamento di pubblici esercizi in locali commerciali esistenti è consentito il reperimento dei parcheggi pertinenziali anche all'esterno della superficie fondiaria e fino a una distanza di 100 metri dall'esercizio, purché tali aree non facciano già parte della dotazione pertinenziale di altri fabbricati e non siano ricavati in zona agricola: la mancata disponibilità dei parcheggi costituisce titolo per la revoca dell'autorizzazione all'esercizio.

##### **Circoli ricreativi privati e club:**

- 1,50 mq di parcheggio ogni mq di superficie lorda di pavimento (Slp), qualora venga effettuata anche attività di somministrazione di alimenti e bevande.

##### **Palestre, scuole di ballo, di musica e per altre attività ad esse assimilabili:**

- 0,80 mq di parcheggio ogni mq di superficie lorda di pavimento (Slp).

##### **Direzionale:**

- 0,50 mq di parcheggio ogni mq di superficie lorda di pavimento (Slp);
- 1,50 mq di parcheggio ogni mq di superficie lorda di pavimento (Slp) per le attività aperte al pubblico, ad esclusione delle attività creditizie.

##### **Commercio all'ingrosso, industria, artigianato, artigianato di servizio:**

- 10% della superficie fondiaria effettiva che genera la superficie coperta;

##### **Agro-industriale:**

- 10% della superficie fondiaria;
- nel caso in cui vi sia pure attività di vendita al dettaglio dei prodotti lavorati, dovranno sommarsi alle superfici minime a parcheggio (10% della superficie fondiaria) anche quelle derivanti dall'attività di vendita, reperite secondo i parametri indicati dal presente comma per le attività commerciali.

##### **Attività ricettive alberghiere ed extra alberghiere:**

- n. 1 posto auto per ogni camera.
- 15. Nel caso di fabbricati a destinazione mista, la superficie a parcheggio risulterà dalla sommatoria delle superfici derivanti dalle varie destinazioni. Qualora l'insediamento prevedesse una gestione di tipo condominiale, il progetto dovrà indicare le superfici afferenti ogni unità immobiliare e secondo le rispettive destinazioni.
- 16. Limitatamente agli interventi di modifica delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone di tipo D, la cui superficie fondiaria non consenta oggettivamente di ricavare idonei spazi, è consentito monetizzare in tutto o in parte le superfici a parcheggio.

#### **PARCHEGGI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

17. In tutte le ZTO per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio rispettivamente:
- a) esercizi di vicinato:
    - Centro storico 0,50 mq/mq della Slp
    - Centro urbano 0,50 mq/mq della Slp
    - Fuori centro urbano 0,70 mq/mq della Slp
  - b) medie strutture di vendita:
    - Centro storico convenzione
    - Centro urbano 0,80 mq/mq della Sv e comunque 0,65 mq/mq della Slp
    - Fuori centro urbano 1,00 mq/mq della Sv e comunque 0,80 mq/mq della Slp
  - c) grandi strutture di vendita:
    - Centro storico convenzione
    - Centro urbano 0,40 mq/mq della Slp (zone di completamento)
    - Centro urbano 0,50 mq/mq della Slp (zone di espansione e ristrutturazione con PUA)
    - Fuori centro urbano 1,80 mq/mq della Sv e comunque 1,00 mq/mq della Slp (alimentare)
    - Fuori centro urbano 1,00 mq/mq della Sv e comunque 0,80 mq/mq della Slp (non alimentare)
- 17bis. Le aree di cui al comma 17 devono essere reperite all'interno della superficie fondiaria e messe a disposizione dei clienti negli orari di apertura delle attività commerciali.
18. Le dotazioni di parcheggio per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare al di fuori del centro urbano sono ridotte del 50% nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
- mobili;
  - autoveicoli;
  - motoveicoli;
  - nautica;
  - materiali edili;
  - legnami.
- 18bis. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita, come stabilito dall'art. 5, comma 5 dell'allegato A alla DGR n. 1047/2013 (regolamento regionale).

#### **Aree libere**

19. Per le grandi strutture di vendita del settore alimentare al di fuori dei centri urbani deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq della superficie di vendita.
20. L'area libera comprende le aree di parcheggio e stazionamento per i clienti e gli approvvigionamenti, compresi i percorsi veicolari, le corsie di distribuzione ai posti auto e le aree di manovra. Non concorre alla determinazione dell'area libera la superficie utilizzata per il deposito di materiali o merci all'esterno dei fabbricati. Per le attività commerciali all'interno delle quali è consentito l'esercizio congiunto delle attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano i parametri del commercio al dettaglio per l'intera superficie di vendita.

#### **PARCHEGGI PUBBLICI DI STANDARD NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

21. Nella formazione del Piani Urbanistici Attuativi devono essere previste aree a standard di parcheggio nella misura minima prevista dal precedente art. 13, in funzione della specifica ZTO e della destinazione d'uso.
22. Come previsto dall'art. 5 del Regolamento Regionale 1/2013 e ai sensi della LR 50/2012, in deroga alle



previsioni della LR 11/2004, nei Piani Urbanistici Attuativi ad esclusiva destinazione commerciale gli spazi a parcheggio di cui ai precedenti commi 17 e 18 concorrono a soddisfare la quota di standard destinati a parcheggio prevista dal comma 2 del precedente articolo 13, purché su di essi venga istituito vincolo di uso pubblico. Per i PUA a destinazione mista le previsioni del presente comma valgono esclusivamente per la dotazione di standard prevista per la destinazione commerciale.

23. I parcheggi pubblici di standard nei PUA dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
- i parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
  - la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo senza sovrastante costruzione o multipiano dovrà comunque prevedere tetto verde;
  - i materiali e le soluzioni tecniche dovranno essere dello stesso tipo e/o comunque in sintonia con quelli della strada di servizio o di tipo a minore impatto visivo nel rispetto di collaudati standard di pulizia e scolo delle acque superficiali (es. graticci a scomparsa, superfici erbate consolidate ecc...);
  - una parte deve essere destinata ai cicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.

## **ART. 78 – AREE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e ss.mm.ii
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
- D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n. 133
- DGRV 18 febbraio 2005, n. 497 “Criteri e direttive per l'individuazione, da parte dei comuni, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 4, comma 2, lett. a) LR 23 ottobre 2003, n. 23) nonché norme tecniche di P.R.C. per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti”

### DEFINIZIONE

1. Le aree per la distribuzione carburante comprendono gli impianti per la distribuzione del carburante e le aree di servizio ad essa funzionali.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti e la modifica di impianti esistenti è consentita nel rispetto delle presenti norme e della specifica normativa vigente in materia.
3. I nuovi impianti devono:
  - avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
  - essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano;
4. Gli impianti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono:
  - impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 CdS ed art. 61, comma 3 del Regolamento);
  - impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
5. L'installazione degli impianti 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 e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel nuovo CdS e nel Regolamento di attuazione;
  - lungo le curve di raggio inferiore a m. 300; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i m. 300 e i m. 100 l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a m. 100 gli impianti potranno sorgere a m. 95 dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
  - nelle aree di pertinenza o limitofe a edifici tutelati e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 sono consentiti solo impianti stradali tipo “chiosco” opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.
6. I sostegni per l'installazione della pensilina a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante devono essere collocati ad almeno m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
7. Al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni dell'ordinamento comunitario in materia di tutela della concorrenza e di assicurare il corretto e uniforme funzionamento del mercato, l'installazione e l'esercizio di un impianto di distribuzione di carburanti non possono essere subordinati alla chiusura di impianti esistenti né al rispetto di vincoli, con finalità commerciali, relativi a contingentamenti numerici, distanze minime tra impianti e tra impianti ed esercizi o superfici minime commerciali o che pongono restrizioni od obblighi circa la possibilità di offrire, nel medesimo impianto o nella stessa area, attività e servizi integrativi o che prevedano obbligatoriamente la presenza contestuale di più tipologie di carburanti, ivi incluso il metano per autotrazione, se tale ultimo obbligo comporta ostacoli tecnici o oneri economici eccessivi e non proporzionali alle finalità dell'obbligo

#### SUPERFICIE MINIMA

8. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà.
9. All'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di cortine di piante autoctone, e almeno il 15% a parcheggio.
10. La superficie minima di insediamento degli impianti relativi alle attività commerciali è fissata dalla normativa di settore (DGRV 18 febbraio 2005, n. 497).

#### SERVIZI COMPLEMENTARI

11. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D.Lgs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:
  - a. attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
  - b. attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.Tali attività accessorie devono essere funzionalmente connesse all'attività principale di distribuzione di carburanti
12. Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione carburante si intende l'area su cui insiste l'impianto, che può estendersi anche oltre la fascia di rispetto stradale fino ad un massimo del doppio dell'ampiezza della fascia stessa.

## **ART. 79 – FERROVIE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- DPR n. 753/1980 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto” e ss.mm.ii.
- Piano Regionale Trasporti del Veneto.

### DEFINIZIONE

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture della rete ferroviaria Venezia - Udine e le relative fasce di protezione e rispetto.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. La distanza minima da osservarsi nella costruzione di nuovi edifici ed ampliamenti, anche se interrati, ai lati dei tracciati ferroviari è di m. 30.00 a partire dalla rotaia esterna, salvo deroga da parte dell'Ente proprietario.
3. [stralciato]
4. All'interno delle fasce di rispetto potrà essere concessa la costruzione di edifici, ed impianti esclusivamente finalizzati allo svolgimento del servizio ferroviario. Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i.
5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse; i volumi relativi sono edificabili al di fuori di esse.

## **ART. 80 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L. 36/2001, Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e art. 8, comma 1, lettera e)
- D.Lgs. n. 259, 1 agosto 2003, "Codice delle comunicazioni elettroniche"
- D.P.C.M. 8 luglio 2003
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", art. 13

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Sono individuati 15 impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico:
  - a. 14 impianti per la telefonia di cui:
    - 4 ubicati nella zona industriale;
    - 1 ubicato in V.lo Verdi;
    - 2 ubicati a Nord di Villorba,
    - 2 ubicati in Via Monte Grappa;
    - n. 4 ubicati nella zona di Carità;
    - n. 1 ubicato in Via Giavera;
  - b. n. 1 impianto di proprietà delle ferrovie (RFI), localizzato in corrispondenza della Stazione FF.SS.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. La localizzazione degli impianti tecnologici, di teleradiocomunicazioni e radiotelevisivi dovrà essere preventivamente concordata con la Pubblica Amministrazione;
3. Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:
  - a. siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
  - b. siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
  - c. sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
  - d. siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
  - e. sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

## ART. 81– RETI TECNOLOGICHE PRINCIPALI

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge n. 36 del 22.02.2001, “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”
- D.lgs. n. 152 del 03.04.2006, “Norme in materia ambientale”
- DPCM 08.07.2003
- D.M. Ministero dello Sviluppo Economico del 17.04.2008
- Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977
- Legge Regionale n. 27 del 30.06.1993, “Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti”.
- D.M. Interno 24.11.1984
- D.M. n. 449 del 21.03.1988

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Trattasi delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione di seguito elencati:
  - a. Linea in semplice terna a 132 KV “S. Benedetto Paese – Villorba” codice 23.581, proprietà TERNA Spa;
  - b. Linea in doppia terna a 132 KV “S. Benedetto Paese – Villorba” e “Santa Lucia Piave – Cartiera di Villorba” rispettivamente codice 23.581 e codice 23.678, proprietà TERNA Spa;
  - c. Linea in semplice terna a 132 KV “Santa Lucia Piave – Cartiera di Villorba” codice 23.678, proprietà TERNA Spa;
  - d. Linea in semplice terna a 60 KV “Caerano – Vacil – cd Nervesa” codice 24.365, di proprietà TERNA Spa;
  - e. Linea in semplice terna 132 KV “Lancenigo – Sacile” codice VE.004, proprietà RFI Spa;
  - f. Linea in semplice terna 132 KV “Spinea – Lancenigo” codice VE.005, proprietà RFI Spa;
2. Trattasi delle fasce di rispetto dei metanodotti di seguito indicati:
  - g. Met. Tarvisio-Sernano, DN 900-70 Bar  
(fascia di servitù 21,00 ml);
  - h. All. nuova alimentazione Spresiano – Pezzan, DN 300-75 Bar  
(fascia di servitù 19,50 ml);
  - i. All. Comune di Villorba 2<sup>a</sup> presa, DN 150-70 Bar  
(fascia di servitù 12,50 ml);
  - j. All. Cartiera Marsoni, DN 100-70 Bar  
(fascia di servitù 12,50 ml);
  - k. All. Cartoplastica, DN 200 – 24 Bar  
(fascia di servitù 11,00 ml);
  - l. All. Cartoplastica, DN 150 – 24 Bar  
(fascia di servitù 11,00 ml);
  - m. Pot. Spina Treviso Nord, DN 250-12 Bar  
(fascia di servitù 11,00 ml);
  - n. Met. Pezzan – Treviso Nord, DN 150-12 Bar  
(fascia di servitù 6,00 ml);
  - o. All. Comune di Villorba 1<sup>a</sup> presa, DN 150-12 Bar  
(fascia di servitù 6,00 ml).

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. La localizzazione di nuovi elettrodotti e gasdotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti e della legislazione regionale di attuazione vigente;
4. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24.11.1984 e ss.mm.ii.: tutti gli interventi edilizi sono comunque soggetti al preventivo nulla-osta del gestore.
5. Le fasce di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione) sono calcolate direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia

individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3 micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003. Di norma, pertanto, all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti così individuata non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi e lavorativi, ambienti scolastici e comunque luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

6. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti e degli elettrodotti sono ammessi, se conformi alle altre norme di piano:
  - gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001, nel rispetto dei limiti di cui al comma precedente, nonché la dotazione di servizi igienici, la copertura di scale esterne e le costruzioni pertinenziali prive di autonoma funzionalità, purché non comportino aumento delle unità immobiliari e/o l'avanzamento verso gli elettrodotti da cui ha origine il rispetto;
  - i cambi di destinazione d'uso verso garage, magazzini o depositi non presidiati;
  - la demolizione e la ricostruzione, a parità di volume, di edifici residenziali in zona agricola con le modalità tipologiche e costruttive stabilite dalle presenti norme per le zone agricole.
7. Gli interventi edilizi da realizzarsi nelle immediate vicinanze degli elettrodotti sono comunque soggetti alle disposizioni previste dal DM 21.03.1988 e al preventivo nulla-osta del gestore.

## **ART. 82 – FONTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Regionale di Tutela delle Acque
- D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006, “Norme in materia ambientale” e s.m.i.
- Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000
- Direttiva 91/676/CE del 12.12.1991, “Direttiva nitrati”

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Trattasi delle aree di sedime e relative aree di rispetto in prossimità dei pozzi di prelievo per uso idropotabile ubicati a Villorba, in Via C. Battisti.
2. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari dei terreni, collocati in prossimità dei pozzi.
3. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Sono definite le seguenti fasce di rispetto:
  - a. zona di tutela assoluta: è la zona individuata da un raggio di metri 10 (dieci) con centro sul pozzo. In tale fascia sono consentite esclusivamente costruzioni di servizio ed opere di presa;
  - b. zona di rispetto: è la zona individuata da un raggio di metri 200 (duecento) con centro sul pozzo nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
    - dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
    - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
    - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
    - aree cimiteriali;
    - spandimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
    - aperture di cave che possano essere in connessione con la falda;
    - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli destinati al monitoraggio e/o alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
    - impianti di smaltimento, recupero e più in generale di gestione di rifiuti;
    - stoccaggio di prodotti e di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
    - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
    - pozzi perdenti;
    - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
5. Nelle more dell'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 2, dell'art.16 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque le prime misure da adottare all'interno delle zone di rispetto sono così individuate:
  - è vietato il riutilizzo delle acque reflue per scopi irrigui;
  - per le condotte fognarie all'interno delle zone di rispetto è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e periodicamente controllata;
  - l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con D.M. 19 aprile 1999, nonché nel rispetto dei programmi d'azione regionali obbligatori per la tutela e il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola, di recepimento del D.M. 7 aprile 2006, relativamente ai quantitativi, alle modalità e ai periodi di distribuzione dei reflui di allevamento, nonché al calcolo del limite massimo di peso vivo ammissibile al pascolamento degli animali nelle aree



considerate.

6. Per gli insediamenti o le attività preesistenti di cui al precedente comma 4, punto b., ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
7. Nella zona di tutela assoluta (raggio di metri 10 con centro sul pozzo):
  - è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati;
  - sono consentiti sui fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche e edilizie di legge, solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
8. Nella zona di rispetto (raggio di metri 200 con centro sul pozzo):
  - è vietato l'insediamento di nuove attività industriali ed artigianali; per quanto riguarda le attività esistenti sugli edifici regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche e edilizie di legge, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, nonché di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione purché accompagnati dall'adeguamento dell'impianto di trattamento e smaltimento delle acque reflue.

## **ART. 83 – IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 17 del 07.08.2009, “Nuove norme per il contenimento dell’inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell’illuminazione per esterni e per la tutela dell’ambiente e dell’attività svolta dagli osservatori astronomici”.

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati è subordinata alle disposizioni di cui alla LR 17/2009 e dovrà essere improntata al contenimento dell’inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l’utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l’ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico in particolare nelle aree contermini ed all’interno dei Siti natura 2000.

## **TITOLO IX: DISPOSIZIONI FINALI**

---

### **ART. 84 - DISPOSIZIONE TRANSITORIE**

---

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante non sostanziale, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso a costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso a costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso a costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso a costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA in vigore, ai sensi dell'art. 18, comma 9, della L.R. 11/2004, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte del Consiglio Comunale del PUA. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTO.

## **ART. 85 – DEROGHE**

---

1. Il Comune può rilasciare permessi a costruire o comunque assentire interventi edilizi in deroga alle presenti NTO, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii, quando essi riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42/2004 e delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso a costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.