



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

**P.I.**

Piano degli Interventi

**R**

**2**

## NORME TECNICHE OPERATIVE

**Variente n. 6**



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

**Sindaco**  
ing. Paolo Guizzo

**Ufficio Tecnico**  
arch. Luca Lorenzon

**Adozione**

**Approvazione**

Elaborato firmato digitalmente  
ai sensi degli artt. 20, 21 e 24 del D.LGS 82/2005



ART. 1.	VARIANTE ALL'ART. 4 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI	4
ART. 2.	VARIANTE ALL'ART. 8 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI	5
ART. 3.	VARIANTE ALL'ART. 13 DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI	6
ART. 4.	VARIANTE ALL'ALLEGATO C ALLE NTO – INDIRIZZI OPERATIVI SULLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE, FORMALI E INSEDIATIVE.	7
	Testo delle N.T.O. allineato	8
	ART. 4 NORME COMUNI ALLE Z.T.O. RESIDENZIALI.	8
	ART. 8 Z.T.O. DI TIPO "C1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE	11
	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	13
	1. Significato dei SUSSIDI operativi	14

## Art. 1. Variante all'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del PI

1. All'art. 4 delle Norme Tecniche Operative del PI si aggiunge il seguente comma 9:

«9. In tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, nonché negli ambiti di edificazione diffusa, di cui al successivo articolo 17, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone e allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti o ambiti di intervento, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:

- a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:
  - di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;
  - 25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.
- b) Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.»

## Art. 2. Variante all'art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI

1. All'art. 8 delle Norme Tecniche Operative del PI comma 4.1- *Parametri edificatori relativi alle ZTO di tipo C1.2 residenziali intermedie di espansione* - si aggiunge il seguente periodo:

“La localizzazione dello *jus ædificandi* entro la ZTO C1.2/57b dovrà avvenire mediante apposito atto di asservimento di un'area corrispondente compresa entro l'adiacente ZTO C1.2/57a, a mezzo di atto registrato e trascritto, in conformità a quanto previsto da comma 2-bis all'art. 2643 del codice civile.»

### Art. 3. Variante all'art. 13 delle Norme Tecniche Operative del PI

1. All'art. 13 delle Norme Tecniche Operative del PI, comma 4 si aggiunge il seguente periodo:

«Nella zona D3/9 gli interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo e sono subordinati alla corresponsione al Comune del contributo perequativo/straordinario prima dell'approvazione della presente variante n. 6, secondo il calcolo dell'allegato approvato dal Consiglio Comunale con idonea delibera.»

Art. 4. Variante all'Allegato C alle NTO – indirizzi operativi sulle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e insediative.

1. All'art. 1 - SIGNIFICATO DEI SUSSIDI OPERATIVI, alla fine del comma 1.3 si aggiunge il seguente periodo:

«È sempre fatto salvo il parere della Soprintendenza.»

## Testo delle N.T.O. allineato

Il testo aggiunto/stralciato è evidenziato in grassetto

### 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.

8. Nelle zone B1 e B2 di cui al successivo Art. 7, nonché nelle zone C1 di cui al successivo Art. 8, sono comunque consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti alla data di entrata in vigore del PAT (fino a un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità edilizia e per un'unica volta) a prescindere dalla superficie fondiaria corrispondente, senza incrementi del numero di unità immobiliari, per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

**9. In tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, nonché negli ambiti di edificazione diffusa, di cui al successivo articolo 17, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone e allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti o ambiti**

**di intervento, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:**

- c) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:**
  - di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;**
  - 25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.**

**Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.**

...

#### **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:

- 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 "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.

**La localizzazione dello *jus ædificandi* entro la ZTO C1.2/57b dovrà avvenire mediante apposito atto di asservimento di un'area corrispondente compresa entro l'adiacente ZTO C1.2/57a, a mezzo di atto registrato e trascritto, in conformità a quanto previsto da comma 2-bis all'art. 2643 del codice civile.**

...

**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 1000 mq 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. **Nella zona D3/9 gli interventi sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo e sono subordinati alla corresponsione al Comune del contributo perequativo/straordinario prima dell'approvazione della presente variante n. 6, secondo il calcolo dell'allegato approvato dal Consiglio Comunale con idonea delibera.**

...

# **ALLEGATO “C”**

## **indirizzi operativi sulle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali e insediative**

### **1. Significato dei *SUSSIDI* operativi**

1.1 I sussidi operativi consentono di ripercorrere il ragionamento che sta alla base delle scelte operate dal piano e, conseguentemente, di valutare la coerenza complessiva dell'intervento proposto rispetto i limiti stabiliti dalla presente disciplina; costituiscono ausilio per i cittadini, i tecnici e il Comune ai fini della corretta interpretazione della disciplina di piano relativa a:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente avente carattere di bene ambientale o architettonico, censito da apposita schedatura;
- per la nuova edificazione ricadente in zona agricola.

La parte descrittiva assume valore ricognitivo e di orientamento per la progettazione: la parte prescrittiva assume significato normativo vincolante e prevalente rispetto alla disciplina generale di zona.

1.2 Costituiscono, altresì, una base di conoscenza rispetto alla quale i nuovi interventi debbono rapportarsi tenuto conto che ogni nuova edificazione realizzata all'interno della zona agricola deve risultare in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale come stabilito dal 3° comma art. 10 L.R. 24/'85.

1.3 Soluzioni progettuali diverse e innovative potranno essere autorizzate in relazione a trasformazioni significative degli assetti produttivi o sulla base di un'attenta progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali;
- dimostrazione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali (schedatura).

Gli interventi ammessi alla procedura derogatoria di cui sopra, saranno raccolti in apposito repertorio a disposizione di tutti per una libera consultazione e costituiranno un'apposita appendice al censimento dei beni ambientali. **È sempre fatto salvo il parere della Soprintendenza.**