



**Regione Veneto**  
**Provincia di Treviso**  
**Volpago del Montello**

**P.I.**

Piano degli Interventi

**R**

**2**

## NORME TECNICHE OPERATIVE



**Progettisti**  
Urb. Francesco Finotto  
Arch. Valter Granzotto

**Sindaco**  
ing. Paolo Guizzo

**Ufficio Tecnico**  
ing. iunior Alessandro Mazzerò

**Adozione**  
.....

**Approvazione**  
.....

## Sommario

TITOLO PRIMO	1
NORME DI CARATTERE GENERALE	1
ART. 1. DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE	1
ART. 2. ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.	1
TITOLO SECONDO	3
ZONIZZAZIONE	3
ART. 3. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	3
ART. 4. NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.	4
ART. 5. Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO	5
ART. 6. Z.T.O. DI TIPO "A1" : RESIDENZIALE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE	7
ART. 7. Z.T.O. DI TIPO "B1", "B2": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI OMPLETAMENTO	7
ART. 8. Z.T.O. DI TIPO "C1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE	9
ART. 9. Z.T.O. DI TIPO "C2.1" E "C2.2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	10
ART. 10. Z.T.O. "C3": DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	12
ART. 11. Z.T.O. DI TIPO D1: ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	13
ART. 12. Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE	15
ART. 13. Z.T.O. DI TIPO D3 E D3.1: COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO (D3) O SPECIALE (D3.1) CON PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI	17
ART. 14. Z.T.O. DI TIPO D3.2, D3.3 E D3.4: TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA, SOSTA TEMPORANEA E AREA EX FERROVIA	19
ART. 15. ZONE D4 DESTINATE AD ATTIVITÀ AGROINDUSTRIALI	21
ART. 16. Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE	22
Edificabilità in Zona Agricola	22
Ambiti di localizzazione degli interventi edilizi	23
Ambiti di Integrità Fondiaria, Paesistica e Ambientale	24
Allevamenti Zootecnici Intensivi	24
Serre Fisse e serre tunnel a campata singola o multipla	24
Manufatti per il ricovero di piccoli animali	24
Strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	24
ART. 17. AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	25
ART. 18. ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI	26
ART. 19. AREE PER L'ISTRUZIONE	27
ART. 20. AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	27
ART. 21. AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE	28
ART. 22. PARCHEGGI	29
ART. 23. VERDE PRIVATO	29
ART. 24. FASCE DI RISPETTO	30
TITOLO TERZO	33
INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI	33
ART. 25. VIABILITÀ, PISTE CICLABILI, PERCORSI	33
ART. 26. ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE	33
ART. 27. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	35
ART. 28. DISCIPLINA DELLE FRAGILITÀ	38
TITOLO QUARTO	39
ART. 29. PEREQUAZIONE URBANISTICA	39
ART. 30. CREDITO EDILIZIO	39
NORME FINALI	41
ART. 31. NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA	41

## TITOLO PRIMO

### NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art. 1. DEFINIZIONI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano degli Interventi estende la sua disciplina all'intero territorio del Comune di Volpago del Montello (TV).
2. Le presenti Norme Tecniche Operative stabiliscono, nell'ambito della tutela di ogni singola zona e delle sue destinazioni, i contenuti e le modalità degli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla salvaguardia e alla valorizzazione delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio.
3. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali.

#### Art. 2. ELABORATI DI PROGETTO DEL P.I.

1. Il Piano degli Interventi è costituito dai seguenti elaborati:
  - Tav. 13.1.1 / 3 - Intero Territorio Comunale - Zonizzazione in scala 1:5.000 parte 1 / 3;
  - Tav. 13.2.1 / 3 - Intero Territorio Comunale - Fragilità in scala 1:5.000 parte 1 / 3;
  - Tav. 13.3.1 / 7 – Zone significative in scala 1:2000, parte 1 / 7;
  - NORME TECNICHE OPERATIVE
  - REGOLAMENTO EDILIZIO

##### ALLEGATO "A" CONTENENTE:

- disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di interesse architettonico ambientale nonché degli interventi puntualmente individuati nelle tavole di Piano.
- Schedatura dei fabbricati classificati come beni architettonici o ambientali;

##### ALLEGATO "B" CONTENENTE:

- Normativa ambientale;

##### ALLEGATO "C" CONTENENTE:

- indirizzi operativi sulle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e insediative essenziali dell'edificazione in zona agricola.

##### ALLEGATO "D" CONTENENTE:

- Schede di intervento puntuale relative ai volumi produttivi fuori zona da riqualificare.

##### ALLEGATO "E" CONTENENTE:

- Schede di intervento puntuale relative agli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo.

##### ALLEGATO "F" CONTENENTE:

- Schede dei beni ambientali e dei fabbricati abbandonati diversi dagli annessi agricoli non più funzionali alle esigenze del fondo.

2. Nel caso di contrasto nelle rappresentazioni cartografiche a scala diversa, prevalgono quelle del grafico a denominatore minore.

3. Nel caso vi fosse divergenza tra gli elaborati grafici e le misure o i dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme di attuazione.

## TITOLO SECONDO

### ZONIZZAZIONE

#### Art. 3. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal P.I., è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

##### **Z.T.O. residenziali :**

- zona "A" - Centro Storico (I.F. = variabile);
- zona "A1" - Valorizzazione Ambientale (incremento del 20% del volume esistente);
- zona "B1" - esistente e di completamento ( I.F. = 2,0 mc/mq );
- zona "B2" - esistente e di completamento ( I.F. = 1,5 mc/mq );
- zona "C1.1" - intermedia di espansione ( I.F. = 1,5 mc/mq );
- zona "C1.2" - intermedia di espansione ( I.F. = 1,0 mc/mq );
- zona "C1.speciale" - intermedia di espansione ( lotti liberi );
- zona "C2.1" - di espansione ( I.T. = 1,0 mc/mq ).
- zona "C2.2" - di espansione ( I.T. = 0,8 mc/mq ).
- zona "C3" – di ristrutturazione urbanistica ( I.T. = 1,5mc/mq).

##### **Z.T.O. destinate ad attività produttive:**

- zona "D1" - artigianale ed industriale di completamento;
- zona "D2" - artigianale ed industriale di espansione;

##### **Z.T.O. destinate ad attività commerciali/direzionali**

- zona "D3" - commerciale/direzionale di completamento;
- zona "D3.1" - commerciale/direzionale di espansione;
- zona "D3.2" - turistico ricettiva e ricreativa;
- zona "D3.3" – sosta temporanea;
- zona "D3.4" – area ex ferrovia.

##### **Z.T.O. destinate ad attività agroindustriali**

- zona "D4" - agroindustriale;

##### **Z.T.O. destinate all'attività agricola:**

- Zona "E" – zona agricola;

**Aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico:**

- a. "Sa" - aree per l'istruzione;
- b. "Sb" - aree per attrezzature di interesse comune;
- c. "Sc" - aree attrezzate a parco, gioco e sport;
- d. "Sd" - aree a parcheggio.
- e. "F" – Zone F

**Fasce di rispetto e zone di tutela:**

- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto da elettrodotti;
- fascia di rispetto da metanodotti;
- fascia di rispetto dall'aeroporto
- fascia di rispetto fluviale;
- salvaguardia dai pozzi di prelievo idropotabile;
- fascia di tutela ambientale.

**Art. 4. NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.**

1. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato con superficie netta di vendita fino a 150mq; nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art.11 l.r. 37/'99, possono altresì essere ammesse medie strutture di vendita fino a 400 mq per unità di sup. di vendita; sono fatte salve le maggiori superfici esistenti;
- strutture terziarie (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive senza limite massimo di superficie, nel rispetto degli indici di zona.

2. Possono altresì essere ammesse attività di artigianato di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, compresa l'eventuale superficie commerciale, con un rapporto di copertura fondiario inferiore al 50%; tali rapporti possono essere superati unicamente per le attività già insediate e opportunamente individuate nelle tavole di piano e disciplinate da apposita scheda;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, previo parere SISP, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

**3. Standard urbanistici**

3.1 Ad eccezione delle zone di espansione per le quali vale la normativa specifica per le aree a standard da reperire obbligatoriamente, ogni intervento di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili), con cambio di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standard ex D.M. 2.4.68 n. 1444);
- cambio di destinazione d'uso anche parziale e senza opere purché "urbanisticamente rilevante" ;

comporta l'individuazione di una superficie da destinare a verde e parcheggio aperto al pubblico, con atto registrato e trascritto, pari almeno:

- al 10% della superficie del lotto interessato se la destinazione d'uso è produttiva;
- a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa nel caso di destinazione d'uso commerciale e/o terziaria, comprese le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero.

3.2 Le superfici destinate a verde e a parcheggio in base al presente articolo concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

3.3. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti non potessero essere reperite lungo le strade aperte al transito o il Comune, date le caratteristiche del sito, non ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno una superficie di 12.5 mq, ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta.

3.4. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a parcheggio rispetto a quelle realizzate in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, andranno individuate solo le ulteriori aree.

4. Gli interventi di nuova edificazione, con esclusione dell'ampliamento di edifici esistenti, dovranno prevedere l'attuazione, anche per stralci funzionali, di almeno il 75% della potenzialità edificatoria di ciascun lotto.

5. Per ogni unità abitativa esistente in zona residenziale alla data di adozione della variante al P.R.G. 2000 che abbia raggiunto alla stessa data il massimo volume consentito dall'indice di zona, è consentito per una sola volta l'ampliamento fino a 30 mc, in deroga all'indice di edificabilità, per l'adeguamento igienico sanitario purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente.

6. Sui beni ambientali – architettonici individuati da apposita schedatura si applica la disciplina di cui all'allegato "A" alle presenti norme.

7. I volumi esistenti residenziali, anche staccati dal corpo principale, se legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti in altro sedime, all'interno del lotto di pertinenza, mantenendone la volumetria esistente, nel rispetto delle distanze dai confini e tra fabbricati, in deroga all'indice fondiario.

## **Art. 5. Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO**

1. Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

2. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

3. Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano di Recupero (di iniziativa pubblica o privata) con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457. Il Piano di Recupero potrà essere limitato anche ad ogni singola proprietà immobiliare, purché totale.

4. Sui fabbricati ricompresi nelle Z.T.O. "A" e non soggetti a diversa disciplina puntuale, fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, sono sempre consentiti, in attesa di tale strumento urbanistico attuativo, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/'78 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del primo comma dell'art.31 citato, che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n. 10/'77 e succ. modificazioni. Sui fabbricati soggetti a disciplina puntuale (schede) valgono le indicazioni specifiche.

#### 5. Parametri urbanistici :

- per le operazioni di risanamento conservativo e fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento delle superfici utili, la densità fondiaria non deve superare il 10% di quella preesistente senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico; per le eventuali nuove costruzioni e ampliamenti eccedenti i limiti precedentemente indicati (subordinate comunque a strumento urbanistico attuativo) la densità fondiaria non deve superare i seguenti limiti:

N.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I.F.	2,0	0,0	1,6	2,3	2,0	1,8	1,8	1,2	1,8	1,5	1,5

N.	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
I.F.	1,5	1,0	1,3	1,8	2,0	2,0	2,0	1,8	1,3	2,0	

N.	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
I.F.	3	3,0	1,0	2,0	1,2	1,3	2,0	1,0	1,8	2,0	1,2

N.	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
I.F.	1,5	0,5	1,6	2,0	1,6	1,5	1,0	1,5	1,5	1,8	3,5

N.	44	45	46								
I.F.	1,8	1,2	3,0								

- altezza del fabbricato: non superiore all'altezza massima esistente; altezze diverse possono essere ammesse previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, purché non contrastanti con il carattere architettonico della zona;
- distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a confine; a distanza intermedia previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto o in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile anche in deroga dal distacco dai confini; distacchi diversi possono essere ammessi previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, purché non contrastanti con il carattere architettonico della zona;
- distanza dalle strade : in allineamento con i fronti esistenti;



- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

6. Standard Urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A", relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali: per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali si richiama la disciplina di cui al precedente art.4. Qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune localizza la zona all'uopo destinata dal P.I. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

#### **Art. 6. Z.T.O. DI TIPO "A1" : RESIDENZIALE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione del delicato equilibrio esistente: vanno conservate le essenze arboree di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

2. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e un ampliamento fino al 20% (comprensivo dei 30 mc per ogni unità abitativa ex art. 4.6) della volumetria esistente nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) altezza massima del fabbricato: non superiore a quella dell'edificio più alto di interesse ambientale compreso nella zona;
- b) obbligo di un progetto unitario esteso all'intera area di proprietà che consenta di valutare il corretto inserimento dell'ampliamento o dei nuovi manufatti;
- c) per quanto non diversamente stabilito si applica la disciplina delle zone "B1".

3. Sulle aree non edificate è ammessa la realizzazione di attrezzature pertinenti alla residenza quali voliere, chioschi, gazebi, attrezzature ricreative di uso privato (piscina, campo tennis ecc.) e simili nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai: tutti gli interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, alla valorizzazione delle antiche recinzioni e alla salvaguardia degli originari manufatti pertinenti (forno, pozzo e simili).

#### **Art. 7. Z.T.O. DI TIPO "B1", "B2": RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

1. Sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate: all'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti.

2. La nuova edificazione dovrà essere tipologicamente (impianto planivolumetrico, allineamenti e orientamento) conseguente a quella prevalente in ciascuna zona evitando inserimenti dissonanti. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a riferimenti culturali condivisi dalla Commissione edilizia.

3. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo B:

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

#### 4. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B1" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO"

<b>B1</b> <b>if=2,0mc/mq</b> <b>r.c.f : 40%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			8,7

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

#### 4.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "B2" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO"

<b>B2</b> <b>if=1,5mc/mq</b> <b>r.c.f : 35%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

Nella zona B2/4 non debbono essere realizzati nuovi accessi sulla viabilità principale.

## Art. 8. Z.T.O. DI TIPO "C1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE

1. Comprendono aree residenziali parzialmente edificate: in tali aree il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto.

2. La nuova edificazione deve essere tipologicamente conseguente a quella prevalente nella zona e i nuovi inserimenti non dovranno risultare dissonanti con il tessuto edilizio già formato: per le zone ricadenti nel perimetro dei centri e nuclei rurali, la tipologia edilizia sarà conforme a quanto previsto per le zone agricole. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a riferimenti culturali condivisi dalla Commissione edilizia.

3. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo C:

- d) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- e) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- f) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

### 4. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE

<b>C1.1</b> <b>if=1,5mc/mq</b> <b>r.c.f : 35%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

### 4.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.2" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE

<b>C1.2</b> <b>if=1,0mc/mq</b> <b>r.c.f : 35%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>				8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>				7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

Nella zona C1.2/53 non debbono essere realizzati nuovi accessi sulla viabilità principale.

Per la ZTO "C1.1/42" in località Selva del Montello in via Lavaio, si prescrive l'obbligatorietà della preventiva analisi di dettaglio del terreno di fondazione, in quanto classificata "mediocre" dalla "Carta delle Penalità ai fini edificatori – Tav. n. 10.9 di PRG".

Per la ZTO "C1.2/112" in località Volpago del Montello si prescrive un if massimo di 0,6 mc/mq in conformità a quanto previsto dall'accordo di pianificazione n°1 (APP-1) e meglio identificato nella cartografia di piano.

#### 4.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1 SPECIALE"

Sui fabbricati esistenti, se non diversamente precisato, sono consentiti tutti gli interventi compresa la sostituzione edilizia. L'incremento volumetrico è limitato, per una sola volta, ad ampliamenti di edifici residenziali unifamiliari per un massimo del 30% del volume esistente e comunque non superiore a 800 mc compreso l'esistente, per unità edilizia. Sono inoltre ammessi nuovi volumi a destinazione residenziale, esclusivamente su lotti liberi interclusi ed individuati graficamente nel rispetto dei seguenti parametri:

Per gli edifici non residenziali (legittimi ed esistenti alla data di adozione del P.I.) ricadenti in zona C1.S è ammesso il recupero a residenza del volume esistente e comunque fino ad un massimo di mc 300.

<b>C1* SPECIALE</b> r.c.f : 35% Vol. max: 600mc	<b>Piano Terra (PT)</b>	<b>Primo Piano (1P)</b>	<b>Secondo Piano (2P)</b>	<b>Terzo Piano (3P)</b>	<b>Sottotetto (ST)</b>	<b>TOTALE</b>
h. fabbricato	X	X				8,7
h. fronte	X	X				7,8
Si allega l'elenco dei lotti individuati nelle tavole di Piano precisando per ciascuno i mappali catastali interessati e sui quali va ripartita la capacità edificatoria di 600mc per ciascun lotto.						

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

#### Art. 9. Z.T.O. DI TIPO "C2.1" e "C2.2": RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

1. Comprendono aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione residenziale: l'attuazione degli interventi è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato esteso all'ambito territoriale indicato nelle tavole di Piano.

2. Ove indicato nelle tavole di Piano, lo strumento urbanistico attuativo è il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Standard urbanistici : lo strumento urbanistico attuativo, relativamente alla destinazione residenziale, dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150mc e 3,5 mq/150 mc, quale dotazione di aree a standard primari. Una ulteriore superficie pari ad almeno 3,0 mq/150 mc degli spazi a verde pubblico dovrà essere specificatamente attrezzata per il gioco e per il parco in appezzamenti di misura non inferiore a 1.000 mq se destinati al gioco e in viali pedonali alberati se destinati a parco: qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta il raggiungimento di tale superficie minima, gli oneri relativi vengono monetizzati sulla base dei valori stabiliti da apposita deliberazione comunale ed il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal Piano. Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad almeno 18,0 mq/150 mc, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del P.I.; in alternativa ne è consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita deliberazione comunale.

4. Per le zone C.2 indicate con apposita simbologia nelle tavole di piano (S) , le aree a standard da conferire all'interno dell'ambito territoriale di intervento individuato nelle tavole di piano saranno comprensive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (verde e parcheggi) nella misura complessiva di 30,5mq/150mc da localizzarsi preferibilmente ove indicato nelle planimetrie di Piano. Quando nelle tavole è riportata l'indicazione "S=\_" la dotazione complessiva di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (standard urbanistici) dovrà corrispondere alla percentuale indicata nelle tavole da calcolarsi sulla superficie territoriale.

5. La dotazione di aree a parcheggio aggiuntiva relativa a destinazioni d'uso commerciale e/o direzionale di cui al terzo comma del precedente art. 4, è elevata ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

6. Parametri edificatori comuni alle Z.T.O. di tipo C2:

- a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

6.1 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.1" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

<b>C2.1</b> <b>it=1,0mc/mq</b> <b>r.c.f : 35%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

Per le zone C2.1 contrassegnate con il (3) valgono i seguenti parametri nel rispetto delle indicazioni planimetriche.

<b>C2.1 (3)</b> <b>it=3,0mc/mq</b> <b>r.c.f : 45%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			8,7

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

6.1.1 Per la ZTO "C2.1/26" in località Volpago del Montello si prescrive un it massimo di 0,65 mc/mq ed un volume massimo di 4456 mc in conformità a quanto previsto dall'accordo di pianificazione n°2 (APP-2) e meglio identificato nella cartografia di piano.

6.2 PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C2.2" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

<b>C2.2</b> <b>it=0,8mc/mq</b> <b>r.c.f : 35%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>				8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>				7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30 cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

Per le zone C2.2 contrassegnate con il (0,5) valgono i seguenti parametri nel rispetto delle indicazioni planimetriche.

<b>C2.2</b> <b>it=0,5mc/mq</b> <b>r.c.f : 30%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>				8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>				7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

7. Le sagome di ingombro eventualmente indicate nelle tavole di progetto hanno carattere vincolante soltanto per gli ambiti contrassegnati con (3) potendosi ammettere una variazione

planimetrica non superiore al 10% della sagoma indicata; il simbolo di interventi coordinati impone l'obbligo di ricercare, in sede esecutiva, soluzioni omogenee per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati e degli elementi edilizi di arredo degli spazi pertinenziali ( accessi, recinzioni, ecc. ).

8. Per gli ambiti relativi alle aree centrali delle frazioni di Selva e Venegazzù vale la specifica disciplina allegata alle presenti norme.

#### **9. Prescrizioni particolari per le zone C2.2 n. 8 e C2.2 n. 15.**

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Zona C2.2 n.8: deve essere garantita la permeabilità verso il Montello mediante:

- la localizzazione delle aree verdi a standard sul lato a nord verso il Montello come indicato nelle tavole di Piano;
- la previsione di un "corridoio ecologico" in conformità alle indicazioni di cui all'allegato "B" alle NTA, ove indicato nelle tavole di Piano.

Zona C2.2 n.15: deve essere garantita la permeabilità verso il Montello mediante:

- localizzazione delle aree verdi a standard sul lato a nord verso il Montello;
- individuazione di un "corridoio ecologico" che attraversi la zona dando continuità al siepione che delimita la zona PEEP verso est.

10. Prescrizioni particolari per le zone C2.2 n. 12 e C2.2 n. 14.

Le zone C2.2/12 e C2.2/14, adiacenti in località Selva del Montello, mantengono destinazione di PRG vigente e sono soggette al Piano Guida di competenza dell'Amministrazione Comunale e l'attuazione del medesimo può essere effettuata con stralci funzionali.

**11. Prescrizioni particolari per le zone C2.S E C2.V.**

Le zone C2.S e C2.V sono soggette alle norme di attuazione dei Piani Particolareggiati di Selva e Venegazzù di cui alle varianti specifiche.

**12. Per la ZTO "C2.2/3" in località Selva del Montello si prescrive un volume massimo di 6000 mc in conformità a quanto previsto dall'accordo di pianificazione n°4 (APP-4) e meglio identificato nella cartografia di piano.**

**13. La zona C2.2/6 contiene il lotto libero n° 59 per 600 mc edificabili.**

**14. La zona C2.2/13 contiene il lotto libero n° 63 per 2400 mc edificabili.**

#### **Art. 10. Z.T.O. "C3": DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Comprendono le parti del territorio già destinate ad insediamenti produttivi, per le quali il PRG favorisce il trasferimento prevedendo la riqualificazione edilizia ed urbanistica, mediante la ristrutturazione singola o d'insieme degli edifici esistenti, il recupero di spazi pubblici, ed interventi di riorganizzazione della viabilità e di arredo urbano.

2. Destinazioni d'uso: vale la disciplina generale delle zone residenziali di cui all'art.4.

3. Mediante intervento edilizio diretto sui fabbricati produttivi esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché quelli di adeguamento igienico e sanitario resi necessari da disposizione di legge. In caso di cessazione o trasformazione dell'attività esistente alla data di adozione della variante 2000, si applica la disciplina di cui al precedente punto 2 e al succ. punto 4.

4. Mediante strumento urbanistico attuativo esteso a ciascuna zona (piano di recupero) sono ammessi la ristrutturazione edilizia e urbanistica e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, con mantenimento del volume attuale, anche se superiore agli indici fondiari di zona, ma comunque fino ad un limite massimo di 2,0 mc/mq;

#### **5 - PARAMETRI EDIFICATORI**

- |                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| a) distacco dai confini :    | vedi art. 61 del R.E. |
| b) distacco tra fabbricati : | vedi art. 60 del R.E. |
| c) distanza dalle strade :   | vedi art. 62 del R.E. |

<b>C3</b> <b>it=1,5mq/mq</b> <b>r.c.f : 40%</b>	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	8,7
h. fronte	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	7,8

Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.

#### 6. 4. Standard urbanistici

6.4.1 Fatte salve diverse indicazioni particolari stabilite dalle presenti norme, le aree a standard da reperire obbligatoriamente per ogni intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica o di nuova edificazione sono le seguenti:

- parceggio pubblico o aperto al pubblico, con atto registrato e trascritto, pari ad almeno:  
5mq /150mq per destinazione residenziale;  
al 10% della superficie del lotto interessato se la destinazione d'uso è produttiva;  
a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento relativa all'attività stessa nel caso di destinazione d'uso commerciale e/o terziaria, comprese le destinazioni di tipo ricettivo alberghiero.
- verde pubblico o di uso pubblico: 6,0mq/150mq per destinazione residenziale.

### **Art. 11. Z.T.O. DI TIPO D1: ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO**

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammessi:

- impianti ed attività a servizio del traffico (officine, garage, distributori, ecc.);
- attività di spedizioni merci, deposito automezzi ecc.;
- depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili senza vendita diretta al pubblico;
- previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite nel successivo punto 5, attività terziarie, di ristoro, pubblici esercizi, **esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori a 1000 mq di superficie di vendita per il settore alimentare e inferiori a mq 1500 di superficie di vendita per il settore non alimentare, come definite dalla LR 28 dicembre 2012, n. 50, art. 3, lettere d) ed e) e successive modificazioni.**
- La viabilità di collegamento della ZTO D1/13 deve essere adeguatamente strutturata al fine di evitare l'immissione diretta sulla S.S. Schiavonesca Nuova ed essere dotata di adeguate soluzioni infrastrutturali al fine di garantire la sicurezza del traffico.

2.1 La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

2.2 Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.

2.3 Subordinazione degli interventi: la trasformazione della zona D1/8 è subordinata al trasferimento dell'attività di autodemolizione localizzata all'interno della zona D1/27. Il complesso delle operazioni nonché l'insediamento di un'eventuale nuova attività con minore impatto ambientale nella zona D1/27 è assoggettata a convenzionamento.

3. All'interno delle Z.T.O. "D1 " il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
- b) altezza massima del fabbricato: h = 9,0 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 200 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

#### 5 . Standard urbanistici

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

##### 5.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto, detratte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 3,0 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% della superficie del lotto.

##### 5.2 Attività di tipo terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio di uso pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio.

##### 5.2.1 Attività di tipo commerciale

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale, la superficie minima da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico **non potrà essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento ai sensi della LR 55/2012**, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio di uso pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

5.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D1" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, il Comune localizza la zona all'uso destinata dal P.I. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune potrà richiedere la monetizzazione delle aree



da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5.4 Le superfici destinate a standard in base al precedente comma 5 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

## **Art. 12. Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE**

1. Comprende porzioni di territorio parzialmente edificate o non edificate destinate ad insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Destinazioni d'uso: come zona D1 (art. 11);

3. All'interno delle Z.T.O. "D2" il P.I. si attua previo strumento urbanistico attuativo convenzionato.

### **3.1 Indicazioni particolari per la zona assoggettata a Polo Produttivo**

**Nelle tavole di Piano 13.1.1 e 13.3.1 è riportato il perimetro entro il quale cui dovrà uniformarsi lo strumento urbanistico finalizzato a:**

- a) raccogliere i singoli programmi aziendali delle attività presenti e di quelle cui è indicato l'obbligo al trasferimento;
- b) definire gli obiettivi di riqualificazione e riconversione;
- c) accertare il livello di utilizzazione degli immobili e delle aree scoperte;
- d) quantificare i servizi realizzati definendone il livello di qualità;
- e) indicare gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, secondo criteri di flessibilità, razionalità e sicurezza,

e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. zone per servizi al produttivo: in questi ambiti vanno localizzate le attività di servizio alle attività produttive (attività terziarie in genere, servizio mensa, sportello bancario e simili. Possono insediarsi attività produttive, fino ad una superficie coperta non superiore a 500mq, le cui emissioni (fumi, polveri, rumori, vibrazioni ecc.) non debbono arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica. Residenze temporanee per lavoratori: è consentito l'utilizzo della volumetria esistente alle seguenti condizioni:
  - il volume da destinare a residenza temporanea non può superare il 25% del volume produttivo cui è funzionalmente collegato;
  - il volume residenziale non può essere utilizzato in forma disgiunta rispetto a quello produttivo, del quale costituisce pertinenza;
  - sono comunque fatte salve tutte le disposizioni igienico-sanitarie di natura costruttiva così come specificatamente individuate dall'A.S.L. competente per territorio.
2. localizzazione delle aree a standard: nella tavola 13.4 è riportata la localizzazione preferenziale per le aree a standard, da reperirsi integralmente senza monetizzazione. In sede di Piano Particolareggiato sono ammissibili modesti scostamenti, ferma stante la quantità stabilita dal successivo punto 6 e a condizione sia salvaguardata la funzione di filtro tra gli ambiti produttivi e quelli a servizi.
3. schema viario: potrà essere ridefinito in sede di strumento attuativo a condizione siano garantiti i collegamenti tra le strade riportati in planimetria. Per quanto riguarda il

collegamento a sud, prima della realizzazione dello scavalcamento dell'ex ferrovia, potrà essere utilizzato l'attuale tracciato viario.

4. mitigazione dell'impatto: ove indicato deve essere rafforzata la fascia di mitigazione funzionale con la creazione di uno spazio verde alberato con siepi plurifilari ed altre barriere, in grado di ridurre al minimo le conflittualità esistenti.
5. prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sui volumi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con conservazione delle destinazioni d'uso in atto: per gli edifici residenziali unifamiliari è inoltre consentito, per una sola volta, l'ampliamento fino al 20% della volumetria esistente.

#### 4. PARAMETRI EDIFICATORI:

- rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 9,0 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta.
- distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

5. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

#### 6 . Standard urbanistici

Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

##### 6.1 Attività produttive:

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria ( parcheggio ) non può essere inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva. All'interno di ciascun lotto va ricavata, inoltre, una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 3,0 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 10% della superficie fondiaria complessiva, può essere ridotta fino al 4% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/'85 e successive integrazioni e modificazioni.

##### 6.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

6.3 Le superfici destinate a standard in base al precedente punto 6 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

6.4 La localizzazione delle aree a standard eventualmente indicate nelle tavole di Piano all'interno dell'ambito di intervento è da ritenersi preferenziale in sede di progettazione attuativa: in particolare le aree verdi dovranno essere localizzate a confine con le zone residenziali ogni qualvolta possibile.

**Art. 13. Z.T.O. DI TIPO D3 E D3.1: COMMERCIALE, DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO (D3) O SPECIALE (D3.1) CON PRESENZA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE COMPATIBILI**

1. Comprendono porzioni di territorio edificato che sono o saranno interessate da funzioni commerciali e direzionali nonché di attività produttive compatibili; necessitano di un'attenta progettazione tenuto conto della localizzazione strategica e delle destinazioni d'uso prevalenti dell'intorno.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone D3 sono:

- direzionale;
- ricettivo e ricreativo;
- esercizi commerciali fino a 1000mq di superficie di vendita nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art.11 l.r.37/99;
- attività produttive, fino ad una superficie coperta non superiore a 500mq, le cui emissioni (fumi, polveri, rumori, vibrazioni ecc.) non debbono arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica. Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. Per le zone interessate da impianti di distribuzione carburanti viene confermata tale destinazione;
- distribuzione di carburanti nelle zone appositamente individuate.

4. All'interno delle Z.T.O. "D3 " il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti; nelle zone D3.1 si attua previo strumento urbanistico attuativo. La realizzazione di superfici commerciali nella zona D3/8 è subordinata alla messa in sicurezza degli accessi sulla strada statale, in conformità alle prescrizioni indicate dalle autorità preposte.

5. Parametri edificatori delle zone D3:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 50% ;
- b) altezza massima del fabbricato: h = 7,50 ml con un massimo di due piani fuori terra;
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

**6 . Standard urbanistici**

Nella zona D3 il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio; nella zona D3.1 tali superfici sono individuate dallo strumento urbanistico attuativo.

#### 6.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto, dedotte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 3,0 m aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

#### 6.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non sarà inferiore a 1,0 mq/mq di superficie di vendita per le attività commerciali e di superficie lorda di pavimento per le attività direzionali; per le attività di vendita all'ingrosso la superficie a parcheggio può essere ridotta del 50%. Il rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio di uso pubblico.

6.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D3" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, la Giunta Comunale localizza la zona all'uopo destinata dal P.I. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune di Volpago del Montello, potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

6.4 Nelle zone D3 le superfici destinate a standard in base al precedente punto 6 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare o ridursi contestualmente alla cessazione o riduzione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

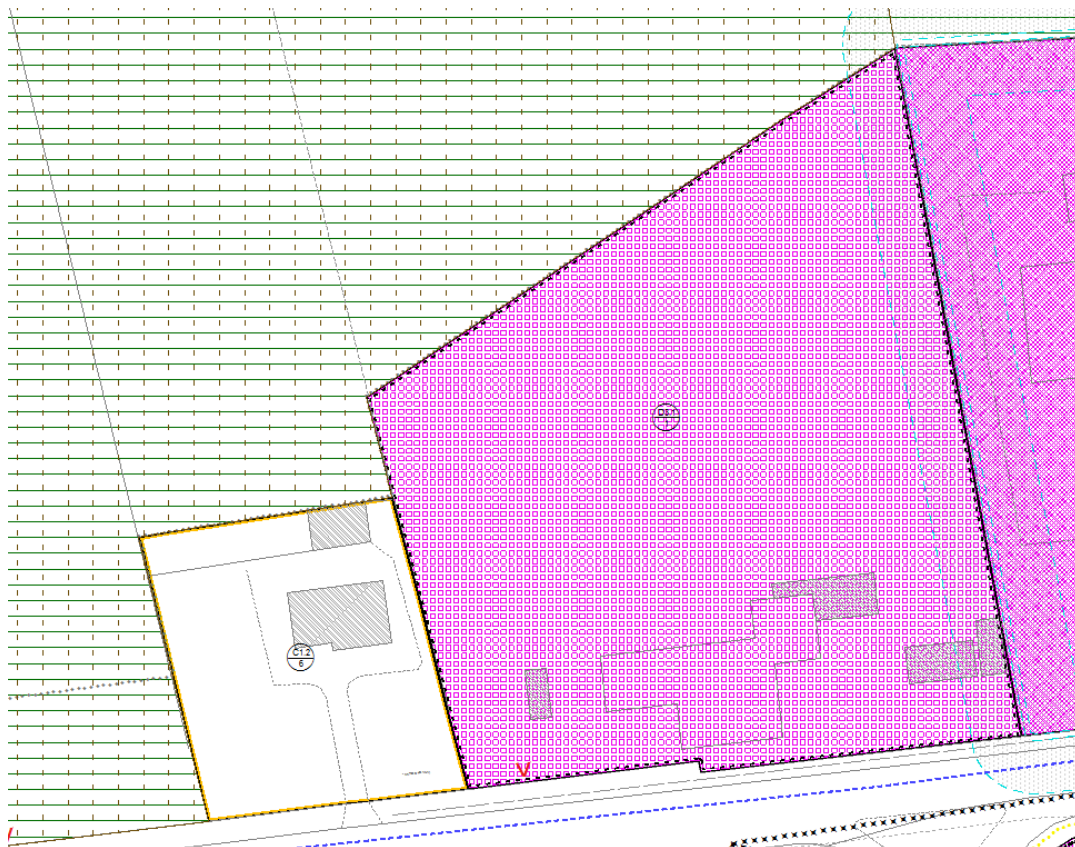
#### 7. Disciplina particolare della zona D3.1

Previo strumento urbanistico attuativo esteso all'ambito individuato nelle tavole di piano sono ammessi i seguenti interventi in conformità allo schema allegato:

- all'interno della fascia di protezione, per una profondità massima di 40,0m dal limite stradale, è ammessa unicamente la realizzazione di una stazione di servizio con i volumi fuori terra realizzati nella fascia di profondità di 40m a partire dal fronte est. Sulla parte rimanente della fascia di protezione sono localizzabili le aree scoperte di servizio da destinare a verde e a parcheggio: in questo caso almeno il 50% della superficie pavimentata dovrà risultare permeabile (grigliati e simili);
- sulla porzione non interessata dalla fascia di protezione, può essere realizzato un fabbricato posizionato longitudinalmente (come da schema) avente superficie coperta massima di 1500mq ed altezza non superiore a 7,5m, con destinazione commerciale/direzionale comprendente fino a 500mc destinati alla residenza del custode/proprietario. Le superfici a

standard (verde e parcheggio) non saranno inferiori al 100% della superficie lorda di pavimento realizzata.

- Sia prevista una siepe arborea arbustiva sul lato a confine con la zona C1.2/6 senza l'impiego di recinzioni. Sul lato interno sia predisposto un filare interno
- Per tutti gli interventi di inserimento ambientale dovrà essere prodotto un progetto unitario del verde.



**Art. 14. Z.T.O. DI TIPO D3.2, D3.3 E D3.4: TURISTICO RICETTIVA E RICREATIVA, SOSTA TEMPORANEA E AREA EX FERROVIA**

1. Comprende porzioni di territorio edificato o non edificato che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee.

**A. Disciplina particolare della zona D3.2**

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- turistico-ricettiva comprendenti alberghi, motel, villaggi albergo e residenze turistico-alberghiere come definite unicamente i villaggi-albergo e le residenze turistico-alberghiere di cui alla l.r. 26 del 27.6.1997;
- ricreativa comprendente bar, ristorante, impianti sportivi privati quali bowling, campi da tennis, piscine, parco attrezzato e simili purché ne sia garantita la compatibilità con l'intorno residenziale;
- residenza e attività complementari (uffici e funzioni direzionali) per una percentuale non superiore al 20% del volume edificabile.

3. Fatte salve diverse indicazioni puntuali, nelle zone D3.2 il P.I. si attua mediante Intervento Edilizio Diretto nel rispetto degli indirizzi e dei parametri edificatori di seguito indicati per ciascuna zona:

3.2 Area n. 2:

- a) volume massimo realizzabile (compreso il volume esistente):

- per destinazioni ricettive/turistiche: 12.000mc;
- per attrezzature sportive/ricreative: 3.000mc;
- b) rapporto di copertura fondiaria massimo: 40%;
- c) altezza massima del fabbricato: 3 piani fuori terra oltre all'eventuale piano mansardato; h. max = 12,5ml (in ragione delle particolari esigenze dei locali di piano terra destinati a sala convegno, palestra e similari) prescrizioni: l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario comprendente il recupero del fabbricato di interesse architettonico e ambientale, nonché l'organizzazione delle aree verdi pertinenziali.

### 3.3 Area n. 3:

- a) volume massimo realizzabile, compreso il volume esistente: **6000 mc**;
- b) rapporto di copertura fondiaria massimo : 35%;
- c) altezza massima del fabbricato: h = 9,0ml fatte le maggiori altezze esistenti;
- d) prescrizioni: l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario comprendente il recupero del fabbricato di interesse architettonico e ambientale, nonché l'organizzazione degli spazi pertinenziali.
- e) **in deroga a quanto previsto dal precedente comma 2 del presente articolo, su quest'area si potranno realizzare anche residenza e attività complementari (uffici e funzioni direzionali) per una percentuale pari al 100% del volume edificabile (compreso l'esistente).**

### 3.4 Area n. 4:

- a) indice fondiario (compresi i volumi esistenti):
  - 1,0mc/mq con destinazione commerciale/direzionale/residenziale;
  - 1,4 mc/mq con destinazione ricettivo turistico;
- b) rapporto di copertura fondiaria massimo : 40%;
- c) altezza massima del fabbricato: h = 9,0ml fatte salve le diverse altezze esistenti;
- d) prescrizioni: demolizione dell'edificio produttivo e riqualificazione del fabbricato fronte strada al fine di valorizzare l'edificio di interesse ambientale.

### 4. distacchi:

- distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.
- 

5. Standard Urbanistici: per quanto riguarda la funzione residenziale ogni intervento di nuova edificazione dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150mc e 3,5 mq/150 mc.

La dotazione di aree a parcheggio relativa a destinazioni d'uso ricettivo turistica e ricreativa non può essere inferiore ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di un posto auto ogni due posti letto. L'area a parcheggio e la rimanente area pertinenziale dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

## **B. Disciplina particolare della zona D3.3**

6. Si tratta di aree attrezzate per la sosta temporanea, come disciplinata dalla LR 11/2013 e s.m.i., riservate esclusivamente alla sosta, per un massimo di 15 giorni consecutivi, di camper, autocaravan, caravan e roulotte.

### 7. Parametri edificatori delle zone D3.3:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo: 35% ;
- b) altezza massima del fabbricato: h = 7,50 ml con un massimo di due piani fuori terra;
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

### C. Disciplina particolare della zona D3.4/1

Si tratta dell'area di pertinenza alla ex stazione ferroviaria di Viale Venezia, in cui sono previsti interventi di riqualificazione urbanistica ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017. Gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, nonché i parametri urbanistici sono stabiliti nella scheda allegata all'accordo di pianificazione n. 5 (APP-5).

Parametri edificatori delle zone D3.4:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo: 35% ;
- b) altezza massima del fabbricato: h = 7,50 ml con un massimo di due piani fuori terra;
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

### Art. 15. Zone D4 destinate ad attività agroindustriali

1. Comprende porzioni di territorio destinate ad attività di tipo agroindustriale ovvero alle attività connesse alla conservazione, trasformazione, confezionamento dei prodotti agricoli nonché di attività di servizio all'agricoltura quali magazzini e depositi sportello di consulenza di categoria ecc. Possono essere ammesse, fino ad una superficie di vendita complessiva di 250 mq per ciascuna attività, funzioni commerciali anche al dettaglio, di prodotti propri o appartenenti allo stesso settore merceologico.

2. Per ciascuna attività da insediare dovranno essere dettagliatamente illustrate le fasi di lavorazione prevista, evidenziandone eventuali fattori inquinanti con particolare riferimento a:

- emissioni nell'atmosfera e rapporto con venti dominanti ed insediamenti residenziali esistenti o previsti;
- scarichi liquidi e solidi e modalità di smaltimento;
- entità e tipologia del traffico previsto.

3. In questa zona il P.I. si attua mediante concessione edilizia diretta nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- rapporto di copertura fondiario massimo : 40% ;
- altezza massima del fabbricato: h = 8,50 ml con un massimo di due piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva ( montacarichi, canne fumarie, silos, serbatoi, ecc. ) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 20% dell'intera superficie coperta. Eventuali maggiori altezze, la cui assoluta necessità deve essere documentata in rapporto a specifiche esigenze (particolari produzioni, realizzazione di magazzini automatizzati, continuità con strutture esistenti), possono essere eccezionalmente autorizzate previo parere di Enti/Organi competenti, e presentazione di apposito elaborato grafico illustrativo degli impatti visivi conseguenti all'intervento;
- distacco tra edifici : non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 15 ml, riducibili a 7,50 ml nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
- distacco dai confini : all'interno della zona D4 minimo 7,5 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto; nei confronti delle zone circostanti: 10m.
- distanza minima dal ciglio stradale : 20 ml .

4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva che raggiunga una



superficie lorda di pavimento di almeno 400 mq nel rispetto degli indici di P.I.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

5. Standard urbanistici: la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 5% della s.f. per opere di urbanizzazione primaria e al 5% della s.f. per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

In ogni caso la fascia indicata nelle tavole del Piano dovrà essere sistemata a verde pertinenziale piantumato con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale, con funzione di mascheramento dei fabbricati, nel rispetto degli indirizzi di cui all'allegato "B".

#### **Art. 16. Z.T.O. "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA` AGRICOLA: DISCIPLINA GENERALE**

1. Il PI disciplina la parte di territorio comunale destinata all'uso agricolo e ne regola gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie incidenti sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e antropici del territorio in conformità agli art. 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e alla disciplina del PAT vigente, e per la parte compresa entro l'ambito collinare del Montello, in conformità al Piano d'area del Montello.

2. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000, con apposita grafia, le seguenti parti del territorio agricolo:

- Zone agricole;
- Ambiti di integrità fondiaria, paesaggistica e ambientale.

3. Il PI per le aree individuate al comma precedente disciplina le destinazioni rivolte, all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche.

4. Le zone agricole comprese nell'ambito di pianura posto a valle del Canale del Bosco sono considerate ambiti territoriali a sensibilità ambientale e paesaggistica che costituiscono il contesto figurativo del complesso paesistico del Montello, ma anche un quieto paesaggio agrario, che placa il contrasto con la più intensa frammentazione degli spazi urbanizzati disposti lungo la dorsale della SS 248.

5. Di norma nelle zone agricole comprese nell'ambito di pianura non sono ammessi movimenti di terra che producano alterazioni permanenti del profilo dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme e alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti. In ogni caso gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio. Gli interventi di trasformazione fondiaria, compresi gli interventi di sistemazione idraulica agraria con drenaggio tubolare sotterraneo, devono assicurare il mantenimento del precedente volume d'invaso mediante il rizezionamento dei fossi a partire da quelli di seconda raccolta, ovvero creando nuovi volumi d'invaso (vasche, stagni, ecc.) e devono assicurare un'adeguata compensazione ambientale mediante interventi di piantumazione degli assi interpoderali, dei fossi comuni, la formazione di fasce tampone o macchie boscate mettendo a dimora specie autoctone, non inferiore alla superficie delle scoline sopresse, e fino al raggiungimento della soglia minima del 3% della superficie di intervento (considerando anche le dotazioni esistenti).

6. Gli interventi di trasformazione edilizia soggetti a permesso di costruire, devono assicurare una dotazione minima di essenze arboree e/o arbustive autoctone pari a **tre** volte la superficie coperta oggetto d'intervento, (considerando anche le dotazioni esistenti entro la superficie di pertinenza dell'intervento), anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o a percorsi rurali, ovvero in aree indicate dall'Amministrazione Comunale, di proprietà demaniale.

7. Entro le zone agricole non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio, che dovranno essere installate in corrispondenza dell'accesso carraio alla proprietà e/o al fabbricato, con dimensioni massime di mq. 1,5.

EDIFICABILITÀ IN ZONA AGRICOLA



8. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004.

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2005.

10. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo agricolo. In tal senso, l'edificazione dovrà essere posta nel raggio massimo di 60 m. da edifici esistenti, e disposte preferenzialmente secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.).

11. Tutti gli interventi edilizi ammessi in zona agricola, in conformità all'art. 44 della LR 11/2004 devono essere realizzati in conformità agli «Indirizzi Operativi» contenuti nell'allegato "C" e nel rispetto dei seguenti parametri stereometrici:

a) altezza del fabbricato:

- altezza massima della fronte dei fabbricati residenziali:

- a nord della strada statale Schiavonesca nuova (SS 248): 6,5 ml articolati su due piani fuori terra; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti; sono vietate le coperture piane.
- a sud della strada statale Schiavonesca nuova (SS 248): 8,0 ml articolati su due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto con altezza minima interna non superiore a 1,80ml; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti; sono vietate le coperture piane.
- Per fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima non superiore a quella ammessa per l'edificio residenziale fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.) o produttivo da documentarsi tramite P.S.A. approvato dagli organi competenti.

- altezza minima dei fabbricati residenziali : almeno il 50% del nuovo volume non dovrà avere altezza inferiore a 5,5 ml. Eventuali eccezioni, da valutarsi di volta in volta, possono essere autorizzate in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio adeguatamente illustrato da apposita relazione e che faccia esplicito riferimento alle dimensioni di particolari tipi edilizi locali descritti da specifica documentazione e censiti tra i manufatti di interesse ambientale (schedatura vigente).

b) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.

c) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.

d) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

12. Nell'area strettamente pertinenziale del fabbricato residenziale rurale stabilmente abitato è consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla residenza quali voliere, chioschi, gazebo, attrezzature ricreative di uso privato (piscine di uso familiare, campi da tennis ecc.) e simili: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai. Qualora l'area strettamente pertinenziale non fosse individuabile con precisione, si assume che corrisponda ad una superficie 10 volte superiore a quella coperta.

13. È vietata la realizzazione di volumi interrati isolati in ambito collinare con tipologia diversa da quella indicata nell'allegato "A", che non siano volumi tecnici di modesta entità. I nuovi serbatoi di GPL vanno interrati in posizione possibilmente defilata.

#### AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

14. Gli "ambiti di localizzazione degli interventi edilizi" di cui all'art. 43, comma 2 lettera c) della LR 11/2004 sono le parti di territorio agricolo comprese nell'ambito di pianura non interessate dalle seguenti aree e ambiti:

- fasce di rispetto stradali, dagli elettrodotti, dai metanodotti, dai cimiteri;
- fasce di servitù idraulica e zone di tutela dei corsi d'acqua;
- contesti figurativi;
- ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale.

15. Entro gli “ambiti di localizzazione degli interventi edilizi” è ammessa la ricostruzione, col mantenimento delle destinazioni d'uso, degli edifici oggetto di demolizione, localizzati nelle fasce di rispetto, nelle zone di tutela dei corsi d'acqua, nei contesti figurativi, negli ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale, ed entro una fascia di 100 metri dalla Superstrada Pedemontana Veneta.

#### AMBITI DI INTEGRITÀ FONDIARIA, PAESISTICA E AMBIENTALE

16. Negli elaborati grafici del PI, in conformità al PAT, sono stati definiti gli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 11/2004. All'interno degli «Ambiti di integrità fondiaria, paesistica e ambientale» non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione. Non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI

17. Per la determinazione delle distanze minime reciproche degli insediamenti zootecnici dai limiti della zona agricola, delle distanze minime da residenze singole sparse e concentrate (centri abitati), ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 si richiamano le specifiche disposizioni vigenti in merito alle distanze di cui all'Allegato A alla DGR n. 856 del 15 maggio 2012 che individua, per le diverse categorie di animali allevabili, i relativi indici parametrici cui fare riferimento per il riconoscimento della sussistenza del nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola, adeguando gli indici parametrici al limite massimo annuo ammesso di kg di azoto per ettaro.

#### SERRE FISSE E SERRE TUNNEL A CAMPATA SINGOLA O MULTIPLA

18. Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di serre e insediamenti orto-floricoli in conformità all'articolo 44 comma 6 della L.R. 11/04 e secondo le regole costruttive definite dalla D.G.R. n. 172 del 3 febbraio 2010 e dai corrispondenti allegati, nonché dalla D.G.R. n. 315 del 11 marzo 2014 - Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione.

#### MANUFATTI PER IL RICOVERO DI PICCOLI ANIMALI

19. Nei fondi agricoli di almeno 5000 mq con presenza di almeno un edificio residenziale è ammessa ai residenti la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo, nella quantità massima di una per fondo di proprietà anche se composto da più mappali, costituiti da un unico manufatto fuori terra, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie lorda non superiore a mq 20,00.
- Altezza massima di gronda non superiore a ml. 3,00.
- Forma planivolumetrica compatta, preferibilmente rettangolare, evitando volumetrie articolate.
- Copertura a falde inclinate tipo «capanna», con pendenza massima del 30%, evitando altre forme di coperture.
- Le aperture dei fronti esterni devono riproporre forme, dimensioni e rapporti dimensionali tra larghezza e altezza, analoghi a quelli già presenti nella architettura rurale della zona.
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00.
- Distanza dagli edifici non inferiore a ml. 6,00.
- Distanza massima degli edifici esistenti non superiore a ml 20.
- Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

#### STRUTTURE AGRICOLO-PRODUTTIVE NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

20. Negli elaborati grafici del PI sono individuate alcune strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola in cui sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle schede allegate. Gli interventi comportanti la modificazione della sagoma dell'edificio (interventi di ristrutturazione edilizia totale o sostituzione edilizia) dovranno mirare ad ottenere un organismo edilizio meglio integrato con l'ambiente ed il paesaggio nel rispetto delle tipologie edilizie ed insediative indicate per la zona agricola, in riferimento all'allegato "A" e relativi indirizzi.

21. In ogni caso, è ammesso il riutilizzo a fini residenziali, fino al limite massimo di 600 mc delle costruzioni esistenti legittimamente realizzate e non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola localizzate in zona agricola, anche se non individuate negli elaborati grafici ma la cui cessata funzionalità alle esigenze dell'azienda agricola è dimostrata da idonea relazione agronomica, in conformità alle seguenti prescrizioni:

- a) all'interno del sedime esistente nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione avvenga senza demolizione o con demolizione parziale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) all'esterno del sedime esistente entro un raggio di ml. 60 dagli edifici esistenti, nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti, ovvero entro gli ambiti di localizzazione degli interventi edilizi di cui al precedente comma 14. qualora l'edificio esistente sia localizzato entro fasce di rispetto o zone di tutela, contesti figurativi e ambiti di integrità ovvero entro una fascia di 100 metri dalla Superstrada Pedemontana Veneta. Qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei mc 600 è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dal successivo Art. 30. Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza.
- c) Per l'intervento di recupero è prescritto un progetto unitario per ogni unità edilizia che potrà essere realizzato per stralci funzionali che dovranno essere espressamente individuati negli elaborati progettuali; dovrà far parte integrante di tali elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.
- d) Non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici sul fondo se non vi è variazione della consistenza del fondo stesso, del tipo o dell'entità delle colture praticate nell'azienda agricola nonché del tipo di conduzione della stessa; il tutto andrà opportunamente documentato con idonea relazione agronomica.
- e) Il riutilizzo ai fini residenziali è soggetto alla corresponsione al comune da parte del soggetto attuatore del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/01 con le modalità e nella misura stabilita con idonea Delibera di Consiglio Comunale.
- f) È ammesso il riutilizzo delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola come magazzini e depositi di materiali ed attrezzature, anche di uso non agricolo, ma non inquinanti. In tal caso, dovrà essere assicurata un'adeguata compensazione ambientale mediante la realizzazione di fasce tampone o di macchie boscate non inferiori alla superficie coperta delle costruzioni medesime. La piantumazione dovrà essere fatta all'interno delle aree di pertinenza, ovvero su aree indicate dal comune.

#### BENI ARCHITETTONICI, AMBIENTALI E FABBRICATI ABBANDONATI

22. Per i beni ambientali, architettonici ed i fabbricati abbandonati diversi dagli annessi agricoli non più funzionali alle esigenze del fondo, individuati con apposita numerazione nella planimetria di Piano, sono consentiti gli interventi precisati in ciascuna scheda (schedatura vigente) come disciplinato dall'allegato "A" e dall'allegato "F".

### **Art. 17. Ambiti di edificazione diffusa**

1. Il P.I. individua gli ambiti di edificazione diffusa in conformità al PAT, che comprendono, oltre ai centri e borghi rurali, le aggregazioni edilizie più recenti caratterizzate dalla presenza di attività multiple quali quelle agricolo-residenziali, di ristorazione, artigianali e commerciali che si sono sviluppate linearmente lungo le strade secondarie.

2. All'interno del perimetro degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificazione avviene nel rispetto della disciplina propria di ciascuna zona: le tipologie edilizie, i materiali, gli indirizzi progettuali da adottarsi sono quelli propri delle zone agricole e riportati nell'allegato "A".

3. Destinazioni d'uso: sono quelle ammesse nelle diverse zone. Ad eccezione delle attività produttive esistenti e indicate come attività da bloccare o confermare (per le quali vale la specifica disciplina), gli edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. 2000 e ricadenti in zona agricola ricompresa nel perimetro degli ambiti di edificazione diffusa, possono essere accorpati e destinati a residenza fino ad un volume non superiore a quello residenziale esistente alla stessa data (e appartenente allo stesso nucleo familiare – grado di parentela o affinità entro il 4° grado) all'interno dello stesso ambito di edificazione diffusa previa demolizione della volumetria eccedente salvo dimostrazione della connessione funzionale con il fondo agricolo; è consentito il mantenimento delle funzioni agricole esistenti a condizione che sia accertata l'inesistenza di inconvenienti igienico-sanitari.

4. Qualora il cambio di destinazione d'uso interessasse un annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo, l'eventuale realizzazione di altro annesso rustico nel medesimo fondo deve essere prevista da un Piano di Sviluppo aziendale approvato dagli organi competenti.

#### **Art. 18. ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE: NORME COMUNI**

1. Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di Piano sono destinate alla realizzazione di opere e di servizi pubblici o di uso pubblico.

2. La numerazione riportata nelle tavole di piano ha carattere ricognitivo e programmatico: in sede di progettazione esecutiva è ammessa una diversa classificazione tra le quattro categorie principali degli standard urbanistici:

- a) Sa - aree per l'istruzione;
- b) Sb - attrezzature di interesse comune;
- c) Sc - aree attrezzate a verde, parco, sport;
- d) P – parcheggi;
- e) F – Zone F

3. La numerazione delle singole attrezzature riportata nella tavola di Piano ha il seguente significato:

a) aree per l'istruzione (computabili come standard urbanistici)

- 1. asilo nido;
- 2. scuola materna;
- 3. scuola elementare;
- 4. scuola media inferiore;

b) attrezzature di interesse comune

- 9. chiesa;
- 10. centro parrocchiale e sociale, sala riunioni;
- 15. biblioteca;
- 17. centro sociale;
- 18. sala riunioni;
- 27. casa per anziani;
- 28. Struttura residenziale per disabili
- 30. farmacia;
- 37. municipio;
- 39. uffici pubblici in genere;
- 43. pubblica sicurezza;
- 49. guardia forestale;
- 99. cimitero;

c) aree attrezzate a verde, parco, sport

- 81. opere di arredo urbano;
- 82. area gioco bambini;
- 83. giardino pubblico di quartiere attrezzato;
- 84. impianti sportivi di base;
- 93. verde di arredo;

d) parcheggi

P. aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

e) zone F

- F1. impianti per telefonia;
- F2. centro attrezzato raccolta differenziata;
- F3. attrezzature di supporto dell'ambito di riqualificazione idraulico-ambientale;
- F4. attrezzature ricreative private;

4. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali: il relativo progetto nonché la convenzione che stabilisce le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono approvate dal Consiglio Comunale.

5. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico devono essere dotati, su area propria o su area concessa dagli Enti competenti, di rastrelliere fisse o mobili per la sosta delle biciclette, in numero adeguato alle necessità. Le rastrelliere devono consentire di assicurare la bicicletta con lucchetti e/o catene. Le strutture per la sosta possono essere opportunamente integrate con servizi di custodia, riparazione, noleggio e vendita di materiale ciclistico.

#### **Art. 19. AREE PER L'ISTRUZIONE**

1. All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc.

2. Il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50% ; l'altezza massima è fissata in 8,50 ml fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche; per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per le zone residenziali di tipo B.

3. Esternamente alla recinzione dell'attrezzatura o, in assenza, al suo sito ideale dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura.

4. Internamente alla recinzione di attrezzature scolastiche della scuola dell'obbligo o, in assenza, al suo sito ideale dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

#### **AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

1. All'interno di tali aree dovranno essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale configurabili come standard urbanistici secondari.

2. L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non potrà eccedere 8,50 ml fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale delle zone residenziali di tipo "B1".

3. A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico dovranno essere previste apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

- attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico : 5 mq/ dipendente;

- attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5mq/dipendente e 1mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

## **Art. 21. AREE A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE**

1. Le aree destinate a parco dovranno essere conservate in modo tale da non danneggiare la crescita e lo sviluppo delle specie arboree tipiche della zona.
2. In esse si potranno realizzare appositi percorsi pedonali nonché attrezzature ginniche relative ai "percorsi vita": gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi per la manutenzione dell'area, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro.
3. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e per lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio fino ad una superficie coperta non superiore al 25% dell'area, compresi i fabbricati esistenti; è altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode nel limite di 500 mc e nel rispetto delle norme generali fissate per le zone residenziali di tipo "B1" ad eccezione dell'altezza che non dovrà essere superiore a m 6,50. Nella zona compresa tra la strada statale 248 ed il Montello, dovranno essere mantenute il più possibile libere le visuali panoramiche, contenendo le altezze e riducendo al minimo l'impiego di piloni per l'illuminazione notturna.
4. Nella zona contrassegnata con il n. 92, in relazione alla sua collocazione paesaggisticamente rilevante, non sono ammesse strutture edilizie fuori terra; l'alloggio del custode, qualora necessario, dovrà essere ricavato all'interno degli edifici esistenti. Per le altre zone il rapporto di copertura massimo per strutture di servizio (deposito materiali, servizi igienici ecc.) è stabilito nel 5% con altezza massima di 3,5 m.

## **5 Ambito di riqualificazione idraulico- ambientale**

5.1 Nelle tavole di Piano è individuato un ambito da assoggettare a riqualificazione idraulico-ambientale comprendente le cave esistenti ed autorizzate nel comprensorio di Belvedere, nonché gli spazi adiacenti ed interclusi che fossero funzionali al risanamento complessivo della zona mediante la creazione di bacini idrici tra loro collegati utilizzabili contemporaneamente come riserva idrica, difesa idraulica e opportunità di valorizzazione ambientale turistica. Ogni intervento all'interno di ambiti di attività di cava, sia possibile solo a seguito di "estinzione" dell'attività autorizzata o esaurimento del giacimento delle attività autorizzate.

5.2 L'attuazione degli interventi è subordinato dall'approvazione di un Piano di Recupero e Valorizzazione Ambientale di cui all'art. 27 L.R. 40/84 da redigere in coordinamento con i Comuni e gli Enti Interessati ed esteso almeno all'ambito individuato nelle tavole di piano, attuabile per stralci funzionali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

### **a) obiettivi:**

- Riutilizzo delle aree di escavazione con la creazione di bacini idrici;
- Sviluppo di infrastrutture di servizio per le attività del tempo libero, nel rispetto dell'ambiente privilegiando gli aspetti didattico/naturalistici;
- Riorganizzazione della viabilità di servizio.

### **b) parametri e disciplina di zona**

- I bacini idraulici saranno realizzati nell'ambito delle cave autorizzate, fatte salve le opere di collegamento e gli interventi che si rendessero necessari per la riqualificazione delle sponde;
- Le attrezzature turistico ricreative a supporto del comprensorio vanno localizzate all'interno della zona a servizi individuata con apposita grafia (n. 87) e con i seguenti limiti:
  - Volumetria massima complessiva: 10.000mc con altezza non superiore a 7,5m;
  - Destinazione d'uso: turistico ricettiva (strutture alberghiere e simili), di ristorazione, ricreativa (sale riunioni e simili) e strutture di supporto (uffici amministrativi degli enti preposti e alloggio per il custode fino ad un massimo di 600mc compresi nella massima volumetria ammessa).

- L'area scoperta dovrà essere mantenuta a verde con possibile realizzazione di strutture sportive scoperte (campo di calcio e simili) che potranno interessare fino al 15% della superficie della zona a servizi.
- Nelle altre aree comprese nell'ambito di intervento si applica la disciplina di zona nella quale insistono.

c) attuazione

le previsioni del Piano di Recupero e di valorizzazione ambientale potranno essere attuate per stralci funzionali e coordinati con l'attività di escavazione in modo tale da garantire la progressiva trasformazione delle cave esaurite in bacini idrici secondo gli indirizzi indicati dall'art.6 dell'allegato B. Tutte le operazioni relative al riassetto idraulico e alla realizzazione delle attrezzature turistico-ricreative sono soggette a convenzionamento.

5.3 Prima dell'approvazione del Piano di Recupero e Valorizzazione Ambientale sono vietati i seguenti interventi:

- eliminazione della vegetazione riparia;
- introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alla coltivazione delle cave o alla manutenzione dell'area;
- abbandono dei rifiuti.

## **Art. 22. PARCHEGGI**

1. Nelle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso comune.

2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi: le aree con estensione superiore 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella misura di almeno una pianta ogni 80 mq.

3. Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciotolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

4. Per le aree a parcheggio privato individuate nelle tavole di Piano che fossero a servizio di attività esistenti alla data di adozione della Variante al P.I., si applica la disciplina di cui al punto 3 dell' art. 4 delle presenti norme.

## **Art. 23. VERDE PRIVATO**

1. Comprende porzioni di territorio ineditato o parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative.

2. Le aree destinate a verde privato sono inedificabili pur concorrendo alla determinazione del rapporto di copertura delle aree edificabili finite; per gli altri parametri le zone a verde privato sono assimilabili alle zone agricole di tipo E1: vanno conservate le essenze arboree o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili.

3. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali relative agli edifici censiti come beni ambientali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale: sui volumi pertinenziali (autorimesse, baracche e simili) legittimamente esistenti sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale paesaggistico.



4. Il comune può autorizzare la realizzazione di attrezzature pertinenziali alla destinazione principale quali voliere, accessori in legno nei limiti indicati dall'art. 59 del R.E., gazebi, attrezzature per la manutenzione dei giardini e del verde: questi interventi vanno attuati con particolare attenzione al loro inserimento ambientale, nonché l'apertura, la chiusura o la modifica degli accessi e dei percorsi pedonali o carrai.

5. Il comune può autorizzare la realizzazione autorimesse nei limiti di cui alla L 122/89 e nel rispetto delle tipologie di cui all'allegato "A".

6. Per l'area a verde privato adiacente alla ZTO "A/39" in località Venegazzù lungo via Cadorna, si prescrive l'obbligatorietà della preventiva analisi di dettaglio del terreno di fondazione, in quanto classificata "mediocre" dalla "Carta delle Penalità ai fini edificatori – Tav. n. 10.9 di PRG".

#### **Art. 24. FASCE DI RISPETTO**

1. Sono fasce di rispetto quelle che hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.I. quali strade, elettrodotti, cimiteri, depuratori, sorgenti: in tali fasce, indicate ricognitivamente nelle tavole di Piano, l'edificazione avviene nel rispetto della legislazione vigente e delle presenti norme; le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. All'interno delle fasce di rispetto, se non diversamente precisato, sono consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi, di strade, di parchi naturali od attrezzati.

1.1 Fascia di rispetto stradale: la profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle presenti norme o, in assenza, dal Regolamento Edilizio nel rispetto della vigente legislazione. Quando è indicata la fascia di rispetto all'interno di zone di completamento o di espansione, interne od esterne al centro abitato, essa assume il significato di scelta progettuale da rispettarsi in sede esecutiva: è fatta salva la possibilità di ampliamenti non fronteggianti il fronte stradale.

1.2 Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di parcheggi, nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore.

1.3 distributori di carburanti: si rinvia a quanto disposto con D.Lgs. n. 32/1998 e D.G.R. n. 4433/1999 e s.m.i.

1.4 All'interno della fasce di rispetto stradali fuori dal centro abitato sono ammessi i soli interventi consentiti dagli articoli 16 e 17 del Codice della strada D. Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche, nonché la realizzazione delle pertinenze stradali, ai sensi dell'art. 24 del Codice della strada (D.Lgs. n. 285/1992) e art. 60-63 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495). Per gli interventi sulle costruzioni esistenti si applica altresì quanto previsto dall'art. 41, comma 4 ter della LR 11/2004, tanto quanto compatibili con gli interventi comunque ammessi dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

1.5 In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti la fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle



rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

## 2. Fascia di rispetto cimiteriale:

2.1 Entro le fasce di rispetto dai cimiteri si applicano le disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - RD 1265/1934. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-testimoniale sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 338 del TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934 e s.m.i.

2.2 Nelle aree oggetto di riduzione della fascia di rispetto l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica si applica quanto previsto dall'art. 41, comma 4 bis della LR 11/2004.

## 3. Fascia di rispetto dalle reti tecnologiche.

### 3.1 Determinazione della fascia di rispetto dagli elettrodotti

3.1.1 Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di prima approssimazione (DPA) determinate ai sensi del DM 29.05.2008 – approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Nelle situazioni in cui si verificano sovrapposizioni tra le distanze previste per due o più elettrodotti (incroci o percorsi ravvicinati) le distanze di rispetto verranno determinate direttamente dal gestore o dall'ARPAV con valutazione della specifica situazione.

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

### 3.1.2. Disciplina dell'edificabilità all'interno della fascia di rispetto

Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto come determinate dal precedente punto 5.1.1), è vietata ogni nuova edificazione residenziale; è vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante o per i quali, a tale data, siano iniziati i lavori di costruzione, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e ristrutturazione che non comportino incremento della permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere: è altresì consentita la demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso degli edifici residenziali, **nei limiti di cui all'art. 44 della LR 11/2004**, in area agricola adiacente: nel caso in cui l'interessato non disponesse di idonea area agricola adiacente, il trasferimento della volumetria potrà avvenire entro gli "ambiti di localizzazione degli interventi" di cui al precedente Art. 16.

Interventi puntuali diversi, nel rispetto della disciplina di zona, sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

3.2 **Fascia di rispetto dai metanodotti.** Nelle tavole di progetto sono individuati a titolo ricognitivo i tracciati dei metanodotti che attraversano il territorio comunale, determinando una fascia di rispetto di ml 10 da entrambi i lati. All'interno della fascia di rispetto dai metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto del Ministero degli Interni del 24 novembre 1984 (G.U. 15.1.1985, n. 12) e successive modificazioni e integrazioni

## 4. Salvaguardia pozzi di rilievo idropotabile e idrotermale

4.1 Nelle aree agricole dalle opere di presa dell'acquedotto va osservata una distanza di protezione di almeno 200 ml e 15 ml dai serbatoi idrici: per le altre zone vale la disciplina di Piano ma entro tali ambiti sono vietati versamenti sul terreno di sostanze inquinanti. Vale comunque quanto disposto dal DPR 236/88;

4.2 Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia:

per gli edifici residenziali è consentito altresì un ampliamento fino a 800 mc, compreso l'esistente a condizione che non sopravanzì rispetto alla infrastruttura protetta.

## 5 . Fasce di rispetto aeroportuali

5.1 Il PI recepisce graficamente e perimetra le zone derivanti dalle Mappe di Vincolo e limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea, di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione.

## 6 . Fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica

6.1 All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D. 523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio di Bonifica.

6.2 Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.

6.3 Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatte salve le opere di interesse pubblico da autorizzare previo parere favorevole degli Enti competenti preposti.

## TITOLO TERZO

### INDICAZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

#### **Art. 25. VIABILITÀ, PISTE CICLABILI, PERCORSI**

1. Nelle tavole del P.I. sono individuate la viabilità principale (strade statali e strade provinciali e strade di progetto con relative fasce di rispetto) e quella di collegamento tra singoli quartieri (strade comunali) esistenti e di progetto.

2. L'indicazione dei percorsi della viabilità principale è vincolante mentre quella delle opere è indicativa: qualsiasi modifica deve essere preventivamente concordata con gli enti competenti.

3. I percorsi della viabilità secondaria possono essere modificati mediante approvazione di apposito progetto con deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi della L.S. 1/78.

4. I percorsi stradali a servizio di previste zone di espansione residenziale, produttiva o ricettiva turistica riportate in planimetria di Piano, hanno carattere indicativo, ferma restando l'obbligatorietà dello schema circolatorio previsto: lo Strumento Urbanistico Attuativo può prevedere limitate variazioni del perimetro e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso.

5. Piste ciclabili: i percorsi indicati nelle planimetrie di Piano, costituiscono una maglia realizzabile per stralci che si raccorda con quanto esistente o previsto nei comuni limitrofi; tale maglia costituisce schema di riferimento da attuare tramite successivi progetti esecutivi organizzati per stralci funzionali. E' in ogni caso vietato il tombinamento di corsi d'acqua pubblici per la realizzazione di piste ciclabili fatti salvi brevi tratti per specifiche e documentate esigenze o per dare accesso a fondi interclusi.

#### 6. Percorsi pedonali

Il percorsi indicati nelle tavole di Piano assumono interesse generale: ne è vietata la loro interruzione. Ai lati di tali percorsi, per una profondità non superiore a 15 ml, è ammessa la realizzazione di piazzole di sosta e osservazione con relativo arredo di panchine e tavoli da pic-nic.

7. Il Comune provvederà alla stesura del **"Piano Urbano della Mobilità Sostenibile"**: prima dell'adozione del Piano è fatto divieto alla realizzazione di nuove bretelle viarie che comportino la concentrazione di traffico sulla stessa SS 248, fatto salvo il parere preventivo e favorevole dell'autorità competente.

#### **Art. 26. ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE, BLOCCARE O TRASFERIRE**

1. Sulle tavole di Piano sono individuate le attività produttive da confermare, da bloccare e da trasferire, **per le quali si applica procedura dello sportello unico di cui al D.P.R. n. 160/2010, in conformità alla disciplina della LR 31.12.2012 n. 55 e le disposizioni di cui ai successivi commi.**

#### 2. Attività produttive da confermare

2.1 interventi ammessi: oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, previa convenzione, sono consentiti gli interventi precisati nell'apposita scheda in riferimento e nel rispetto dei seguenti limiti:

- denominazione ditta e descrizione attività: si riferiscono alla ditta insediata al momento della redazione del P.I. Qualora al momento dell'intervento risultasse insediata una diversa ditta, l'intervento è ugualmente da ritenersi ammissibile a condizione che l'attività

svolta sia dello stesso tipo o, se diversa, produca un minor impatto sull'ambiente circostante in riferimento a qualsiasi tipo di emissione.

- Dati quantitativi: hanno valore ricognitivo e sono da verificarsi in sede di concessione edilizia. La colonna delle differenze riporta le variazioni rispetto allo stato di fatto ed ha carattere prescrittivo.
- Prescrizioni: sono riportate le condizioni e i limiti dell'intervento e sono prevalenti rispetto alle altre indicazioni o parametri.

Inoltre a servizio dell'attività produttiva che ne fosse sprovvista o carente è ammessa la realizzazione di un volume residenziale massimo di 500 mc, compreso l'esistente, per il proprietario od il custode da realizzarsi in aderenza all'edificio produttivo. In casi particolari da documentarsi di volta in volta e indotti dalla tipologia del fabbricato o dal tipo di lavorazione, in luogo dell'adiacenza il Comune potrà autorizzare un distacco massimo di 40ml.

Qualora cessi l'attività produttiva dell'azienda in essere al momento dell'adozione del P.I., per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina di zona entro cui ricadono: qualora ricadono in zona agricola e in zona C1.S, ne è consentita la riconversione residenziale fino a 1/10 del volume esistente e comunque fino al limite massimo di 1200mc per ciascuna attività, previa demolizione del volume eccedente.

### 3. attività produttive da bloccare.

3.1 interventi ammessi: oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sono consentiti i seguenti interventi:

- a. aumento di volume fino ad un massimo di 60 mc per adeguamento igienico-sanitario;
- b. realizzazione di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza dell'azienda alla data di adozione del Piano;
- c. qualora cessi l'attività produttiva dell'azienda in essere al momento dell'adozione del P.I., non è ammesso l'insediamento di una nuova attività: per i manufatti esistenti sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina di zona entro cui ricadono: qualora ricadono in zona agricola e in zona C1.S ne è consentita la riconversione residenziale fino a 1/10 del volume esistente e comunque fino al limite massimo di 1200mc per ciascuna attività, previa demolizione del volume eccedente.
- d. Tutte le attività produttive localizzate in zona impropria, anche se non individuate nelle tavole di piano, sono assimilate alle attività produttive da bloccare.

### 4. attività produttive da trasferire.

4.1 Sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario in conformità di specifiche disposizioni di legge o emesse dalle autorità competenti. Successivamente al trasferimento si applica la disciplina di zona.

Al fine di favorire il trasferimento dell'attività in zona compatibile sono sempre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica con mantenimento dei volumi esistenti: anche in tal caso è comunque previsto il convenzionamento. Qualora i fabbricati ricadano in zona agricola e in zona C1.S ne è consentita la riconversione residenziale fino a 1/10 del volume esistente e comunque fino al limite massimo di 1200mc per ciascuna attività, previa demolizione del volume eccedente.

## **Art. 27. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

1. La tutela dell'ambiente viene perseguita mediante un insieme di prescrizioni ed indirizzi contenuti nell'allegato "B" alle presenti norme, **nonché nelle successive disposizioni**. In particolare sono disciplinati:

- la difesa e il rispetto del suolo;
- zone a rischio idraulico;
- zone di tutela del reticolo idrografico principale e delle acque pubbliche vincolate;
- impermeabilizzazione del suolo;
- l'inquinamento atmosferico;
- lo smaltimento dei rifiuti;
- le attività estrattive;
- gli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione;
- la tutela delle risorse naturalistiche ambientali;
- la tutela dei boschi;
- gli itinerari di interesse storico ambientale; viabilità minore;
- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.
- progetti speciali.

### 2. ambito per la realizzazione del Piano d'area del Montello

Tale ambito è assoggettato a Piano Ambientale di cui all'art. 27 L.R. 40/84 e art. 36 del P.T.R.C., con i seguenti obiettivi:

- tutela e salvaguardia dell'area agricola con tutte le emergenze geologico - naturalistiche;
- promozione di tecniche di agricoltura ecocompatibili;
- riqualificazione della viabilità rurale;
- sviluppo di infrastrutture di servizio per le attività del tempo libero, nel rispetto dell'ambiente privilegiando il recupero dei volumi esistenti;

**Si riportano di seguito i principali tematismi contenuti nel Piano d'area del Montello, cui si rinvia per la corrispondente normativa:**

- Ambiti territoriali a prevalente indirizzo viticolo;
- Ambiti territoriali a prevalente indirizzo zootecnico;
- Ambiti territoriali a prevalenza di aree boscate;
- Ambiti territoriali ad indirizzo misto;
- Ambiti di particolare previo paesaggistico;
- Paesaggio montelliano forestale della robinia;
- Paesaggio ondulato sub-pianeggiante, con colture a trama regolare;
- Paesaggio pedemontelliano pianeggiante con alternanza di colture a vista panoramica;
- Paesaggio pedemontelliano con prati e vigneti, delimitato dal bosco;
- Paesaggio sommitale ondulato con prevalenza di bosco e alternanza di colture;
- Paesaggio sommitale ondulato con alternanza di prati e boschi ed insediamenti sparsi;
- Grandi alberi: è vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura dei grandi alberi censiti. Gli interventi di manutenzione e conservazione, e il loro eventuale abbattimento, sono autorizzati dal Comune, previa acquisizione di parere tecnico fitosanitario, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità a adottare soluzioni alternative, fatte salve le esigenze di pubblica incolumità. Sono vietati per un raggio di 10 m dal tronco dei grandi alberi tutti gli interventi che possono comprometterne l'integrità; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli. In caso di interventi relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.
- Impianti di aucupio: è prescritta la loro salvaguardia, provvedendo alle opportune cure onde mantenere la precisa forma.
- Filari alberati: sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'integrità dei filari e dei viali alberati; sono fatti salvi gli interventi per la difesa idrogeologica dei suoli.
- Fontana pubblica, lame e stagni, pozzi e sorgenti: È prescritta una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a ml 50 dalle Lame e dalle Sorgenti. Sono comunque sempre ammessi gli interventi previsti dalla L. 36/1994, dalla LR 5/1998 e successive modifiche e integrazioni, e dal D.M. 152/99. È prescritta una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a ml 10 dalle Fontane e dai Pozzi. Per i pozzi destinati a uso acquedottistico, si

applicano le disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 03/04/2006 n° 152, che determinano una zona di rispetto con un raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. In fregio a tutte le risorse idriche, di cui al presente comma, è vietata di norma l'installazione di pali o tralicci per infrastrutture aeree e di insegne e cartelloni pubblicitari. Per gli scarichi civili, gli impianti di smaltimento e di accumulo sul suolo, o negli strati superficiali del suolo, e per lo spargimento di liquami zootecnici devono in ogni caso essere rispettate le prescrizioni di cui al comma 4 dell'art. 9 delle Norme Tecniche Piano di Area del Montello.

### 3. Sistema storico testimoniale

- a) Contesti figurativi: Costituiscono le aree di pertinenza delle eccellenze paesaggistiche e dei beni tutelati, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione. All'esterno delle zone edificate o edificabili indicate negli elaborati di piano, per le quali è stata accertata l'assenza di interferenze rilevanti con i beni oggetto di tutela paesaggistica, non sono ammesse nuove edificazioni; sono ammesse opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o attrezzature pubbliche esistenti. Sono vietati tutti gli interventi che possono alterare la percezione delle eccellenze paesaggistiche esistenti. All'interno delle zone edificate o edificabili indicate negli elaborati di piano, per le quali è stata accertata l'assenza di interferenze rilevanti con i beni oggetto di tutela paesaggistica, gli interventi ammessi dovranno migliorare la percezione visiva del contesto, salvaguardando le relazioni visive con le eccellenze paesaggistiche ed i beni tutelati.
- b) Coni visuali: è prescritta la conservazione dei singoli elementi strutturali e decorativi superstiti che compongono la vista, onde salvaguardare il valore storico, ambientale e percettivo della vista medesima. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla rimozione degli elementi incongrui e di disturbo percettivo e d'integrazione con la struttura sintattica della vista secondo il principio della limitazione delle interferenze visive.
- c) Ville Venete: si applicano le direttive e le prescrizioni per la conservazione ed il recupero delle Ville Venete e dei complessi ed edifici di pregio architettonico di interesse provinciale di cui agli art. 48 e 51 nonché le direttive e le prescrizioni per la tutela delle pertinenze, dei contesti figurativi e dei coni visuali di cui agli art. 49, 50 e 52 delle Norme Tecniche del PTCP 2010
- d) Manufatti dell'archeologia industriale:
  - Fornace Vecchia;
  - Mulino Elettrico;
  - Maglio Tirindelli;
  - Stabilimento Baccologico Gobbato;
  - Segheria Bordignon;
  - Mulino Elettrico.È prescritta conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dei manufatti nonché la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori tipologici e strutturali dei manufatti medesimi.
- e) Luoghi della grande guerra:
  - Osservatori del Re.
  - Colonna Romana.
  - Cippo degli Arditi.
  - Lapide alla I Divisione d'Assalto.
  - Osteria al Cippo degli Arditi.
  - Casa de Faveri Tron.
  - Monumento ai Caduti (Arco ai Caduti).
  - Villa Spineda ora Loredan-Gasparini.
  - Tomba ai Soci della S.O.M.S.
  - Viale della Rimembranza.
  - Monumento Asilo.
  - Campanile Monumento ai Caduti.

È prescritta conservazione dei luoghi della grande guerra e del loro rapporto con le pertinenze ed il contesto.

f) Siti archeologici:

Codice Carta Archeologica	Località	Descrizione
147	Venegazzù -Tenuta Loredan	Materiale disperso
148	Colle La Fortezza	Materiale sporadico
149.1	Santa Cecilia di Selva - proprietà Gobbato	Materiale sporadico
149.2	Santa Cecilia di Selva	Materiale sporadico
150.1	Selva - Lavaio	Insedimento
150.2	Selva - Le Cinquecroci - proprietà Saccardo	Tomba
150.3	Selva - proprietà Azzoni Avogadro	Tomba
150.4	Selva	Materiale sporadico

Ai fini di tutela delle aree a rischio archeologico, nelle quali la probabilità di rinvenimenti archeologici è da verificare alla luce dei dati informativi acquisiti e aggiornati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, fatta eccezione per le normali pratiche agricole, deve essere preventivamente comunicato alla medesima Soprintendenza. Si richiamano le norme relative alla tutela del patrimonio archeologico, in particolare il d.lgs. 163/2006, artt. 95-96 in caso di lavori pubblici e il d.lgs. 42/2004, art. 90 in caso di rinvenimenti fortuiti.

4. Vincoli e tutele

a) Edifici e adiacenze tutelati ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n. 42/2004.

Negli elaborati grafici del PI sono individuati gli edifici tutelati e segnalati dall'amministrazione competente:

- Villa Pedrocchi Saccardo – D.M. 29/05/1967 – Ulteriore rettifica e ampliamento della tutela del complesso villa Pedrocchi - Saccardo – D.M. 28/04/1998.
- Barchessa Palladiana – D.M. 15/07/1975.
- Ex Villa Veneta del XVII sec. – D.M. 17/10/1962.
- Villa Spineda ora Gasparini Loredan del XVIII sec. – D.M. 26/03/1962.
- Casetta colonica con decorazioni a fresco del XV sec. (trattasi di complesso sito in frazione di Venegazzù il cui provvedimento di tutela ai sensi della ex L. 364/1909 è stato notificato in data Marzo 1925).
- Il Sepolcreto romano di S. Cecilia di Lavapio, in frazione di Selva del Montello – (il provvedimento di tutela ai sensi della ex L. 364/1909 è stato notificato in data 24/04/1925).
- Chiesa parrocchiale di S. Andrea Apostolo del XVIII sec. sita in località Venegazzù, il cui provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 4 ex L. 1089 è stato comunicato con nota n. 1432 in data 09/04/1976.

Negli elaborati grafici del PI sono individuati altresì gli immobili con più di 70 anni ai sensi delle modifiche all'art.10 del Dlgs. 42/2004, introdotte dalla Legge 106/2011 art.4 comma 1 lett. r).

Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo, nonché quelle di cui alla Parte Seconda - Titolo I - del D.Lgs. n. 42/2004.

b) Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

Negli elaborati grafici del PI sono individuati le aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004:

- D.M. 23/08/1967, Zona del viale e parco della Villa Saccardo Petrocchi.
- D.M. 11/04/1975, Zona interessante i comuni Nervesa, Giavera, Volpago, Montebelluna e Crocetta.



- c) Corsi d'acqua  
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c) come precisati nella DGR 12 luglio 2004 n. 2186, e il corrispondente elenco degli idronimi: 26181, Fiume Piave, vincolato per tutto il suo corso. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. Dall'unghia esterna dell'argine principale del fiume Piave è prescritta una distanza non inferiore a 50,00ml; dai canali arginati è prescritta una distanza non inferiore a 15 ml, fatte salve maggiori distanze fissate nelle tavole di P.I. per tutelare ambiti fluviali di particolare interesse ambientale. Sui fabbricati esistenti, fatte salve eventuali diverse previsioni contenute nelle schede puntuali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Si richiama il rispetto delle norme di legge in materia (R.D. 523/1904 per il fiume Piave e corsi d'acqua naturali; R.D. 368/1902 per gli altri corsi d'acqua – canale del Bosco e derivati).
- d) Zone boscate  
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i territori coperti da foreste e da boschi, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera g), e ai sensi della L.r. 52/78. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della L.r. 52/78.
- e) Zone sottoposte a vincolo idrogeologico  
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3276. Vanno rispettate le prescrizioni di cui al decreto di vincolo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione nelle aree agricole e in quelle di espansione ivi ricadenti sono soggetti ad analisi geologica preventiva.
- f) Siti di Interesse Comunitario: IT3240004 «Montello» e IT3240030 «Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrizia» - D.G.R. n. 2673/2004  
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri dei Siti di Interesse Comunitario per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Montello», «Grave del Piave - Fiume Soligo - Fosso di Negrizia». I SIC sono individuati ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggetti alle disposizioni di cui al D. P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.
- g) Zone di Protezione Speciale: IT 3240023 «Grave del Piave»  
Negli elaborati grafici del PI sono individuati i perimetri delle seguenti Zone di Protezione Speciale per le parti comprese all'interno del territorio comunale: «Grave del Piave». Le ZPS sono individuate ai sensi della D.G.R. n. 2673/2004, e, ai fini della salvaguardia e conservazione degli habitat e delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce, sono soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Piani, progetti e interventi devono salvaguardare le emergenze floro-faunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona ZPS. Per ogni piano, progetto e intervento sul territorio comunale dovrà essere verificata la procedura per la valutazione di incidenza secondo quanto indicato dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

## **Art. 28. DISCIPLINA DELLE FRAGILITÀ**

1. Negli elaborati del PI in scala 1:5000 sono individuate le seguenti condizioni di fragilità del territorio comunale, in conformità al PAT, commi da 1 a 5:

- a) Penalità ai fini edificatori, per la parte del territorio compresa nell'ambito di pianura posto a valle del Canale del Bosco, per le quali si applica la disciplina di cui all'art. 13 delle Norme di Attuazione del PAT:
- Terreni idonei;
  - Terreni idonei a condizione di tipo b): Terreni scadenti dal punto di vista geotecnico e/o con falda superficiali;
  - Terreni idonei a condizione di tipo c): Riporti di terreni su cave dismesse;



- Terreni idonei a condizione di tipo d): Aree interessate da concessioni attive;
- Terreni idonei a condizione di tipo e): Aree a deflusso difficoltoso e allagamento periodico.
- Terreni non idonei: discariche.
- b) Aree omogenee in prospettiva sismica, per le quali si applica la disciplina di cui all'art. 13 delle Norme di Attuazione del PAT, commi da 6 a 8:
  - Aree soggette ad amplificazione sismica;
  - Aree instabili per azione sismica.
- c) Aree soggette a dissesto idrogeologico, per le quali si applica la disciplina di cui all'art. 14 del PAT:
  - Aree soggette a sprofondamento carsico;
  - Aree esondabili o soggette a ristagno idrico: Nelle «aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico» gli eventuali piani interrati o seminterrati dei nuovi edifici dovranno essere idraulicamente isolati rispetto alla rete fognaria, al sottosuolo, allo scoperto, alle strade circostanti, con adeguato sopralzo delle soglie di accesso al di sopra delle quote di possibile allagamento dei piani stradali. La loro previsione dovrà essere corredata da atto unilaterale d'obbligo in cui il committente si assume la responsabilità dell'opera in caso di danni e rinuncia ad eventuali richieste di indennizzo alle pubbliche amministrazioni. In ogni caso, per tutte le strutture esistenti che già utilizzino volumetrie sotto al p.c., sono necessarie adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare allagamenti nelle strutture interrate.
- d) Paleoalvei: gli interventi devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei, evidenziando i tracciati stessi mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive.

## TITOLO QUARTO

### Art. 29. PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. In conformità al PAT accordi di pianificazione dovranno contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico. In ogni caso il beneficio pubblico dovrà essere considerato al netto degli oneri e delle opere di urbanizzazione previste dalla legge o dalle condizioni attuative prescritte dal PI, nonché degli interventi necessari ai fini della sicurezza idraulica e delle compensazioni ambientali o paesaggistiche. Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al beneficio pubblico è superiore al 40% dell'incremento di valore complessivo.

### Art. 30. CREDITO EDILIZIO

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui ai successivi commi, ovvero a seguito della compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.

2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio.

3. Il credito edilizio è determinato moltiplicando il volume delle strutture edilizie demolite, per ciascuno dei coefficienti di ponderazione di cui alla tabella seguente, in relazione alla qualità e vetustà, destinazioni d'uso, localizzazione e dimensione delle strutture edilizie medesime, come meglio esplicitato nel "Regolamento dei Crediti Edilizi". Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate a usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di ml. 4. I coefficienti di ponderazione, da utilizzarsi per determinare il credito edilizio, sono i seguenti:

Strutture edilizie/fabbricati	Caratteristiche delle strutture edilizie/fabbricati	Coefficienti di ponderazione
Qualità e vetustà	Strutture elementari e/o vetuste, abbandonate, collabenti	0,60
	Strutture ordinarie e fabbricati abitabili	1,00
	Strutture in ottimo stato e agibili/abitabili da non più di dieci anni	1,10
Destinazioni d'uso	Residenziale	1,00
	Turistico-ricettiva	1,00
	Direzionale	1,00
	Commerciale	1,00
	Produttiva	0,90
	Agricola	0,70
Localizzazione	Entro le fasce di rispetto stradale e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004	1,10
	All'esterno delle fasce di rispetto stradale e delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004	1,00
Dimensione	< 600 m <sup>2</sup>	1,00
	600 – 1.200 m <sup>2</sup>	0,90
	1.200 –2.400 m <sup>2</sup>	0,80
	2.400 –4.800 m <sup>2</sup>	0,70
	4.800 –9.600 m <sup>2</sup>	0,60
	> 9.600 m <sup>2</sup>	0,50

4. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della L.R. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

5. La reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio può essere compensata mediante credito edilizio, ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 11/2004, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, previa accettazione dei proprietari delle aree o degli aventi titolo.

6. La cessione al demanio pubblico e/o il vincolo a uso pubblico delle aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici o alla formazione alla creazione di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, determinano la formazione di credito edilizio per compensazione a favore dei soggetti aventi titolo, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI B1 Centrale.

7. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.

8. Il P.I. individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.

9. Ai sensi dell'art. 17, comma 5, lett. e) della L.R. n. 11/2004 è istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi, pubblico e liberamente consultabile.

10. Il registro è costituito da un database elettronico, tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – edilizia privata. Ogni credito edilizio, per essere iscritto nel registro, dovrà essere attestato da apposita determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

11. L'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi avviene su istanza del/i soggetto/i avente/i titolo al Comune di Volpago del Montello.

12. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi è composto dai seguenti contenuti minimi:

- I dati anagrafici del/i titolare/i del credito;
- La quantificazione volumetrica del credito con l'eventuale attribuzione pro quota nel caso di più soggetti proprietari;
- Gli estremi della pratica urbanistica e/o edilizia in base alla quale il credito è stato generato;
- L' identificativo catastale del bene immobile "originario" qualora il credito edilizio abbia origine dal patrimonio esistente (ad esempio demolizione di opere incongrue, cessione di aree all'Amministrazione Comunale);
- Il riferimento all'articolo delle presenti N.T.O. in forza del quale il credito è stato generato;
- L'eventuale cessione a terzi del credito, ove vengano indicati i dati anagrafici del soggetto beneficiario e gli estremi di trascrizione dell'atto di cessione.

13. Nel caso di impiego dei Crediti edilizi già concessi e riportati nel Registro in apposita scheda, viene indicato nella medesima l'identificativo catastale delle aree e/o dei fabbricati presso cui il credito viene impiegato e la conseguente cancellazione parziale o totale del credito.

14. A richiesta - e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese – potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni circa la titolarità e l'impiego dei crediti.

## **NORME FINALI**

### **Art. 31. - NORME ABROGATE E NORME DI SALVAGUARDIA**

1. Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

2. Norme di salvaguardia: si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Comune di Volpago del Montello - P.I  
NORME TECNICHE OPERATIVE

ELENCO LOTTI LIBERI IN ZTO C1.S		
Numero Lotto	Foglio	Mappale
1	18	598
3	18	400
4	18	398,399,328,485
5	18	83
6	18	239
7	25	431,355,144
8	18	440
9	18	352,354,121
11	19	531
12	24	19,288
13	20	280
14	20	47
15	24	79,331
17	24	312,201
18	24	252
19	25	303
20	25	80
21	25	278,279
22	25	432
23	25	126
24	25	137,437,439
25	25	134,135
27	28	4
28	28	1
29	28	5
30	28	159,388
31	26	83,223
32	36	584
33	18	273
35	18	423
36	18	149
37	19	535
38	24	287,313
39	25	219
40	25	220
41	25	348,349
43	26	0
44	36	53,55
45	19	210
46	19	51
47	25	94,133,375,288,374,376
48	25	321
49	25	223
50	25	223
51	20	193,194
52	18	103
53	18	346
55	25	78,352
56	18	186
57	24	223
V1	24	473
V2	24	489
V3	24	443
58	19	216
59	33	1078
60	24	135
61	18	232
62	37	83
63	35	1133

