



Comune di San Stino di Livenza
Regione del Veneto
Città Metropolitana di Venezia

P.I.

1° Piano degli interventi - fase 1
aggiornamento e revisione Norme
Tecniche Operative ed adeguamento
normativo al Regolamento Edilizio
comunale

adozione - DCC. 15 del 11.04.2023
approvazione - DCC. 60 del 28.12.2023

Febbraio 2024 - adeguato

NTO - Norme Tecniche Operative

**Sportello unico per l'edilizia edilizia
privata - urbanistica:**
Dino Sutto - geometra

Progettista:
GianLuca Trolese-urbanista

Gruppo di lavoro:
Gianluca Gallato-urbanista
Thomas Rossi - forestale



REGESTO DELLE VARIANTI:

PAT - approvato in conferenza di servizi del 03.05.2015, ratificato con DGP n°31 del 19.03.2015, pubblicato su BUR n°36 del 10.04.2015;

- ✓ variante 1 (LR.14/2017) - approvata con DCC n°37 del 27.11.2019;

PI /PRG - art. 48 co. 5 bis LR. 11/2004 approvato con DGR n°3909 del 09.11.1999;

- ✓ variante 1 (verde) approvato con DCC. 26 del 11.10.2016
- ✓ variante 2 (opera pubblica) approvato con DCC. 21 del 09.03.2017
- ✓ variante 3 (puntuale) approvato con DCC. 42 del 27.07.2017
- ✓ variante 4 (verde) approvato con DCC. 45 del 21.12.2018
- ✓ variante 5 (recepimento RET) approvato con DCC. 7 del 25.02.2019
- ✓ variante 6 (puntuale CS) approvato con DCC. 46 del 29.11.2022

I° PI – art. 17 e 18 LR.11/2004;

- ✓ fase 1 (aggiornamento e revisione Norme Tecniche Operative ed adeguamento normativo al Regolamento Edilizio comunale) approvato con DCC. 60 del 28.12.2023



NORME TECNICHE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I - GENERALITA'	6
Articolo 1 Finalità e ambito di applicazione	6
Articolo 2 Elaborati del Piano degli Interventi.....	6
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	9
Articolo 3 Definizione dei termini e metodo di misurazione degli elementi geometrici.....	9
Articolo 4 Distanze	9
Articolo 5 Dimensionamento delle aree destinate ad attrezzature collettive.....	10
Articolo 6 Parcheggi	12
CAPO III - VIABILITA'	15
Articolo 7 Prescrizioni generali e comuni	15
Articolo 8 Piste ciclabili e pedonali	16
CAPO IV - DEFINIZIONE DI ELEMENTI PARTICOLARI.....	17
Articolo 9 Spazi scoperti (sostituito da art. 58 del REC).....	17
Articolo 10 Recinzioni.....	17
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI	18
CAPO I - MODALITA' DI INTERVENTO.....	18
Articolo 11 Interventi di attuazione del Piano degli Interventi	18
Articolo 12 Strumenti Urbanistici Attuativi	18
Articolo 13 Contenuto degli Strumenti Urbanistici Attuativi	20
Articolo 14 Individuazione delle zone di degrado e recupero del patrimonio edilizio esistente	21
Articolo 15 Intervento diretto.....	21
Articolo 16 Trascrizione del vincolo fondiario	22
CAPO II - TIPOLOGIE D'INTERVENTO	23
Articolo 17 Categorie dell'attività edilizia	23
Articolo 18 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a grado di protezione.....	24
TITOLO III - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	30
CAPO I - DIVISIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI GENERALI	30
Articolo 19 Individuazione e definizione delle zone territoriali omogenee.....	30
Articolo 20 Beni storici, culturali ed ambientali	32
CAPO II - ZONE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	33



Articolo 21	Norme generali per le zone residenziali.....	33
Articolo 22	Centri Storici (Zona Territoriale Omogenea A).....	35
Articolo 23	Zone residenziali esistenti e di completamento (Zona Territoriale Omogenea B1, B2, C1)	42
Articolo 24	Zone residenziali di nuova formazione (Zona Territoriale Omogenea C2)	45
CAPO III - ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE.....		48
Articolo 25	Norme generali per le Zone Territoriali Omogenee "D".....	48
Articolo 26	Zone produttive per l'artigianato e la piccola industria (Zona Territoriale Omogenea D1)	50
Articolo 27	Zone per il commercio e l'artigianato di servizio (Zona Territoriale Omogenea D2)	52
Articolo 28	Zona per l'agroindustria (Zona Territoriale Omogenea D3)	53
Articolo 29	Zona turistica e portuale (Zona Territoriale Omogenea D4)	54
Articolo 30	Zona direzionale, commerciale mista a residenza (Zona Territoriale Omogenea D5)	55
Articolo 30bis	Zona destinata a servizi per attrezzature stradali (Zona Territoriale Omogenea D6)	56
CAPO IV - ZONE AGRICOLE		59
Articolo 31	Norme generali per le zone agricole "E"	59
Articolo 32	Parametri edificatori in zona agricola (E).....	62
Articolo 33	Strutture agricolo-produttive ed, allevamenti zootecnici intensivi	64
Articolo 34	Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo (ANF)	69
Articolo 35	Demolizione e ricostruzione in loco.....	72
Articolo 36	Attività turistiche connesse al settore primario.....	72
Articolo 37	Disciplina degli edifici con grado di protezione	72
Articolo 38	Vincolo di non edificabilità'	73
Articolo 39	Zona Territoriale Omogenea E2	73
Articolo 40	Zona Territoriale Omogenea E3	74
Articolo 41	Zona Territoriale Omogenea E4	74
CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.		76
Articolo 42	Norme generali per le Z.T.O. "F"	76
Articolo 43	Area per l'istruzione (Fa)	79
Articolo 44	Aree per attrezzature di interesse comune (Fb).....	79
Articolo 45	Aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport (Fc1)	80
Articolo 46	Aree dei boschi "Bandiziol" e "Prassaccon" (Fc2).....	81
Articolo 47	Aree verdi di arredo ambientale (Fc3).....	81
Articolo 48	Aree private per attività sportive e ricreative immerse nel verde (Fc4).....	81
Articolo 49	Aree per parcheggi (Fd)	84
CAPO VI - ZONA DI TUTELA E RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE.....		85
Articolo 50	Sistema ambientale.....	85
Articolo 51	Giardini privati vincolati (T1)	87
Articolo 52	Zona di rinaturalizzazione "sette sorelle" (T2).....	87



Articolo 53	Zone dei gonfi afferenti il Livenza, Lemene e Loncon (T3)	88
Articolo 54	Golene e ripe di fiumi e canali (T4).....	89
Articolo 55	Corridoi ecologici e interconnessioni delle unità paesistiche (T5)	90
Articolo 56	Fasce vegetazionali di mitigazione visiva e sonora a fianco della grande viabilità (T6)	91
CAPO VII - ZONE A VINCOLO.....		93
Articolo 57	Zone di rispetto e vincolo asservite a speciali autorizzazioni	93
Articolo 58	Vincoli del Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).....	96
Articolo 59	Misure di tutela idraulica.....	96
CAPO IIX - DISPOSIZIONI DI GESTIONE		101
Articolo 60	Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - LR. 14/2017.....	101
Articolo 61	Compensazione urbanistica	102
Articolo 62	Accordi tra soggetti pubblici e privati	102
Articolo 63	Perequazione urbanistica / contributo straordinario.....	103
Articolo 64	Credito edilizio e opere incongrue	105
Articolo 65	Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015	109
TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI.....		110
Articolo 66	Strumenti Urbanistici Attuativi Vigenti.....	110
Articolo 67	Edifici ed attività oggetto di specifica disciplina.....	110
Articolo 68	Costruzioni preesistenti	111
Articolo 69	Decadenza norme in contrasto.....	111
Articolo 70	Poteri di deroga.....	111
Articolo 71	Misure di salvaguardia.....	111



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Articolo 1 Finalità e ambito di applicazione

1. Le presenti norme costituiscono lo strumento per la salvaguardia ambientale e l'organizzazione fisico-formale dell'intero territorio comunale di Santo Stino di Livenza secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del PAT e, nel quadro di queste finalità, forniscono indicazioni e prescrizioni per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del territorio in base alle direttive del piano stesso.
2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio, dagli altri Regolamenti comunali e dalle Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.
3. Nel caso dovessero sorgere discordanze tra le indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala di maggiore dettaglio.
4. Il Piano Regolatore Comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).
5. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 06.03.2013 è stato adottato, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di San Stino di Livenza, piano approvato con conferenza di servizi in data 05.03.2015, ratificato con Deliberazione Giunta Provinciale n. 31 del 19.03.2015, pubblicata nel B.U.R. n. 36 del 10.04.2015 ed entrato in vigore dal 26.04.2015;
6. Ai sensi del art. 48, comma 5-bis della LR. 11/2004 - il PRG vigente è diventato, per le parti compatibili con il PAT, il "I°" Piano degli Interventi con decorrenza 26.04.2015.
7. Il PI individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in coerenza ed in attuazione degli obiettivi e criteri generali del PAT e della LR 11/2004, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
8. Il Comune di San Stino di Livenza, con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 27.11.2019 ha adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11".

Articolo 2 Elaborati del Piano degli Interventi

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

Analisi

- a) Relazione demografica, economica ed abitativa



- b) Tavole allegate:
- | | | |
|------------------|--|----------|
| Tav. 1.1 | Ambiti amministrativi sovracomunali | 1:25.000 |
| Tav. 1.2 | Ambiti amministrativi comunali | 1:20.000 |
| Tav. 1.3 | Ambiti centri edificati L. 865/71 e D.P.R 495/92 | 1:20.000 |
| Tav. 2 | Analisi storica dell'insediamento | 1:20.000 |
| Tav. 3 | Programmazione e pianificazione di livello superiore (PTRC -PTP) | 1:20.000 |
| Tav. 4 | Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti | 1:20.000 |
| Tav. 5.1/2/3/4 | Pianificazione e programmazione comunale in atto | 1:5.000 |
| Tav. 6.1.1/2 | Destinazioni d'uso prevalenti degli edifici | 1:10.000 |
| Tav. 6.2.A.1/2 | Classi di età degli edifici | 1:10.000 |
| Tav. 6.2.B.1/2 | Numero dei piani degli edifici | 1:10.000 |
| Tav. 6.2.C.1/2 | Tipologia degli edifici | 1:10.000 |
| Tav. 6.2.D.1/2 | Condizioni fisiche degli edifici | 1:10.000 |
| Tav. 6.3.1/2 | Pianificazione comunale in atto: nuclei di indagine | 1:10.000 |
| Tav. 6.4.1/2/3/4 | Pianificazione comunale in atto: indici fondiari residenziali | 1:5.000 |
| Tav. 6.5.1/2/3/4 | Pianificazione comunale in atto: aree inedificate residenziali | 1:5.000 |
| Tav. 7.1/2 | Infrastrutture di collegamento | 1:10.000 |
| Tav. 7.2.1/2 | Sezioni stradali | 1:10.000 |
| Tav. 8.1 | Opere di urbanizzazione: reti tecnologiche | 1:20.000 |
| Tav. 8.2.1/2/3/4 | Opere di urbanizzazione: reti tecnologiche | 1:5.000 |
| Tav. 9.1/2 | Opere di urbanizzazione: servizi ed impianti di interesse comune | 1:10.000 |
| Tav. 10.1/2 | Carta geomorfologica e geolitologica | 1:20.000 |
| Tav. 10.3 | Carta geoarcheologica | 1:20.000 |
| Tav. 10.4 | Carta idrogeologica | 1:20.000 |
| Tav. 10.5 | Carta delle colture intensive di pregio | 1:20.000 |
| Tav. 10.6.A | Carta delle penalità ai fini edificatori: geomeccanica | 1:20.000 |
| Tav. 10.6.B | Carta delle penalità ai fini edificatori: idrogeologica | 1:20.000 |
| Tav. 11.1/2 | Vincoli e servitù | 1:10.000 |
| Tav. 12.1/2 | Beni culturali ed ambientali | 1:10.000 |
- c) Schede edifici: A,B,C,D,E,F,G.
- Progetto
- d) Relazione di progetto.
- e) Norme Tecniche di Attuazione.
- f) Allegati alle N.T.A.:
- Allegato 1: Schede relative ad attività produttive già disciplinate ai sensi della L.R. n. 11/87.
- Allegato 2: Schede relative agli edifici di cui al II comma dell'art. 4 della L.R. n. 24/85 .
- Allegato 3: Schede relative agli edifici di valore storico-ambientale.
- g) Elaborati grafici di progetto:
- | | | |
|---------------|---|----------|
| Tav. 13.0.1 | Sistema paesistico-ambientale | 1:20.000 |
| Tav. 13.0.2 | Sistema relazionale | 1:10.000 |
| Tav. 13.0.3 | Abaco dei tipi stradali | 1:5.000 |
| Tav. 13.0.4 | Connettivo urbano del Capoluogo | 1:2.000 |
| Tav. 13.1.1/2 | P.R.G. intero territorio comunale | 1:10.000 |
| Tav. 13.2.1 | Zonizzazione di piano: Corbolone | 1:5.000 |
| Tav. 13.2.2 | Zonizzazione di piano: S. Stino Capoluogo | 1:5.000 |



- | | | |
|-------------|--|---------|
| Tav. 13.2.3 | Zonizzazione di piano: Biverone | 1:5.000 |
| Tav. 13.2.4 | Zonizzazione di piano: La Salute | 1:5.000 |
| Tav. 13.3.1 | Zone significative: Corbolone – Bosco | 1:2.000 |
| Tav. 13.3.2 | Zone significative: Capoluogo | 1:2.000 |
| Tav. 13.3.3 | Zone significative: Bivio Triestina | 1:2.000 |
| Tav. 13.3.4 | Zone significative: Biverone – Ottava Presa – S. Alò | 1:2.000 |
| Tav. 13.3.5 | Zone significative: La Salute – Cà Cottoni | 1:2.000 |
| Tav. 13.4.1 | Quadro di riferimento per gli interventi del centro storico: Corbolone | 1:1.000 |
| Tav. 13.4.2 | Quadro di riferimento per gli interventi del centro storico: S.Stino | 1:1.000 |
- h) Tav. 14 Verifica del dimensionamento
- i) Regolamento edilizio
2. Gli elaborati di cui alle lettere d,e,f,g,h,i, hanno valore vincolativo.
 3. Gli altri elaborati del PI/PRG e quelli relativi alla documentazione delle analisi dello stato di fatto, hanno valore di direttive ai fini della specificazione degli obiettivi, della gestione del piano e dell'attuazione degli interventi.



CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 3 Definizione dei termini e metodo di misurazione degli elementi geometrici

1. Il PI assume ed utilizza le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi:
 - a) approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'Art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 novembre 2016;
 - b) approvate con DGR. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata sul BUR. 51 del 25/05/2018;
 - c) recepite e integrate dal Regolamento Edilizio Comunale (REC) approvato a cui si demanda.
2. Specificazione applicativa del Regolamento Edilizio:
 - a) Sono esclusi dal computo del "Volume totale - def.19" come definito dal Regolamento Edilizio :
 - il volume dei piani interrati con destinazione accessoria, anche in presenza di trincea o rampa per l'accesso;
 - portici/gallerie pubblici; spazi comuni di collegamento verticale e androni condominiali;
 - portici privati nel limite del 25% del Volume totale dell'edificio, oltre si computa l'eccedenza;
 - volumi tecnici; locali con Altezza Utile (HU) inferiore a m. 2,00;
 - aggetti, ballatoi, balconi, pensiline, terrazze, logge;
 - elementi di arredo degli spazi pertinenziali e manufatti minori "def. 50 del REC" nel rispetto dei limiti previsti;
 - posto auto coperto "def. 59 del REC";
 - specifiche disposizioni sul risparmio energetico (extraspessori, ecc) e l'eventuale quota di sicurezza idraulica (PGRA) previste dalla legislazione vigente, dalle NTO del PI e dal REC.
 - b) Numero dei piani:
 - Limitatamente a via Roma in centro storico di S. Stino di L. i soppalchi sono ammessi esclusivamente all'ultimo piano degli edifici.

Articolo 4 Distanze

1. Si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente a cui si demanda (allegato A).



Articolo 5 Dimensionamento delle aree destinate ad attrezzature collettive

1. Il PI assicura il soddisfacimento degli standards mediante vincolo di destinazione, sia di aree pubbliche, sia di aree ad uso pubblico.
2. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso da assicurare:
 - a) per le aree di nuova formazione (espansione) in sede di Strumento Urbanistico Attuativo o Intervento Edilizio Diretto anche convenzionato;
 - b) per le aree di completamento negli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che riguardano superfici di zona superiori a 10.000 m² e/o 5.000 m³ di volume edificabile;
 non possono essere inferiori a:
 - a) Per le zone residenziali (mq/ab) (1 ab = 150 mc)

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
articolo 31 co. 3a – LR.11/2004	30 m ² /ab	
Ripartiti:		
Attrezzature per l'istruzione (Fa)	secondari:	4,5 m ² /ab
Attrezzature di interesse comune (Fb)	secondari:	2 m ² /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	8,5 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
	secondari:	10 m ² /ab
Parcheggi (Fd)	primari:	5 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
* Dotazioni aggiuntive cui art.32 co. 4 LR. 11/2004 (PUA superiori a 30.000 m ² e/o 50.000 m ³)		

- b) Per le zone industriali, artigianali e agroindustriali:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI		
articolo 31 co. 3b - LR.11/2004	10 m ² ogni 100 m ² di superficie delle singole zone (territoriale / fondiario)	
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	30%**
Parcheggi (Fd)		70%**
** si possono prevedere ripartizioni differenti mediante Accordo Pubblico Privato o mediante Strumento Urbanistico Attuativo		

- c) Per le zone direzionali, commerciali (mq/mq):

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI DIREZIONALI / COMMERCIALE		
articolo 31 co. 3c - LR.11/2004	1 m ² ogni 1 m ² di superficie lorda di pavimento	
Parcheggi (Fd)	primari:	100%***
*** i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano		



d) Per le zone turistiche ricettive:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI TURISTICHE-RICETTIVE		
articolo 31 co. 3d - LR.11/2004	m² 15 ogni 100 m³	
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	30%****
Parcheggi (Fd)		70%****
articolo 31 co. 3d - LR.11/2004	m² 10 ogni 100 m², nel caso di insediamenti all'aperto	
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (Fc)	primari:	30%****
Parcheggi (Fd)		70%****
**** si possono prevedere ripartizioni differenti mediante Accordo Pubblico Privato		

3. In sede di strumenti urbanistici attuativi, per le zone residenziali, produttive e direzionali-commerciali di nuova formazione ed in sede di singoli interventi per le aree produttive e terziarie di completamento dovranno vincolarsi aree aggiuntive nella misura prevista dalla colonna "primari"; salvo diversa prescrizione nel Titolo III delle presenti Norme.
4. Lo standard primario:
 - a) potrà essere reperito anche in aree limitrofe a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di m.150) purché assolva comunque alla sua funzione;
 - b) tali aree sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA.
5. Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi (primari e secondari) e saranno oggetto di monetizzazione :
 - a) gli spazi verdi (Fc) di superficie inferiore ai 1000 m² o che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività;
 - b) gli spazi a parcheggio (Fd) di superficie inferiore ai 100 m²;
6. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento registrato e trascritto nei modi di legge con aree di proprietà privata ad uso pubblico.
7. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
 - a) soggetti a PUA o i permessi di costruire convenzionati;
 - b) oggetto di APP ai sensi dell'art. 6 della LR.11/2004;
 - c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio;
8. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:
 - a) qualora inferiori ai limiti cui al precedente co. 5;
 - b) negli interventi edilizi diretti (IED) qualora non prescritto;
 - c) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili salvo siano prescritti nel repertorio normativo;
 - d) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;



- e) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo Fc e Fd destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
- f) laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

La monetizzazione, dà diritto allo scomputo totale o parziale della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di spesa del bilancio comunale.

9. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.
10. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

Articolo 6 Parcheggi

1. La quota di aree pubbliche o ad uso pubblico, vincolate a parcheggi nelle tavole PI o da vincolare in sede attuativa, è determinata al precedente art. 5.
2. Nelle aree di nuova formazione (espansione) o di completamento, per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di demolizione e ricostruzione o che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso eseguito anche senza opere, devono essere reperiti spazi a parcheggio privati all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime come di seguito indicate (eventualmente integrate all'art. 62 del REC):

A Destinazione d'uso	B (SP) Def. 55 Superficie a parcheggio minima	C (SPE) Def. 56 Superficie parcheggio effettivo minima	D Tipo di Intervento – posti auto (PA)
Residenziale (R)			
R1) Residenziale ordinario R1.1) Residenziale misto (purché la destinazione residenziale sia prevalente) con esclusione di attività svolte al piano terra:	1 m ² /10 m ³ di V	colonna D	a) minimo n. 2 PA per unità, di cui: -se coperto (SPE minima 15 m ²); -se scoperto (SPE minima 12,5 m ²);



artigianato artistico e di servizio, acconciatori, estetisti, centri benessere, studi medici e dentistici, fisioterapisti, sedi di associazioni R1.2) Piccoli uffici con superficie non superiore a 150 m ² di SU, con esclusione di attività svolte al Piano Terra			b) Condomini: minimo n. 2 PA per unità, di cui almeno: - se coperto (SPE minima 15 m ²); - se scoperto (SPE minima 12,5 m ²); c) Monolocali: minimo 1 PA scoperto (SPE minima 12,5 m ²);
R2) Residenziale per Recupero dei sottotetti ai sensi della LR. 51/2019 e LR. 14/2019 senza aumento unità abitative	1 m ² /10 m ³ di V recuperato		
R3) Residenza collettiva (collegi, convitti, conventi)	1 m ² /10 m ³ di V	colonna D	minimo 1 PA/camera (SPE minima 12,5 m ²)
R4) ampliamenti senza aumento unità abitative	1 m ² /10 m ³ di V		
R5) aumento unità abitative	1 m ² /10 m ³ di V	colonna D	minimo n. 1 PA scoperto (SPE minima 12,5 m ²) per ogni unità aggiuntiva
DIREZIONALE (D)			
D1) Direzionale uffici e studi privati con SU maggiore di 150 m ² oppure ubicati al piano terra	0,5 m ² / m ² SCal	0,25 m ² / m ² SCal	minimo 1 PA ogni 40 m ² di SCal (SPE minima 12,5 m ²)
D2) Direzionale uffici aperti al pubblico	0,8 m ² / m ² SCal	0,4 m ² / m ² SCal	minimo 1 PA ogni 20 m ² di SCal (SPE minima 12,5 m ²)
TURISTICA – RICETTIVA – ALBERGHIERA (T)			
T) Turistica-ricettiva-alberghiera-agriturismo	-	-	minimo 1 PA/camera o unità abitativa (SPE minima 12,5 m ²)
PRODUTTIVA ARTIGIANALE – INDUSTRIALE – COMMERCIO ALL'INGROSSO (P)			
P1) Industriale-artigianale, magazzini e depositi di attività produttive	-	-	minimo 1 PA/100 m ² di SL (SPE minima 12,5 m ²)
P2) Commerciale all'ingrosso, magazzini e depositi commerciali	-	-	minimo 1 PA/100 m ² di SL (SPE minima 12,5 m ²)
COMMERCIO (C)			
C1) Esercizi di vicinato (<250 m ² Sv) anche in attività di somministrazione alimenti bevande. (Farmacie, tabacchi, edicole, bar,	0,5 m ² / m ² SCal	0,25 m ² / m ² SCal	minimo n. 2 PA



ristoranti, mense, rosticcerie, pizzerie, somministrazione alimentare, enoteche, sale giochi)			
C2) Medie e grandi strutture di vendita (LR. 50/2012)	0,8 m ² / m ² SCaI	0,5 m ² / m ² SCaI	
C3) Attività di servizio alla residenza svolte al Piano Terra: artigianato artistico e di servizio, acconciatori, estetisti, centri benessere, studi medici e dentistici, sedi di associazioni	0,5 m ² / m ² SCaI	0,25 m ² / m ² SCaI	minimo n. 2 PA

**CAPO III - VIABILITA'****Articolo 7 Prescrizioni generali e comuni**

1. Le aree interessate alla viabilità comprendono: le sedi stradali, i nodi stradali, i parcheggi, le aree entro i limiti di rispetto.
2. Le aree come individuate nei grafici del PI sono soggette a vincolo di inedificabilità, salvo quanto specificato al successivo art. 57.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme nazionali (art. 4 del DM. 1404/68 e art. 2 del Nuovo Codice della Strada) regionali e provinciali sulla viabilità, le strade presenti nel territorio comunale, sono classificate nel modo che segue.
 - a) Strade esterne ai centri abitati (individuate nella Tav. 13.0.2 e nei grafici del PI dell'ampiezza del vincolo misurata dal ciglio stradale):
 - Autostrada (di scorrimento, A4 Venezia-Trieste) con funzione nazionale e regionale; è accessibile solo attraverso le stazioni previste e indicate nella tavola PI; vincolo m. 60.
 - Strada principale (di grande comunicazione, SS. 14 Triestina) con funzione prevalentemente regionale; è accessibile attraverso i nodi indicati nella tavole di PI; vincolo m. 30.
 - Strade primarie (di connessione, SP. 42 Bibione-Jesolo, SP. 59 S.Stino-Caorle, SP.60 S.Stino-Annone, SP. 61 S.Stino-Motta di Livenza, SP. 62 La Salute-Caorle, SP.79 La Salute-Torre di Mosto) con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nella tavola di PI o attraverso eventuali nuove immissioni attrezzate a raso di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal PI; vincolo m. 30.
 - Strade secondarie (di distribuzione) con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili solo mediante normali immissioni dalle strade interne che dovranno distare tra loro almeno m. 250; vincolo m. 20.
 - b) Strade interne ai centri abitati (le caratteristiche sono definite nei grafici di PI e dall'abaco dei tipi stradali Tav. 13.0.3) :
 - Strada urbana principale (tratto viale Trieste) sezione minima m. 9.25 più soste attrezzate, marciapiedi, alberature.
 - Strade urbane principali (i nuovi circuiti urbani di PI) sezioni minime da 7.50 a 8.00 m. più soste attrezzate, marciapiedi ed eventuali alberature.
 - Strade urbane secondarie: sezione minima m. 7.00, più soste attrezzate, marciapiedi ed eventuali alberature.
 - Strade locali: sezione minima m. 6.50 più soste attrezzate, marciapiedi ed eventuali alberature.
4. I tracciati e le tipologie (abaco dei tipi stradali) per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole di PI hanno valore indicativo per la esecutività tecnica e valore prescrittivo per quanto riguarda la classificazione stradale.
5. Gli assestamenti dei tracciati dei rami e dei nodi stradali di interscambio saranno definiti in sede esecutiva, nell'ambito dei limiti di rispetto e arretramento di PI, nonché nell'ambito delle zone verdi a fianco della viabilità, senza che tali assestamenti comportino varianti di PI.



6. La sistemazione e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, compresa l'illuminazione stradale, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, rispondere alle prescrizioni del successivo art. 56.
7. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia iscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12.00.
8. Qualora una strada serva non più di quattro lotti essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazione di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello. L'area relativa all'accesso è considerata come privata (ma non fondiaria) ai fini dell'osservanza delle presenti norme.
9. Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo. Si devono provvedere adeguati tracciati planimetrici, efficace segnaletica orizzontale e verticale ed idonea illuminazione.
10. Il Comune indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve esser tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
11. Le sedi viarie devono essere opportunamente raccordate con i marciapiedi affiancati in modo tale da non creare ostacoli alla percorribilità per la generalità dei cittadini, compresi i portatori di handicap.
12. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, e privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei drenanti.
13. I manufatti di arredo stradale devono essere di norma realizzati in legno, ferro, mattoni e comunque inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di materiali e colori). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono di norma essere realizzati, o sostituiti, con siepi vive ovvero con alberature.

Articolo 8 Piste ciclabili e pedonali

1. Si rinvia all'art. 61 e 64 del REC.



CAPO IV - DEFINIZIONE DI ELEMENTI PARTICOLARI

Articolo 9 Spazi scoperti (sostituito da art. 58 del REC)

1. Si rinvia all'art. art. 58 del REC.

Articolo 10 Recinzioni

1. Si rinvia all'art. art. 68 del REC.



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

CAPO I - MODALITA' DI INTERVENTO

Articolo 11 Interventi di attuazione del Piano degli Interventi

1. L'attuazione del PI avviene attraverso:
 - c) strumenti urbanistici attuativi, all'approvazione dei quali è subordinato il rilascio del titolo abilitativo;
 - d) interventi edilizi diretti, consentiti: sul patrimonio edilizio esistente; nelle zone di completamento indicate dal PI e già dotate delle principali opere di urbanizzazione; nelle zone agricole.
 - e) permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 28-bis del TUE, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata;
2. Il coordinamento degli interventi attuativi del PI, si realizza attraverso:
 - a) il comparto, mediante il quale sono definiti gli interventi territoriali minimi, entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più soggetti aventi titolo. I caratteri e le modalità formative del comparto sono definiti dall'art. 21 della LR 11/2004.

Ai fini dell'attuazione coordinata del PI, sono individuati ambiti di intervento sottoposti a progetto e convenzionamento unitario di recupero, di completamento e di nuova edificazione, all'interno dei quali sia possibile ripartire tra i proprietari oneri e vantaggi delle destinazioni di piano ed agevolare la cessione al Comune di aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Alcuni ambiti sono già individuati nei grafici del PI o richiesti dalle norme per le singole zone di PI ulteriori ambiti possono essere individuati o variati con deliberazione della Giunta Comunale.

Articolo 12 Strumenti Urbanistici Attuativi

1. Gli strumenti urbanistici attuativi (SUA) del PI sono elencati nell'art. 19 della LR 11/2004, come di seguito riportato.
 - Piano Particolareggiato (P.P.)-di cui all'art. 13 della L. 1150/42;
 - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) di cui alla L. 167/62;
 - Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/72;
 - Piano di Recupero per iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) di cui all'art. 28 della L. 457/78;
 - Piano di Lottizzazione (P.di L.) di cui all'art. 28 della L. 1150/42;
 - Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.) di cui all'art. 28 della L. 457/78;
 - Programma Integrato di cui all'articolo 16 della L.179/92.
2. I PUA possono essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata.
3. Contenuti, efficacia e procedura formative dei piani attuativi, sono stabiliti dagli artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004, oltre a quanto di seguito precisato.
4. Le presenti norme al titolo III stabiliscono le zone nelle quali gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.



5. Nei grafici del PI sono riportate le perimetrazioni relative ai piani attuativi esistenti o quelle relative alle zone soggette obbligatoriamente ad intervento urbanistico preventivo unitario.
6. Le perimetrazioni stabiliscono di norma l'estensione minima dei piani attuativi.
7. Sono ammessi ambiti organici di minore estensione "stralci funzionali autonomi", purché delimitati nel rispetto dei criteri cui al presente comma; il responsabile del procedimento con il suo insindacabile giudizio verifica la corrispondenza della proposta di "stralcio" ai presenti criteri e ha la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione stessa tramite stralci funzionali. Fermo restando l'impegno all'attuazione unitaria, è possibile la lottizzazione per stralci funzionali che, in rapporto all'ampiezza della zona, consentano la progettazione urbanistico-edilizia di interventi organici e l'attuazione equilibrata di insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali; tali stralci funzionali dovranno evitare relitti inutilizzabili, essere integrate alla viabilità esistente e comprensive della quota parte di standards; in tal caso il Comune deve approvare preventivamente, con deliberazione di Giunta Comunale la proposta di "stralcio funzionale" comprensivo di uno studio generale che comprenda tutta la zona.
L'attuazione tramite stralci funzionali autonomi sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) gli stralci funzionali devono essere autonomi e in proporzione rispetto le necessarie dotazioni territoriali (servizi) e infrastrutturali previste complessivamente all'interno del perimetro di PUA indicato nel PI;
 - b) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti e dimensionato sull'intera area di trasformazione. Non sarà possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti;
 - c) l'attuazione mediante stralcio funzionale dovrà obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto al PUA complessivo.
8. I proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione; i proprietari dei suoli destinati alla edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato. Il PI pertanto attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un uguale modo di trattamento. Gli oneri ed i vantaggi derivanti dagli interventi convenzionati di cui all'art. 63 della LR. 61/1985 saranno ripartiti tra i privati in maniera proporzionale alla proprietà indipendente dalla destinazione d'uso prevista dal PI.
9. Gli strumenti urbanistici attuativi localizzano le quote di aree da destinare agli insediamenti e la quota da riservare ad usi pubblici per attrezzature collettive, verde, parcheggi e strade.
10. Nelle aree per le quali il PI prescrive l'adozione di uno strumento urbanistico attuativo o comunque sottoposte ad intervento attuativo, nel rispetto del dimensionamento, delle destinazioni di zona e degli standards previsti, la posizione dei servizi e degli impianti di interesse pubblico (verde, parcheggi,



ecc..) ricadenti all'interno dell'area di intervento può essere variata e venire collocata, sempre all'interno del perimetro dello strumento attuativo anche in sede diversa da quella indicata dal PI, ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione e la superficie complessivamente destinata a tali infrastrutture venga in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 20 co.12 della LR. 11/2004.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ad attrezzature, all'interno di ciascuna area di intervento, nelle dimensioni previste dal PI è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria.

11. Qualora all'interno dell'ambito sottoposto a SUA il PI non preveda aree da destinare a standards secondari, la quota relativa andrà monetizzata.
12. Qualora all'interno del singolo strumento attuativo non sia possibile o conveniente a giudizio della Giunta Comunale, reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare le singole previsioni del PI per urbanizzazione secondaria, le concorrenti aree possono essere conferite al Comune a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo anche l'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal PI per destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti e individuate con la stessa delibera di cui sopra; ovvero può essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Articolo 13 Contenuto degli Strumenti Urbanistici Attuativi

1. Gli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito di una zona ben definita, unitaria ed organica "area di intervento". Quelli posti nelle aree contermini al capoluogo e ai centri di frazione dovranno essere improntati al massimo rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie e/o l'omogeneità della composizione spaziale complessiva.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi, debbono prevedere i seguenti contenuti, aggiuntivi a quelli previsti dalla LR. 11/2004:
 - a) Piano per insediamento produttivo:
 - l'indicazione delle opere di mitigazione visiva ed ambientale ai margini esterni del piano ed opere anti-inquinamento con relative procedure di gestione.
 - b) Piano di recupero:
 - l'indagine storica e catastale sulla formazione del tessuto insediativo ed edilizio per unità immobiliare;
 - la delimitazione delle unità minime d'intervento e degli eventuali comparti attuativi di progetto;
 - l'indicazione dei tipi d'intervento (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, nuova costruzione) dei materiali costruttivi e di finitura esterna agli immobili e degli edifici da destinare allo svolgimento di attività pubbliche o d'interesse pubblico;
 - le destinazioni d'uso prescritte o previste per ogni piano degli edifici e per le aree scoperte;



- una relazione illustrativa contenente fra l'altro la previsione di massima delle spese occorrenti e i tempi previsti per l'attuazione del piano, il programma di intervento (programma dei lavori, mobilità degli abitanti, delle attività, ecc..).
- c) Piano di lottizzazione:
- un' estensione che dovrà interessare un'area organica del PI;
 - una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto;
 - una composizione edilizia razionalmente concepita, armoniosamente inserita nell'ambiente e definita mediante indicazioni planivolumetriche;
 - una collocazione degli spazi e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria il più possibile concentrata e aderente alle indicazioni di PI, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 10;
 - una indicazione sulla sistemazione delle aree libere e/o a verde private, e sulle recinzioni di progetto, in relazione alla organizzazione e alle caratteristiche ambientali del luogo;
 - una previsione di porre a dimora nelle pertinenze residenziali private, a confine con aree inedificate o a standards, alberature e/o essenze arboree autoctone per addolcire l'eventuale impatto della cortina edificatoria.
3. Per le caratteristiche delle strade all'interno dei SUA si rinvia all'art. 59 del REC.

Articolo 14 Individuazione delle zone di degrado e recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Le tavole del PI individuano le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione del patrimonio stesso.
E' facoltà del Consiglio Comunale variare gli ambiti di tali zone di degrado e recupero di cui al titolo IV della L. 457/78.
2. La delibera consiliare relativa non costituisce variante alle prescrizioni del PI e diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 della L. 267/2000 .
3. Nella grafia di PI tali zone coincidono con le zone per le quali l'edificazione è condizionata a norme puntuali e di dettaglio o a successive redazioni di Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata.

Articolo 15 Intervento diretto

1. Nelle zone od aree, per le quali non esistono o non siano espressamente previsti strumenti urbanistici attuativi, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal PI e dalle presenti NTO.
2. Il titolo abilitativo è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzazione delle opere nel successivo triennio, o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese. Tale disposizione non va applicata alle costruzioni al servizio dell'agricoltura.



3. Il privato dovrà inoltre contribuire con somme di denaro o corrispondenti quantitativi di area, proporzionalmente al volume costituito, alle spese sostenute o previste dal Comune per l'urbanizzazione secondaria, secondo gli indici che a questo riguardo verranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 16 Trascrizione del vincolo fondiario

1. L'Ufficio Tecnico Comunale riporta e aggiorna su mappe catastali le costruzioni realizzate ed i mutamenti derivanti dai titoli rilasciati.
2. All'atto della presentazione della domanda, il richiedente deve presentare un estratto delle mappe catastali vigenti con indicate le opere progettate e le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria (Sf) relativa agli edifici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza.
3. Le mappe suddette hanno pieno valore per il diniego di ulteriori titoli edilizi qualora siano richieste nuove costruzioni o ampliamenti i cui indici o parametri urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti interventi fino a variazione del PI.



CAPO II - TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Articolo 17 Categorie dell'attività edilizia

1. Per la definizione delle categorie di intervento edilizio utilizzate nelle presenti Norme e riguardanti opere e fabbricati esistenti e di nuova costruzione, si fa riferimento al DPR. 380/2001, al DLgs 222/2016, al DM. 02.03.2018 e a quanto stabilito di seguito a maggior specificazione:
 - a) Manutenzione ordinaria: come definita dall'art. 3 co. 1 a) del DPR. 380/2001;
 - b) Manutenzione straordinaria che si declina in:
 - leggera: come definita dall'art. 3 co. 1 b) e art. 6-bis del DPR. 380/2001;
 - pesante: come definita dall'art. 3 co. 1 b) e art. 22 co. 1 a) del DPR. 380/2001;
 - c) Restauro e risanamento conservativo che si declina in:
 - leggero: come definito dall'art. 3 co. 1 c) e art. 6-bis del DPR. 380/2001;
 - pesante: come definito dall'art. 3 co. 1 c) e art. 22 co. 1 b) del DPR. 380/2001;
 - ripristino tipologico: quando gli interventi riguardino unità edilizie fatiscenti di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico o area culturale. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: il ripristino eventuale dei collegamenti verticali e orizzontali quali scale e portici; il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte; il ripristino di tutti gli elementi di facciata costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
 - d) Ristrutturazione edilizia che si declina in:
 - leggera: come definita dall'art. 3 co. 1 d) del DPR. 380/2001;
 - pesante: come definita dall'art. 10 co. 1 c) e artt. 20 e 23 co.1 a) del DPR. 380/2001;
 - e) Ristrutturazione urbanistica: come definita dall'art. 3 co. 1 f) e art. 23 co. 1 b) del DPR. 380/2001;
 - f) Adeguamento igienico sanitario con aumento di volume: si intendono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti ad adeguare gli organismi edilizi, a destinazione residenziale, ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie e dal REC vigenti nel Comune di San Stino di Livenza.

Tali interventi comprendono la sopraelevazione finalizzata all'adeguamento delle altezze minime previste per i locali abitabili e l'ampliamento finalizzato alla dotazione di vani agibili e servizi igienici prescritti per le nuove costruzioni.
 - g) Ampliamento: come definita dall'art. 3 co. 1 e.1 e art. 20 del DPR. 380/2001.



Si intendono gli interventi che aumentano il volume ed integrano l'uso dell'edificio esistente, sia che il volume aggiuntivo venga costruito in aderenza, sia che costituisca un fabbricato a sé stante.

- h) Sopraelevazione: come definita dall'art. 3 co. 1 e.1 e art. 20 del DPR. 380/2001;

si intendono gli interventi di ampliamento, anche parziale, di fabbricati in senso verticale.

Ricomposizione edilizia: si intendono gli interventi rivolti alla ristrutturazione di aree parzialmente edificate e/o utilizzate sotto l'aspetto fisico-spaziale in modo inadeguato e poco efficiente, disciplinate dal piano con apposite prescrizioni.

- i) Nuova edificazione: come definita dall'art. 3 co. 1 e.1 e art. 20 del DPR. 380/2001.

Si intendono gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal piano con apposite prescrizioni.

- j) Nuova costruzione in esecuzione di PUA: come definita come definita dall'art. 23 co. 1 b), art. 23 co.1 b) del DPR. 380/2001 de art. 2 LR. 19/2021;

- k) Demolizione:

si intendono gli interventi volti allo smantellamento totale o parziale di volumi esistenti. La demolizione può essere finalizzata:

1. alla ricostruzione di altri volumi secondo i parametri e le prescrizioni di edificabilità stabiliti dalle norme PI;
2. al recupero di aree libere ed al ripristino dei caratteri morfologici ed ambientali delle stesse.

Nei casi in cui è consentita la demolizione con conseguente ricostruzione, il titolo abilitativo per la demolizione è rilasciato solo contestualmente a quello quella per la ricostruzione.

Articolo 18 **Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a grado di protezione**

1. Le norme del presente articolo si applicano sugli edifici individuati dalle tavole di PI e compresi nelle diverse zone territoriali omogenee del territorio comunale, che abbiano carattere di bene artistico, storico, architettonico ed ambientale, ancorché non vincolate dalle vigenti leggi.

2. Gli edifici sono aggregati in categorie di seguito elencate e definite, in relazione alla significatività e al grado di protezione loro assegnato, ovvero:

- a) Categoria con grado di protezione 1:

Riguarda gli edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

Intervento ammesso: Restauro come indicato all'art. 18 delle presenti NTO, con le seguenti modalità.

- Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- I progetti dovranno essere corredati oltre che da un accurato rilievo generale dello stato di fatto, da esauriente documentazione fotografica, da indagine storica qualificata, anche da eventuale



materiale iconografico e dal rilievo in scala non superiore a 1:20 degli elementi di particolare valore rinvenuti quali colonne, pilastrature e paraste, scale, balaustre, poggiali, cornici, fregi, comignoli, ecc.

- Nel rispetto dell'impianto strutturale e tipologico, della volumetria, degli orizzontamenti e del sedime originari, si richiede la demolizione delle superfetazioni ed in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
 - Si richiede il rispetto e il recupero delle caratteristiche compositive di facciata, il mantenimento, il recupero ed il reimpiego dei materiali costruttivi originari o conformi agli stessi, quali manti di copertura, solai e travature lignee degli altri elementi che potranno caratterizzare di volta in volta il manufatto, quali fregi, decorazioni, oscuri in legno, ecc.
 - Le parti di facciata che abbiano subito nel tempo modifiche in contrasto formale con le preesistenze dovranno essere riportate all'assetto originario, attraverso la riapertura e il ripristino dei fori o archi di portico tamponati e la chiusura dei nuovi fori eventualmente praticati.
 - Il ricavo di aperture nella copertura sarà consentito solo per quanto realizzato a filo di falda.
 - I serramenti esterni e gli oscuri dovranno essere in legno o comunque conformi a quelli originari.
 - L'eventuale uso di grondaie e pluviali sarà consentito nel caso si adottino rispettivamente elementi a sezione semicircolare e circolare in rame.
 - Nel caso di immobili o parti di edificio attualmente utilizzati per usi diversi da quello residenziale e non dotati di idonei collegamenti verticali, è consentito il loro utilizzo a fini anche residenziali con il ricavo di scale interne purché progettate nel rispetto della struttura e degli elementi originari.
 - Sempre nel rispetto dell'assetto distributivo originario potranno essere eccezionalmente consentite parziali demolizioni di tratti di muratura interna e/o la creazione ai fini del consolidamento strutturale di nuovi setti murari; eventuali nuove modeste aperture esterne a ciò conseguenti potranno essere concesse con esclusione del fronte principale o dei fronti eventualmente indicati specificatamente in cartografia e qualora progettate in modo da inserirsi coerentemente nel contesto architettonico originario, tenendo conto delle dimensioni e dei livelli dei fori esistenti.
 - Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml. 2.40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
- b) Categoria con grado di protezione 2:
Riguarda edifici di valore storico ed ambientale per i quali si prescrive la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della tipologia e della funzionalità interna ed esterna.



Intervento ammesso: Risanamento conservativo, come indicato all'art. 18 delle presenti NTO, con le seguenti prescrizioni.

- Conservazione delle facciate dei fronti esterni ed interni, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
 - Conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, ecc.); per le opere eseguite all'interno dell'edificio avvalendosi anche di materiali e sistemi costruttivi diversi da quelli originari purché accostati in maniera armoniosa e coerente con le preesistenze;
 - Conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - Conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici, ed in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici pregevoli isolati nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - Obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino per collocazione, dimensione, materiali con la comprensione storica dell'edificio;
 - Possibilità di aggregare eccezionalmente ai volumi principali, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, di materiali degli edifici in questione, e rendendo identificabile la parte ricostruita;
 - Possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
 - possibilità di inserire servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale;
 - possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti e significativi caratteri architettonici;
 - possibilità di traslare solai privi di caratteri architettonici, nella misura non eccedente i 30 cm;
 - possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
- c) Categoria con grado di protezione 3:
- Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione o della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori di contesto storico-ambientali del tessuto edilizio.
- Interventi ammessi: Ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR.380/2001, delle parti interne con le seguenti prescrizioni.
- Conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo superstiti, evitando di integrare quello mancante;



- Conservazione delle parti significative delle strutture originarie verticali;
- Conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali;
- Conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
- Eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- Possibilità di recuperare tutti i volumi esistenti legittimi ancorché estranei alla struttura originaria e di aggregare unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, in armonia con gli elementi di facciata del corpo originario principale, e rendendo identificabile la parte ricostruita;
- Possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la tipologia dell'edificio;
- possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- possibilità di traslare solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2.40;

Qualora la conservazione delle strutture risulti comprovatamente impossibile a causa della precarietà statica, è ammessa la sostituzione delle stesse ai fini antisismici di adeguamento o miglioramento o interventi locali.

d) Categoria con grado di protezione 4:

Riguarda gli edifici significativi per i quali si prescrive la conservazione dei soli elementi esterni, onde salvaguardarne il rapporto con il contesto ambientale urbano o rurale.

Intervento ammesso: Ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1 d) del DPR.380/2001, con le seguenti modalità.

- Conservazione e ripristino di tutti gli elementi esterni pregevoli e morfologicamente rilevanti, la eliminazione di superfetazioni incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, con divieto di alterazione del profilo altimetrico originario;
- Possibilità di svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abitabili di almeno ml 2.40;
- Possibilità di utilizzare volumi legittimi aderenti alla struttura originaria o accorpare volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccoli per un loro adeguato riutilizzo, tramite un organico e complessivo ridisegno planivolumetrico e nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;



- Possibilità di parziale variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti, purché risulti un sistema congruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla “memoria storica” di questi edifici;
Qualora la conservazione delle strutture risulti comprovatamente impossibile a causa della precarietà statica, è ammessa la sostituzione delle stesse ai fini antisismici di adeguamento o miglioramento o interventi locali.
- 3. Nei progetti relativi agli interventi sugli edifici sottoposti ai gradi protezione dovrà essere posta particolare cura anche per la sistemazione degli esterni: il terreno inedificabile di loro pertinenza dovrà essere rilevato con specifico riferimento alle pavimentazioni, agli elementi tipici e caratteristici esistenti (pozzi, lavatoi, abbeveratoi, paracarri ecc.), alle recinzioni oltre che alle eventuali alberature. Il progetto di sistemazione dovrà riportare in scala adeguata la proposta per il recupero e la riqualificazione degli esterni con riferimento privilegiato agli elementi caratteristici prima citati e alla definizione degli eventuali spazi a parcheggio.
Oltre al verbale di inizio lavori si prescrive almeno un ulteriore sopralluogo del Tecnico Comunale per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici di cui ai gradi di protezione 1-2-3-4 dopo che siano state effettuate le prime operazioni di manomissione dell’immobile esistente, al fine, sia di accertare l’eventuale presenza, sia di poter attuare la salvaguardia di elementi morfologici e di caratteri tipologici non rilevabili prima di tali manomissioni.
- 4. Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludendo obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori. I gradi di protezione inferiore ammettono invece gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore.
- 5. Il grado di protezione assegnato agli edifici può essere modificato tramite delibera di consiglio comunale attraverso la dimostrazione di appartenenza di edifici o loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quello previsto dal PI; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive o perizia statica. Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l’istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all’edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l’esecutività della deliberazione, senza costituire variante al PI. Tale facoltà:
 - non si applica per i fabbricati soggetti a categoria di intervento restauro e risanamento conservativo (grado 1 e 2);
 - è ammessa per ogni singolo fabbricato per una volta e per scostamenti di un solo grado.
- 6. Le unità edilizie senza grado di protezione, situate nelle diverse zone territoriali omogenee, comprendono edifici di più recente epoca privi di carattere intrinseco o ambientale, per i quali non è giustificabile l’obbligo della conservazione. Per esse gli interventi relativi possono prevedere:
 - a) la ristrutturazione edilizia:



- ai sensi dell'art. 3 co. 1 d) del DPR.380/2001 anche con ampliamento;
 - ai sensi dell'art. 10 co.1 c) del DPR.380/2001 anche con ampliamento;
- b) l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire di norma sul medesimo sedime ovvero secondo planivolumetrico approvato dal Comune.



TITOLO III - NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

CAPO I - DIVISIONE IN ZONE E PRESCRIZIONI GENERALI

Articolo 19 Individuazione e definizione delle zone territoriali omogenee

1. Il PI suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee, ovvero:
- a) Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che, per loro caratteristiche, possono configurarsi come parte integrante degli agglomerati stessi.
 - b) Zone B : le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale nelle quali il limite della superficie coperta non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona:
 - esistenti e di completamento dense (B1a, B1b)
 - esistenti e di completamento rade (B2a, B2b)
 - c) Zone C1: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e a prevalente destinazione residenziale nelle quali il limite della superficie coperta non è inferiore a 7,5% della superficie fondiaria della zona.
 - d) Zone C2 : le parti del territorio parzialmente o totalmente inedificate con indici inferiori a quelli della zona C1 e destinate alla nuova edificazione prevalentemente residenziale.
 - e) Zone D : le parti del territorio destinate ad attività economiche:
 - zone produttive per l'artigianato e la piccola industria (D1)
 - zone per il commercio e l'artigianato di servizio (D2)
 - zona per l'agroindustria (D3)
 - zona turistica e portuale (D4)
 - zona direzionale, commerciale mista a residenza (D5)
 - zona per attrezzature stradali (D6)
 - f) Zone E : le parti del territorio destinate ad usi agricoli:
 - di primaria importanza agricolo-produttiva (E2)
 - a scopi agricolo-produttivi e residenziali (E3)
 - nuclei rurali (E4)
 - g) Zone F : le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale: (F)
 - aree per l'istruzione (Fa)
 - aree per attrezzature di interesse comune (Fb)
 - aree attrezzature e per il gioco e lo sport (Fc1)
 - aree dei boschi Bandiziol e Prassaccon (Fc2)
 - aree verdi di arredo ambientale (Fc3)
 - aree private per attrezzature d'interesse comune, a parco, gioco e sport (Fc4)
 - aree per parcheggi (Fd)
2. Il PI individua inoltre le seguenti zone di tutela e ricomposizione ambientale:
- giardini privati vincolati (T1)



- zona di rinaturalizzazione "Sette Sorelle" (T2)
 - zone dei Gonfi afferenti il Livenza, Lemene e Loncon (T3)
 - golene e ripe dei fiumi e canali (T4)
 - corridoi ecologici ed interconnessioni delle unità paesistiche (T5)
 - fasce vegetazionali di mitigazione visiva e sonora a fianco della grande viabilità (T6)
3. Nelle tavole di PI sono graficamente individuati i seguenti vincoli di rispetto e servitù:
- cimiteriale;
 - stradale;
 - ferroviario;
 - fluviale;
 - impianti di depurazione;
 - impianti militari;
 - elettrodotti;
 - oleodotti;
 - gasdotti.
4. Per ciascuna zona territoriale omogenea il PI stabilisce le destinazioni d'uso, che devono ritenersi "prevalenti".
5. Per alcune delle zone territoriali omogenee PI individua le "sottozone", per le quali detta norme specifiche.
6. Il Piano indica con apposita grafia - in forma ricognitiva - le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi vigenti. In tali aree vigono le norme contenute negli strumenti approvati sino alla scadenza del piano attuativo e/o al totale assolvimento degli obblighi convenzionati. Il SUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Per gli strumenti urbanistici attuativi convenzionati, decorso il termine di validità, l'edificazione è ammessa, salve specifiche prescrizioni previste nel repertorio normativo, conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.
7. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei SUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo SUA.
8. Le norme per ogni singola zona omogenea sono così strutturate:
- 1 - descrizione: vengono indicate le caratteristiche più importanti della zona;
 - 2 - obiettivi: vengono indicate le finalità cui deve tendere l'attuazione;
 - 3 - interventi: vengono descritti gli interventi ammessi;
 - 4 - prescrizioni: vengono descritti i vincoli specifici fatti salvi gli obiettivi generali;
 - 5 - attuazione: vengono indicati modi, azioni e soggetti preposti all'intervento.



Articolo 20 Beni storici, culturali ed ambientali

1. Il PI individua i beni storici, culturali ed ambientali del territorio comunale, ancorché non specificatamente vincolati e disciplinati dalle vigenti leggi.
Sono aggregazioni edilizie, singoli edifici e manufatti urbani e rurali aventi caratteristiche storico-culturali, considerati unitariamente alle loro aree di pertinenza.
2. I beni storico-architettonici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 della L. 1089/39, o individuati nel PI anche ai sensi dell'art. 40 LR. 11/2004 nonché altri immobili meritevoli di tutela, sono ubicati nelle diverse zone territoriali omogenee.
3. Oltre alle competenze statali derivanti dal DLgs 42/2004 per i singoli beni storico-architettonici, il PI stabilisce gradi di protezione tra quelli previsti al precedente art. 18, cui corrispondono interventi ammessi o vietati.
4. Le norme specifiche per tali beni prevalgono sulle norme di zona in cui tali beni sono compresi.

**CAPO II - ZONE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE****Articolo 21 Norme generali per le zone residenziali****1. Destinazioni d'uso:**

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza, anche collettiva e per i servizi connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche. Le categorie delle destinazioni d'uso sono precisate all'art. 5 del REC.

In particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) negozi, attività di somministrazione alimenti e bevande in attività commerciali di vicinato (LR. 50/2012) con superficie di vendita non superiore 250 m²;
- b) Bed & Breakfast;
- c) direzionale, come uffici pubblici e privati, banche, studi professionali e sanitari, sedi di associazioni varie, locali per esposizione merci;
- d) artigianato di servizio, limitatamente ai piani terreni degli edifici e a condizione che gli impianti e le attività non siano fonte di alcuna emissione inquinante;
- e) magazzini e depositi relativi alle attività di cui ai punti a, b, d, purché limitati ai piani terreni degli edifici;
- f) autorimesse pubbliche e private ai sensi della L. 122/89;
- g) attività produttive di tipo artigianale limitatamente ai piani terreni degli edifici a condizione che:
 - ⇒ il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 m³ e la superficie utile di calpestio minore di 251 m² con un indice di copertura inferiore a 0,50 m²/m²;
 - ⇒ le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
 - ⇒ le attività non rientrino nell'elenco di cui al DM 2 marzo 1987 e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine segnalandosi al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo;
- h) piccole attrezzature tecnologiche per il funzionamento dei servizi (acqua, gas, energia elettrica, telefonia, rifiuti);
- i) attrezzature e servizi pertinenti alle zone residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

2. Dalle zone residenziali sono escluse:

- a) fatto salvo quanto previsto al co.1, le attività produttive (industriali, artigianali), i depositi e i magazzini di merci riferiti alle predette attività, che per livello di traffico generato, rumori e odori molesti prodotti, e caratteristiche degli effluenti solidi, liquidi e gassosi, non sono compatibili con le destinazioni di cui al primo comma del presente articolo.
- b) le destinazioni rurali/agricole come i macelli, stalle, scuderie e fabbricati per l'allevamento di animali anche domestici ed ogni altra attività che , sia incompatibile con il carattere residenziale della zona.

2bis. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PAT (03.05.2015); la destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale



la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate

3. Caratteri dell'edificazione:

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate oltre le direttive poste dalla Tav. 13.0.4 per gli interventi di connettivo del Capoluogo, anche le indicazioni prescrittive espresse nelle tavole di progetto in scala 1:2000 e/o 1:1000, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

- a) Allineamenti: prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dai grafici di progetto intesi come limiti di massimo inviluppo.
- b) Portici: prescrizioni di definire elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc..) da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel conteso della progettazione dell'edificio principale e/o delle preesistenze limitrofe.
- c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico o privato, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.
- d) Piazze e viabilità pedonale: prescrizioni relative a spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale. I percorsi posti nei grafici 1:2000 e/o 1:1000 sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo con forme, dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamenti che ne usufruiscono.
- e) Filari alberi altofusto: prescrizioni relative alla previsione di conservazione o piantumazione di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione dei percorsi principali o di divisioni fisico-naturali tra aree.
- f) Viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in sede di progetto esecutivo i tracciati e le dimensioni possono essere modificati in relazione a problemi di fattibilità tecnica; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali.
- g) Coni visuali significativi: prescrizioni di procedere nella progettazione, mantenendo e sviluppando percezioni visive esistenti (puntuali o aperte) di elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata, eliminando o limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, articolando le nuove piantumazioni in modo da migliorare e non eliminare tali possibilità di fruizione visiva.
- h) Sagome limite: limite agli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti. In sede di progetto esecutivo o di piano attuativo sono ammessi modesti spostamenti del sedime o del limite di inviluppo di cui alle Definizioni 7 e 76 del REC in funzione di un migliore adeguamento alle tipologie preesistenti.



- i) Ampliamenti e sopraelevazioni: limite entro il quale le sopraelevazioni, gli ampliamenti al solo piano terra o a più piani degli edifici sono consentiti e devono tendere al fine della ricomposizione dei volumi esistenti.
- j) Demolizione prevista: gli edifici potranno essere demoliti in qualsiasi momento, ma dovranno obbligatoriamente essere demoliti in occasione di interventi di ristrutturazione o demolizione con ricostruzione del fabbricato principale.
- k) Aree soggette a bonifica del fondo: tali aree, dovranno essere bonificate attraverso gli interventi previsti dal DLgs. 152/2006 – Testo Unico dell’Ambiente (TUA).
- l) Interventi unitari: l’obbligo della progettazione unitaria assume significato architettonico per l’unità formale dell’intervento, oltre all’obbligo relativo al modo di intervento coordinato che ha invece significato urbanistico. Le aree assoggettate ad intervento unitario sono, di norma, interessate dalla presenza di opere di urbanizzazione di progetto. Le richieste di titolo abilitativo, che potranno interessare anche stralci esecutivi di singole proprietà, dovranno avere allegata una dichiarazione impegnativa dalla quale risulti la disponibilità a cedere la porzione di area interessata dalla costruzione delle opere di urbanizzazione. Qualora il lotto per il quale viene presentata richiesta di titolo edilizio abilitativo risulti intercluso, a tale richiesta dovranno essere allegati le dichiarazioni impegnative dei proprietari delle aree interessate dal passaggio della viabilità di progetto dalle quali risulti la disponibilità a cedere le aree. Prima della richiesta di agibilità le aree interessate dalla realizzazione di opere pubbliche dovranno essere cedute al Comune. L’Amministrazione Comunale, qualora ritenga che il lotto non sia adeguatamente provvisto di opere di urbanizzazione può richiedere, prima del rilascio del titolo abilitativo, la stipula della convenzione di cui all’art. 19 co.2 m) della LR 11/2004, con la quale i privati si impegnano a realizzarle nei tempi prefissati. Qualora le opere di urbanizzazione dividano in più parti una proprietà, all’interno delle aree la potenzialità edificatoria complessiva può essere sviluppata in una sola parte.

Articolo 22 Centri Storici (Zona Territoriale Omogenea A)

1. Le zone sono delimitate in riferimento ai caratteri delle zone omogenee di tipo “A” di cui all’art.2 del DM. 1444/68.
I centri storici come individuati negli elaborati di PRG, seguono in modo estensivo le perimetrazioni che a Corbolone e S.Stino capoluogo sono state predisposte ai sensi della LR. n. 80/80 e rientrano nelle zone dichiarate di degrado e recupero ai sensi dell’art. 27 della L. 457/78.
2. Le finalità generali per queste zone sono:
 - la tutela ed il recupero del patrimonio architettonico e del tessuto insediativo storico ed ambientale, nella sua unità e nelle sue componenti;
 - la difesa della funzione residenziale e delle attività economiche della popolazione insediata;
 - la vitalizzazione in particolare del centro di S.Stino attraverso l’ulteriore dotazione di servizi, di funzioni urbane residenziali, di relazioni pedonali interne oltre che condizioni adeguate per l’accessibilità e la sosta veicolare.



3. Nelle Zone "A" sono consentite le destinazioni d'uso elencate all'art. 21.1 delle presenti NTO, compatibilmente con la tipologia degli edifici è ammesso il commerciale in medie strutture di vendita (superficie massima di vendita \leq a 1500 m²).
4. Nella zone A in assenza di PdR tuttavia, è consentito, anche con interventi edilizi diretti, per attività commerciali e artigianali di servizio o di pubblico esercizio, il recupero di vani a piano terra, con preesistente destinazione abitativa, con il cambio d'uso da residenziale a non residenziale, purché ciò sia compatibile con il decoro dell'abitato e con la salvaguardia degli edifici; ciò non vale per gli edifici con vincolo storico - monumentale di cui al DLgs 42/2004.
5. Le zone territoriali omogenee "A", sono sostanzialmente caratterizzate dalla presenza di quattro categorie tipologico - insediative:
 - I. unità edilizie o edifici significativi sotto l'aspetto ambientale tali da renderne opportuna la conservazione definita da specifici gradi di protezione;
 - II. unità edilizie o edifici con comprovate e compatibili esigenze di evoluzione (ampliamento planimetrico e/o sopraelevazioni) la cui situazione in riferimento alla morfologia del tessuto edilizio contermina, agli spazi pubblici e ai confini di proprietà, comporta l'inderogabilità di stabilirne puntualmente le modalità di sviluppo;
 - III. unità edilizie o edifici privi di particolari qualità formali, per i quali il piano non esprime alcuna indicazione cartografica, che possono essere fatti oggetto di intervento ai sensi delle sottostanti norme generali di zona;
 - IV. unità insediative e aree particolarmente rilevanti per la collocazione rispetto alle zone urbanisticamente più importanti del centro storico, gravate dalla presenza di volumi tipologicamente e formalmente non significativi, obsoleti o incompatibili, per le quali il piano prevede in genere la demolizione dell'esistente col successivo obbligo di ricostruzione secondo un disegno complessivo prestabilito.
6. In relazione alle categorie tipologiche cui al comma precedente appartengono alla:
 - a) prima categoria (I) quegli edifici, indicati nelle Tav. 13.4.1 e 13.4.2, per i quali una apposita numerazione fissa il loro grado di protezione, esplicitato in norma al precedente art. 18 delle presenti NTO.
 - b) seconda (II) categoria, quegli edifici per i quali la stessa cartografia di piano in scala 1:1.000 prevede puntualmente:
 - ⇒ la possibilità di sopraelevazione entro il sedime esistente con l'indicazione del numero massimo di piani raggiungibili: è concesso eseguire altezze inferiori e/o ottenere il numero di piani cartograficamente stabilito, anche previa demolizione parziale o totale delle preesistenze prive di grado di protezione, occupando al massimo il sedime originario;
 - ⇒ la possibilità di ampliamenti al solo piano terra o su più piani a seconda delle specifiche indicazioni cartograficamente espresse. Le sopraelevazioni indicate nella tavola di P.R.G.13.4.2 e non contrassegnate da alcun numero che ne stabilisca il piano massimo raggiungibile, si intendono realizzabili in allineamento con l'altezza massima del volume adiacente di proprietà, preesistente; in ogni caso



la falde dei tetti dovranno conservare l'andamento e la pendenza degli edifici significativi contigui.

- c) terza (III) categoria quegli edifici per i quali la cartografia di piano non esprime alcuna indicazione specifica e pertanto è possibile:

⇒ ampliare l'esistente fino alla concorrenza massima dell'indice fondiario di 2 mc/mq;

⇒ demolire il preesistente ricostruendo nell'ambito del vecchio sedime o nel rispetto dell'indicazione di allineamento obbligatorio, laddove definito dalla cartografia di piano, attraverso il recupero anche di tutta la volumetria esistente regolarmente concessionata se eccedente l'indice 2 mc/mq o utilizzando per i nuovi edifici l'indice massimo di zona di 2 mc/mq.

Salvo diverse indicazioni cartografiche devono essere rispettate le seguenti ulteriori norme generali di zona:

⇒ numero massimo di piani fuori terra: 3;

⇒ distanza dai confini: ml 5.00; è ammessa la costruzione in aderenza o in appoggio nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile. Sono fatte salve le specifiche indicazioni previste nel REC per particolari elementi o manufatti;

⇒ distanza fra i fabbricati: per ampliamento e/o sopraelevazioni dell'esistente non si deve sopravanzare rispetto alla distanza già esistente fra i fabbricati; per le nuove costruzioni deve essere comunque rispettata la distanza di cui sopra dai confini di proprietà. Sono fatte salve le specifiche indicazioni previste nel REC per particolari elementi o manufatti;

Sono comunque ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 17 delle presenti NTO nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifico grado di protezione.

- d) quarta (IV) categoria le aree immediatamente circostanti il castello e la sede municipale, contraddistinte nella tavola di piano n. 13.4.2 con le lettere A-B-C-D-E.

Per ciascuna di queste aree valgono rispettivamente le seguenti norme e prescrizioni:

⇒ Area C:

Demolizione dell'edificio esistente e nuova costruzione secondo il nuovo inviluppo cartograficamente indicato.

Il sedime del nuovo volume deve intendersi riferito ad un edificio con caratteristiche volumetriche ed architettoniche uguali a quello già esistente sulla parte attigua e retrostante il Municipio.

I collegamenti fra edificio principale e parti in ampliamento dovranno garantire la continuità dei percorsi pedonali nell'area retrostante il Municipio stesso.

I materiali di finitura ed arredo, le pavimentazioni, i serramenti e le tinteggiature degli edifici devono essere definiti dal PUA.

Devono inoltre essere comunque rispettate le disposizioni della L. 122/89 e delle presenti NTO in materia di standard pubblici.

⇒ Area D:



Demolizione degli edifici esistenti esclusi quelli senza retinatura, e nuova costruzione secondo il nuovo inviluppo cartograficamente indicato:

- Volumetria massima pari a 4.800 mc (quattromilaottocento).
- Numero massimo di piani fuori terra: 3.

Sono vietati i balconi sui fronti esterni, sono ammessi in via subordinata e solo se rispondenti a precise esigenze di composizione delle facciate i piccoli piani di affaccio da porte-finestre con oggetto non superiore a 50 centimetri; è ammessa la realizzazione di logge.

Il fronte commerciale può all'occorrenza essere interrotto da gallerie o passaggi coperti; in tal caso queste aperture non potranno avere ampiezza inferiore a ml 3,50.

In alternativa a quanto prescritto sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria.

⇒ Area E:

Ristrutturazione o demolizione e ricostruzione degli edifici principali e degli annessi secondo un organico disegno funzionale e formale entro i sedimi massimi definiti nella tavola di progetto.

La nuova edificazione è ammessa secondo le seguenti disposizioni:

- obbligo di progettazione unitaria;
- volumetria massima edificabile: volume esistente;
- numero massimo dei piani fuori terra: 3;
- reperimento degli spazi di cui alla L. 122/89 in locali interrati.

⇒ SCHEDA NORMA SAGRATO DEL DUOMO

Il Perimetro della scheda comprende le zone del sagrato del Duomo e parte delle pertinenze scoperte delle barchesse di villa Rubin. La realizzazione degli interventi previsti nella scheda dovrà avvenire previa stipula di apposita convenzione con i seguenti contenuti obbligatori:

- definizione dei tempi per la realizzazione degli interventi previsti dalle tavole grafiche e delle opportune garanzie;
- cessione gratuita al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e di monetizzazione dei posti auto, di tutte le aree ad uso pubblico di proprietà;
- realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e di monetizzazione dei posti auto, del sagrato con pavimentazione in pietra naturale, completo dei sottoservizi e di illuminazione;

⇒ SCHEDA NORMA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO FRA VIA DE GASPERI E VIA DEL POPOLO.

ATO 2		
1	Descrizione	Si tratta di un'area appartenente al tessuto urbano centrale di San Stino di Livenza che comprende le zone di collegamento fra via Foro Boario e via Del Popolo nonché il fabbricato e l'area di pertinenza ex proprietà De Candido in via del Popolo.



2	Carature urbanistiche	Area in proprietà privata		
		Superficie totale lotto in proprietà	mq	2.411
		Zona A – Superficie edificabile	mq	1.092
		Volume di progetto max	mc	4.600
		Superficie coperta di progetto max	mq	670
		N. piani fuori terra max	n.	3
		Zona Fb Attrezzature di interesse comune	mq	359
		Parcheggio pubblico		Da monetizzare
		Parcheggio privato	mq	627
		Strada di accesso e pista ciclabile	mq	333
		Proprietà Pubblica		
		Strada in proprietà pubblica	mq	585
		Parcheggio	mq	296
		Verde pubblico	mq	500
Superficie totale ambito di intervento	mq	3.792		
3	Prescrizioni particolari	<p>- L'intervento è oggetto ad accordo Pubblico-Privato ed ai fini edificatori è assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001.</p> <p>- Nell'intervento dovrà essere rispettato l'allineamento su via Del Popolo e la nuova strada di collegamento tra via Foro Boario e via Del Popolo.</p> <p>- parte delle opere viabilistiche esterne alla proprietà saranno attuate a cura e spese della ditta proponente con il contributo del Comune;</p>		

7. Nelle Zone "A", oltre ai vincoli posti negli elaborati grafici di PI e alle direttive della Tav. 13.0.4 per gli interventi afferenti il connettivo urbano del Capoluogo, è prescritto in generale l'uso di materiali e modalità costruttive mediate dalla tradizione locale, in particolare:
- a) Tetti e coperture: i tetti dovranno coprire ogni manufatto (nessun altro corpo di fabbrica potrà fuori uscire sia in verticale che in orizzontale), e saranno di norma assimilati, per pendenza, disposizione delle falde a quelli degli edifici circostanti; fatte salve le norme generali e le prescrizioni grafiche sul numero massimo dei piani fuori terra, è consentito l'allineamento in altezza dell'edificio a quello confinante più



alto. I manti di copertura saranno in coppi (tegole curve senza striature) possibilmente in laterizio di recupero, materiali diversi saranno valutati dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale in relazione al contesto architettonico e alle caratteristiche materiche e architettoniche dell'edificio. Si cercherà di evitare, laddove non giustificato l'uso di falde di copertura a quote diverse e sfalsate, che non possono, comunque superare la pendenza del 40 %. Non sono ammesse coperture piane o a terrazza, ma solo eventuali altane con superficie massima di 12 mq. Sono ammessi abbaini solo se rispondenti alla vecchia tradizione veneta nelle proporzioni e nell'impiego dei materiali. I lucernai adottabili laddove sia consentito il recupero dei sottotetti, saranno a filo di falda e avranno dimensioni contenute, strettamente entro i limiti funzionali alle esigenze di aerazione e di illuminazione dei locali sottostanti.

- b) Sporti di gronda, cornicioni, pluviali: gli sporti di gronda (linde) e i cornicioni dovranno avere possibilmente la forma e la dimensione riprodotte quella originaria degli edifici appartenenti allo stesso aggregato edilizio, preferendo, ove non esistano particolari riferimenti, oggetti rispondenti a requisiti essenzialmente funzionali e con attento riferimento alla vecchia tradizione locale; le parti aggettanti su spazi pubblici dovranno essere dotate di dissuasori antivolatili. Le grondaie ed i pluviali, se a vista, saranno preferibilmente a sezione circolare, con materiali di lattoneria in rame, con eventuali doccioni terminali in ghisa nera opaca.
- c) Camini: le canne fumarie esterne dovranno essere ridotte al minimo necessario, anche raggruppandole in una struttura unitaria, suggerendo la riproposizione della forma e della dimensione delle torrette da camino o dei comignoli secondo i significativi modelli d'epoca esistenti.
- d) Facciate e forometrie: la forometria e lo schema compositivo delle facciate devono essere attentamente considerati in quanto corrispondono a usi edificatori consolidati di cultura architettonica. Per gli interventi di ampliamento o sull'esistente, in coerenza con i moduli dimensionali prevalenti (rapporto di circa 2/3 fra larghezza e altezza) con l'equilibrio fra pieni e vuoti, con gli allineamenti orizzontali e verticali, si dovrà evitare difformità ed incoerenze con gli edifici del contesto, e contenere la tendenza all'ampliamento delle dimensioni dei fori-finestre che stravolgono il modulo delle partiture tradizionali. Le incorniciature originarie di finestre e porte esterne, davanzali, stipiti, architravi, andranno possibilmente ripristinati, o saranno realizzate ex novo con dimensioni e materiali tradizionali (pietra, intonaco dipinto, ecc.). Saranno evitati, corpi aggettanti stabili, quali tettoie o pensiline, a protezione dei fori esterni.
- e) Serramenti esterni: per l'oscuramento è suggerito l'impiego di imposte in legno protette con opportune vernici o tinteggiate con colori che armonizzino con le facciate. E' vietato l'impiego di avvolgibili e di controfinestre, ed in generale la posa in opera di infissi a filo esterno della muratura; La richiesta di impiego di materiali diversi dal legno dovrà essere opportunamente richiesta e motivata.



- f) Corpi aggettanti: la progettazione di aggetti sarà attentamente valutata in quanto modifica sostanzialmente la tessitura dei fronti edilizi e lo schema compositivo delle facciate. Sono vietati i poggiali, i ballatoi, le terrazze, sui fronti prospicienti spazi pubblici; sono ammessi in via subordinata e solo se rispondenti a precise esigenze di composizione, piccoli piani di affaccio da porte-finestre con aggetto non superiore a 50 cm. L'adozione di eventuali logge, potrà essere realizzata solamente in nicchia per una profondità non superiore a ml 2.50; i parapetti dovranno impiegare forme, disegni e materiali che armonizzino con le preesistenze storiche. Eventuali scale esterne dovranno, essere racchiuse entro la sagoma coperta o nell'ingombro volumetrico dell'edificio o comunque realizzate in armonia con l'insieme.
- g) Murature, rivestimenti e colori esterni: il trattamento delle murature esterne è un fattore di grande rilevanza per l'identificazione morfologica del contesto ambientale. Le facciate dovranno essere finite con materiali tradizionali, intonaco civile tinteggiato con colori "naturali" a base di calci e silicati, intonacature a cocciopesto, a marmorino o ad affresco, eseguite secondo tecniche tradizionali e non attraverso succedanei. Non sono ammessi pannelli prefabbricati di qualunque materiali e rivestimenti ceramici, plastici, musivi e comunque riflettenti, comprese pitture acriliche. L'intonaco dovrà essere tinteggiato, o su tracce originarie o per analogia con edifici di simili caratteristiche (rosso mattone, rosa antico, giallo oca, bianco) o con colori tenui, compresi nella gamma del grigio scegliendo toni che armonizzino con le facciate degli edifici adiacenti. Davanzali, soglie, zoccolatura ed altre finiture in pietra, dovranno essere realizzate e lavorate a taglio di sega o bocciardate: la pietra lucida è esclusa per le finiture esterne. Se un edificio è diviso fra più proprietari, la tinteggiatura delle facciate dovrà seguire l'ordine architettonico e non la proprietà, ed essere in genere estesa su tutte le superfici murarie del complesso immobiliare (abitazione e costruzioni accessorie).
- h) Insegne e tende: si rinvia alle prescrizioni del REC (artt. 70 e 71).
- i) Recinzioni e cancellate: si rinvia alle prescrizioni del REC (art.68).
- j) Pertinenze degli edifici e spazi scoperti: salvo diversa prescrizione cartografica di PI o dei piani di recupero, tutti gli spazi attualmente inedificati devono essere recuperati e mantenuti secondo i criteri del precedente art. 9, in particolare:
- spazi privati pavimentati (chiostrine, cortili) ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale con recupero delle porzioni occupate da superfetazioni e con il mantenimento e il ripristino delle pavimentazioni esterne in pietra naturale o artificiale;
 - spazi privati a verde e giardino: sono vincolati al mantenimento di tale destinazione d'uso, recuperando ad essa le eventuali porzioni occupate da superfetazioni;
 - spazi privati carrai e parcheggi: sistemazione con materiale il più possibile permeabile o traforato in modo da consentire l'attecchimento del verde.
- k) Nella presentazione dei progetti è obbligatoria l'indicazione dei materiali prescelti.



L'inosservanza delle norme di Piano relative alla prescrizione dei materiali, costituisce violazione sostanziale al titolo edilizio e dà adito alla procedura sanzionatoria prevista dal TUE e dalla LR. 61/85.

8. Nelle Zone "A" il PI si attua mediante:
 - a) piani di recupero di iniziativa pubblica o privata riguardanti complessi edilizi unitari tipologicamente conclusi con le relative aree di pertinenza, o come obbligatoriamente delimitati dalle planimetrie di progetto in scala 1:1000;
 - b) interventi unitari così come delimitati dalle planimetrie di progetto in scala 1:1000 e definiti dall'art. 21.3 delle presenti Norme;
 - c) intervento diretto negli altri casi;
 - d) sono altresì ammessi interventi mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR. 380/2001;
 - e) sono ammessi, ai sensi dell'art. 23-bis co. 4 del DPR. 380/2001, mediante SCIA, gli interventi di demolizione e ricostruzione o varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

Articolo 23 Zone residenziali esistenti e di completamento (Zona Territoriale Omogenea B1, B2, C1)

1. Per zone residenziali esistenti e di completamento si intendono le zone territoriali che per occupazione del suolo sono omogenee a quelle di tipo "B" e "C" di cui all'art. 2 del DM. 1444/68.
2. In dette zone, a prevalenza residenziale più o meno densamente edificate, gli interventi sono finalizzati:
 - alla riconferma del patrimonio edilizio esistente;
 - al miglior utilizzo dello stesso mediante la limitata e puntuale ricomposizione urbana;
 - al completamento dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione.Tali zone sono suddivise, per il loro grado di saturazione fondiaria e di densità edilizia, in zone esistenti e di completamento dense (B1a, B1b), rare (B2a, B2b) ed estensive (C1).
3. In queste zone sono consentite le destinazioni previste dal precedente art. 21.1 delle presenti NTO, compatibilmente con la tipologia degli edifici. Nei lotti edificati, dove le tabelle di sottozona non prevedono alcun volume di progetto, per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 - b) Ristrutturazione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, del volume esistente legittimo, regolarmente, con accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e degli annessi secondo un organico disegno funzionale e formale.
 - c) Ampliamento "una tantum" delle volumetrie o delle superfici utili degli immobili per il miglioramento della qualità architettonico-abitativa, per l'adeguamento dei vani e servizi, e per il reperimento dei parcheggi di cui alla L. n. 122/89 anche in locali chiusi.

Gli interventi di ampliamento di cui al precedente punto c) possono essere applicati una sola volta, anche in eccedenza alla volumetria massima



ammessa, ma nel rispetto delle altezze e delle distanze prescritte per ogni zona e limitatamente alle seguenti tipologie edilizie:

- unifamiliari aumento volumetrico del 20 % con un massimo di 180 mc
- bifamiliari aumento volumetrico del 15 % con un massimo di 120 mc
- schiere aumento volumetrico del 10 % con un massimo di 60 mc

Gli aumenti saranno ammessi solo se organicamente composti nel corpo principale edificato e per un recupero di più alloggi. Sono esclusi:

- gli edifici con grado di protezione, qualora incompatibili;
- gli edifici con prescrizioni planivolumetriche, qualora incompatibili.

d) Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi:

- gli interventi cui art. 3 co. 1 lett. a), b), c), d) del DPR. 380/01;
- la variazione della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibile con la zona. Gli edifici esistenti - ultimati alla data di adozione del PAT (03.05.2015) - aventi destinazione agricolo-produttiva potranno essere recuperati con un limite massimo di 1200 m³ e conseguente totale demolizione delle eventuali rimanenti parti non più funzionali e assoggettamento a perequazione. L'eventuale recupero della quota eccedente i 1200 m³ è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui precedente art. 5 e 6. Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi, nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà. Il cambio di destinazione d'uso sopracitato è sempre assoggettato a perequazione urbanistica.

3.bis "La norma del co. 3 c), è applicabile, per le tipologie previste (unità immobiliare singola, unità immobiliare binata sia in verticale che in orizzontale e unità immobiliare a schiera), qualsiasi sia la destinazione d'uso delle unità immobiliari purché compatibili con quelle ammesse dall'art. 21, comma primo. Negli edifici ampliati possono essere ricavate più unità immobiliari. Ai fini dell'applicazione della presente norma non costituiscono unità immobiliari i garage, le autorimesse o i posti macchina in qualsiasi modo classificati. "

4. Nei lotti ineditati e nelle aree di ricomposizione, per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici e parametri:

a) indice di edificabilità fondiaria: mantenimento volume esistente o	b) altezza massima:
Zone dense - B1a : max 2,50 mc/mq	10.50 ml
- B1b : max 2,00 mc/mq	10.50 ml
Zone rade - B2a : max 1,50 mc/mq	8.50 ml
- B2b : max 1,00 mc/mq	8.50 ml
Zone estensive - C1 : max 0,80 mc/mq	7.50 ml

c) distanze dai confini:

per le nuove costruzioni e gli ampliamenti con sopravanzamento rispetto ai limiti di inviluppo degli edifici esistenti è prescritta una distanza minima di 5.00 ml ; previa convenzione da stipulare con il confinante interessato, tali distanze minime potranno essere diminuite semprechè siano rispettate le distanze tra fabbricati di cui alla successiva lettera d).



E' ammessa, inoltre, previa convenzione con il confinante, la costruzione sul confine di proprietà se il lotto adiacente è ineditato, oppure se sul lotto adiacente esiste un edificio posto ad una distanza non inferiore a 10.00 ml dal confine.

E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile con conseguente eccezione delle distanze dai confini; la nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticale del fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto relativamente alla distanza tra fabbricati.

d) distanza tra fabbricati:

per gli ampliamenti e/o sopraelevazioni non si deve sopravanzare rispetto alla distanza di inviluppo già esistente fra fabbricati; in ogni caso la distanza tra pareti di edifici di diversa proprietà non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato in corso di ampliamento e/o sopraelevazione, con un minimo assoluto di 5.00 ml.

Per le nuove costruzioni è prescritta una distanza minima di 10.00 ml tra pareti, o parti di pareti, finestrate e pareti di edifici antistanti di locali abitabili : la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La distanza minima può essere ridotta a 6.00 ml se si tratta di pareti finestrate di locali non abitabili.

All'interno del medesimo lotto è consentita l'edificazione di edifici accessori (garage, magazzini, ecc..) nel rispetto delle prescrizioni di ogni singola zona solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di aderenza al fabbricato principale sotto il profilo tecnico o la convenienza sotto il profilo della tutela ambientale e architettonica;

e) distanza dalla strada:

ove non sia specificatamente previsto dalle tavole di P.R.G., dal Piano Urbanistico Attuativo o dalla Definizione di Allineamento prevista nel REC il rispetto di un particolare allineamento non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di ml 3.00, a:

- 5.00 ml per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml;
- 7.50 ml per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml;
- 10.00 ml per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.

5. Le modalità di attuazione, relative sia ai nuovi interventi che alle modifiche dell'esistente, sono evidenziate nei grafici di progetto e saranno, salvo successive prescrizioni, di tipo diretto attraverso idoneo titolo edilizio.

Nel caso di interventi relativi a più proprietà, tendenti ad una ricomposizione dei volumi non espressamente individuati nelle tavole di piano, gli stessi potranno essere attuati mediante intervento unitario (di cui al precedente art. 21 co.3 per il quale è necessaria una progettazione formale coordinata. Detta progettazione, anche di massima, deve includere ed essere sottoscritta dalle proprietà direttamente interessate, con la possibilità di eseguire in tempi diversi le opere, ma con la preliminare definizione dei caratteri architettonici e/o planivolumetrici.



Qualora le opere di urbanizzazione primaria risultassero carenti, i titoli edilizi saranno subordinati all'impegno dei privati per la contemporanea realizzazione delle opere stesse. Nel caso di interventi unitari o su lotti prospicienti "corridoi" di riqualificazione ambientale, l'anzidetta realizzazione competerà in quota parte ai singoli titolari e gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria saranno parimenti addebitati in quota parte.

6. Prescrizioni particolare:

- a) Capoluogo: zona C1.2, C1.21,
- b) Bivio Triestina: C1.22,
prescrizioni del Genio Civile di Venezia contenute nella valutazione di compatibilità idraulica (variante n.8): volume minimo di vaso aggiuntivo mc.35,00; prescrizioni geologiche: i terreni di quest'area sono nel complesso "buoni" sotto il profilo geotecnico, ma rientrano in una zona interessata da possibili rotture o scavalcamenti di argine o alluvionamento vedi carta idrogeologica Tav.10.4). Per questo motivo si rimanda al parere dell'Autorità Idraulica competente.
- c) Per le aree caratterizzate da terreni "discreti" o "scadenti", si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche, per investigare meglio le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio oggetto di questa variante urbanistica. A tal riguardo si ricorda di rispettare le disposizioni dettate da DM. 11 marzo 1988 sulle indagini geologiche e geotecniche. Inoltre si raccomanda di prestare attenzione alle aree che ricadono nelle vicinanze di fiumi o canali, che per loro peculiarità potrebbero essere soggette a fenomeni di tracimazione, rotture di argine e di alluvionamento.

Articolo 24 Zone residenziali di nuova formazione (Zona Territoriale Omogenea C2)

1. Per zone a prevalenza residenziali di nuova formazione si intendono le zone omogenee "C" di cui all'art. 2 del DM. 1444/68.
2. In dette zone che comprendono le parti del territorio interamente o quasi totalmente inedificate, gli interventi sono finalizzati:
 - alla ricucitura e alla definizione formale delle aree marginali dei centri abitati;
 - al reperimento degli standards e dei servizi alla residenza;
 - al soddisfacimento del fabbisogno di aree P.E.E.P.;
 - al completamento delle infrastrutture a rete e della viabilità di connessione e distribuzione urbana.
3. Le zone di nuovo insediamento sono destinate alla funzione residenziale e ai relativi servizi. In ogni caso nelle zone "C2" sono consentite le destinazioni d'uso previste dal precedente art. 21.1 delle presenti NTO, con le seguenti tipologie: edifici residenziali isolati, a schiera, in linea o polifunzionali a blocco.
4. Valgono i seguenti indici e parametri:
 - a) indice di edificabilità territoriale: max 1,0 mc/mq
 - b) altezza massima: 7,5 ml e 8,70 ml per le sole zone di comparto interessate dai vincoli dell'elettrodotto;
 - c) distanza dai confini: per le nuove costruzioni o eventuali ampliamenti è prescritta la distanza minima di 5.00 ml.



- d) distanza tra fabbricati: ove non sia specificatamente previsto dallo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche un particolare distacco, non deve essere inferiore a 10.00 ml.
 - e) distanza dalla strada: ove non sia specificatamente previsto dallo strumento urbanistico attuativo o dal Comune il rispetto di un particolare allineamento non deve essere inferiore, ad eccezione delle strade a fondo cieco per le quali è prescritta una distanza minima di 3.00 ml, a:
 - 5.00 ml per strade di larghezza inferiore a 7.00 ml;
 - 7.50 ml per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml;
 - 10.00 ml per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.
5. Nelle zone "C2" l'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo, salvo che per gli edifici esistenti per i quali sono consentiti interventi di cui alle lettere dell'art. 3 co.1 a) b) c) d) DPR.380/2001.

All'interno dei perimetri degli strumenti urbanistici attuativi, indicati nelle tavole di PI per il calcolo dei volumi edificabili, l'indice di fabbricabilità territoriale si applica alle sole aree individuate con apposita grafia come zone "C2".

L'organizzazione urbanistica delle destinazioni di zona (la ripartizione delle superfici territoriali e fondiari, degli spazi pubblici secondari e primari, e della viabilità) riportata nelle tavole di PI all'interno delle singole aree soggette a piano attuativo ha valore indicativo e non vincolante; la distribuzione può essere variata purché il piano non modifichi la capacità insediativa teorica del PUA e non diminuiscano gli standards primari e secondari minimi previsti.

Negli strumenti urbanistici attuativi da redigere per le zone "C2" dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto agli artt. 12 e 13 delle presenti Norme, come la cessione delle aree a standards, l'estensione e il contenuto dei piani stessi.

Nel caso dei piani di zona di cui alla L. 167/1962 o piani di lottizzazione convenzionata, divenuti efficaci ai sensi degli artt. 58,59,60 della LR. 61/85 ed individuati negli elaborati grafici di PI i tipi di intervento previsti entro il loro periodo di validità sono quelli disciplinati dalle rispettive norme di attuazione e convenzioni allegate.

6. Prescrizioni particolare:
- a) Capoluogo
Zona C2.13,
prescrizioni del Genio Civile di Venezia contenute nella valutazione di compatibilità idraulica (variante n.10): volume minimo di invaso aggiuntivo mc.1.850,00 e impianto idrovoro; prescrizioni geologiche: i terreni di quest'area, costituiti da sabbie e argille e da limi ed argille, da un punto di vista geomeccanico sono stati classificati come "discreti" nella porzione orientale e "scadenti" in quella occidentale. La parte più orientale, situata vicino al canale Malgher e comprendente parte di esso, con permeabilità dei terreni media ($k \sim 10^{-4}$) viene considerata come un'area interessata da infiltrazioni e sifonamenti d'argine. Infatti da un'attenta analisi dell'assetto idrogeologico e la direzione del flusso (NW-SE) converge in quest'area favorita da possibili paleovalvei. A tal riguardo si raccomanda di rispettare le distanze dalle fasce di rispetto e si propone



di eseguire uno studio idrogeologico particolareggiato che definisca i migliori interventi di bonifica dell'area.

- b) Bivio Triestina
Zona C 2.9,
prescrizioni del Genio Civile di Venezia contenute nella valutazione di compatibilità idraulica (variante n.9): volume minimo di invaso aggiuntivo mc.30,00; prescrizioni geologiche: i terreni, costituiti da sabbie e argille e da limi ed argille, da un punto di vista geomeccanico sono stati classificati come "scadenti" secondo la "carta delle Penalità ai fini Edificatori".
- c) Biverone
Zona C 2.1,
prescrizioni del Genio Civile di Venezia contenute nella valutazione di compatibilità idraulica (variante n.12): volume minimo di invaso aggiuntivo mc.135,00; prescrizioni geologiche: i terreni di quest'area sono nel complesso "buoni" sotto il profilo geotecnica, ma rientrano all'interno della fascia di rispetto del Fiume Livenza interessata da possibili rotture o scavalcamenti d'argine o alluvionamenti (vedi carta idrogeologica Tav.10.4). Per questo motivo si rimanda al parere dell'Autorità Idraulica competente.
- d) La Salute di Livenza
Zona C 1.12,
prescrizioni del Genio Civile di Venezia contenute nella valutazione di compatibilità idraulica (variante n.13): volume minimo di invaso aggiuntivo mc.185,00.
- e) Per le aree caratterizzate da terreni "discreti" o "scadenti", si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche, per investigare meglio le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio oggetto di questa variante urbanistica. A tal riguardo si ricorda di rispettare le disposizioni dettate da DM. 11 marzo 1988 sulle indagini geologiche e geotecniche. Inoltre si raccomanda di prestare attenzione alle aree che ricadono nelle vicinanze di fiumi o canali, che per loro peculiarità potrebbero essere soggette a fenomeni di tracimazione, rotture di argine e di alluvionamento.

**CAPO III - ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE****Articolo 25 Norme generali per le Zone Territoriali Omogenee "D"****1. Norme sul controllo ambientale:**

L'esistenza di un'attività non attribuisce ai locali ed agli spazi esterni in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai regolamenti comunali e d'igiene e dalle leggi sulla prevenzione degli incendi e degli infortuni sul lavoro, pertanto per ogni intervento si dovrà dare preminenza all'adeguamento della situazione esistente prima di procedere ai nuovi ampliamenti.

a) Progettazione edilizia

In riferimento alle norme del REC sul decoro degli edifici e degli spazi, le attività dovranno avere un aspetto esterno rispettoso dei beni ambientali del territorio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; ogni progetto dovrà contenere l'indicazione dei materiali da utilizzare nella costruzione esistente e/o in progetto.

b) Aree esterne

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti o in progetto destinate alle attività dovranno essere organizzate in modo decoroso. Tali aree potranno essere utilizzate per ricavare: a) parcheggi e/o spazi di manovra e di carico e scarico materiale; b) mostre all'aperto di beni oggetto dell'attività; c) verde; d) recinzioni di proprietà; e) stoccaggio di materie prime, di lavoro o altro; f) vani tecnici e quant'altro nel rispetto delle presenti norme.

1. Parcheggi, spazi di manovra per automezzi, carico e scarico materiali: le quantità minime previste all'art. 6 devono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di intervento; nelle attività esistenti, quanto ciò non risulta realizzabile, possono essere utilizzate per parcheggio anche aree esterne all'ambito stesso purché esse:

- non siano aree destinate dal PI a rispetto ambientale o zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio con diversa destinazione d'uso, o a servitù di uso pubblico;
- siano ritrovate su aree limitrofe di facile accessibilità nell'attività, poste ad una distanza non superiore a ml 150.00 di percorso;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento;
- devono essere opportunamente alberate e sistemate con materiale non impermeabilizzante.

2. Mostre permanenti all'aperto di beni oggetto dell'attività: dovendo il materiale restare alla vista del pubblico, dovrà alternarsi al verde a prato con piante basse, il verde con gruppi di piante ad alto fusto. Il materiale potrà essere posto sulla parte di rispetto stradale purché sia ad una distanza non inferiore a ml 5.00 dalla strada e previo consenso dell'ente proprietario della strada.

3. Verde: ogni intervento deve prevedere una quantità minima di aree di cui all'art. 5 delle presenti NTO. Il progetto deve essere corredato da elaborati con il rilievo delle alberature esistenti e previste con l'indicazione di quelle per cui si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni. In prossimità ai collettori idraulici



principali "a cielo aperto", dovranno essere individuate idonee superfici a verde opportunamente conformate e dimensionate per la laminazione delle piene che si verificano in occasioni di eventi meteorici particolarmente intensi. In sede di convenzione il proprietario si impegna ad eseguire tutte le opere di manutenzione delle aree a verde e alberate, secondo metodi e tecniche indicate dalla Amministrazione Comunale. Il Responsabile del Servizio, su parere della Commissione Edilizia, può disporre la realizzazione di particolari schermature con verde, a ridosso degli opifici e/o lungo i perimetri dei confini di proprietà, al fine di creare un effetto mimetico dell'attività produttiva nei confronti del paesaggio circostante, urbano o agricolo, di migliore inserimento ambientale, e/o per ridurre gli effetti negativi nel caso di attività rumorose.

4. Recinzioni di proprietà: oltre a quanto previsto dal REC, la tipologia delle recinzioni va studiata in relazione al tipo di attività produttiva esercitata all'interno del lotto. Il Responsabile del Servizio può disporre arretramenti dai confini di proprietà prospicienti strade, quando lo richiedono motivi di sicurezza e/o di allineamenti precostituiti dai lotti vicini. Ogni accesso al lotto dovrà essere fornito di uno spazio minimo, pari alla sosta di un automezzo, in modo da non costituire intralcio al traffico stradale durante le manovre di ingresso e di uscita.
5. Stoccaggio di materie prime secondarie, di lavoro o altro: quando, per lo svolgimento dell'attività, è indispensabile occupare parte dell'area per il deposito di materiali non a carattere molesto, nocivo o inquinante, in sede di convenzione il proprietario dell'area o altro avente diritto su di essa si obbliga ad osservare le seguenti prescrizioni:
 - non potrà essere consentito il deposito di tali materiali sulle aree indicate dal PI di rispetto ambientale;
 - dovranno essere poste ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a ml 3.00 e ad una distanza dalle strade non inferiore a ml 10.00;
 - l'altezza degli accatastamenti non potrà superare i 4.00 ml;
 - provvederà a costituire una congrua schermatura visiva di verde, a perimetrazione del materiale di deposito, costituita da filari di alberi e sottostante siepe; o anche perimetrazione con muretto di altezza max ml 1.50 e filari di alberi ecc.;
 - deve essere garantita in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
 - alla fine dell'attività o dell'utilizzo dell'area dovrà essere ripristinato il terreno alle caratteristiche originarie.

2. Norme preventive contro gli inquinamenti:

Per i nuovi interventi edilizi e per le attività esistenti che intendono ampliarsi e/o intervenire con opere di manutenzione o ristrutturazione, è fatto obbligo di adeguarsi alle vigenti leggi Nazionali e/o Regionali nonché ai regolamenti edilizio e d'igiene e alle presenti norme ed in particolare per quanto attiene alle norme contro l'inquinamento idrico, atmosferico, acustico, alle norme del Codice Civile e Penale artt. 650, 659, 674.



Nell'ambito di queste zone gli interventi interessanti complessi edilizi per attività economiche che comportino lo scarico di sostanze solide, liquide e gassose, oltre la documentazione prevista dalla legislazione vigente in materia, in ottemperanza al DLgs 152/2006, in sede di convenzione deve essere precisata l'impegnativa con la quale il proprietario dell'area o altro avente diritto su di essa, si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi ed assume ogni responsabilità in ordine alla idoneità delle opere progettate ed alla conformità ad esse di quelle eseguite.

Il Sindaco può disporre più restrittivi interventi per questioni relative agli usi potabili delle acque ed alla salute pubblica.

Quando possono essere perseguite modalità di smaltimento più opportune e più sicure di quelle previste dal richiedente o quando i residui industriali, tossici o comunque inquinanti possono essere riutilizzati nel ciclo produttivo o sottoposti ad una migliore depurazione, il Responsabile del Servizio o l'Ente competente possono può negare l'autorizzazione richiesta e ordinare la realizzazione delle opere secondo tecnologie e modalità più opportune.

Nei progetti dovrà essere prevista una quota minima di superficie permeabile pari al 30% della superficie fondiaria scoperta, per la quale è vietata l'edificazione anche in sottosuolo, al fine di disporre di una superficie colante per favorire con il deflusso delle acque piovane il rimpinguamento della falda idrica.

Articolo 26 Zone produttive per l'artigianato e la piccola industria (Zona Territoriale Omogenea D1)

1. Sono zone di completamento e nuova formazione localizzate nel territorio comunale lungo la SS. 14 e la SP. 59 al Bivio Triestina, La Salute, Ottava Presa, spesso in connessione con gli insediamenti urbani; si intendono le zone omogenee "D" di cui all'art. 2 del DM. 1444/68.
2. L'obbiettivo generale è il rafforzamento del sistema produttivo comunale attraverso il completamento infrastrutturale, la razionalizzazione urbanistica e l'adeguamento ambientale dei nuclei e delle attività già operanti.
3. In tali zone sono ammesse le destinazioni produttive, direzionali, commerciale all'ingrosso; commerciale in esercizi di vicinato e media struttura di vendita (LR. 50/2012) con superficie di vendita $\leq 1.500 \text{ m}^2$ comprensivi delle attività di somministrazione alimenti e bevande; depositi e magazzini, laboratori e autofficine, nonché delle strutture di interesse collettivo di servizio alla zona. Sono fatte salve le destinazioni esistenti legittimate.
E ammessa (n.1) abitazioni del proprietario / custode, il cui volume edilizio deve armonicamente collocarsi con quello destinato all'attività produttiva e non deve eccedere i 500 mc residenziali qualunque sia l'ampiezza del lotto di proprietà.
Sono ammessi edifici a schiera, in linea o isolati secondo le esigenze produttive.
4. Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) lotto minimo:
 - mq 1.000
 - b) indice di copertura:



- non superiore al 60 % della Sf nelle zone di completamento;
 - non superiore al 50 % della Sf nelle zone di nuova formazione;
 - c) distanza dai confini: dovrà essere pari a $\frac{1}{2}$ HE degli edifici in progetto con un minimo di 6.00 ml;
 - d) distacco tra fabbricati: non inferiore a 3 HE/2 degli edifici in progetto con un minimo di 12.00 ml per fabbricati di altra proprietà e 6.00 ml per quelli della stessa proprietà;
 - e) distanza dalle strade: non inferiore a 10.00 ml, salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore;
 - f) altezza dell'Edificio (HE): non superiore a 10.50 ml salvo particolari comprovate esigenze di carattere produttivo;
 - g) per le zone di nuova formazione dovranno essere assicurate aree pubbliche e/o di uso pubblico nella misura non inferiore di cui all'art. 5 co. 2 delle presenti Norme.
5. Nelle zone "D1" di completamento il rilascio o la presentazione del titolo edilizio è subordinato all'esistenza o all'impegno convenzionato del completamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- Nelle zone "D1" di nuova formazione, indicate nelle tavole di PI con apposita grafia, l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.I.P. o piano di lottizzazione convenzionata).
- Nelle zone produttive "D1" dotate di strumenti urbanistici attuativi divenuti efficaci ai sensi degli artt. 58,59,60 della L.R. 61/85 o degli artt. 19, 20,21 della LR. 11/2004 ed individuati negli elaborati grafici di PI, i tipi di intervento previsti entro il loro periodo di validità sono quelli disciplinati dalle rispettive norme di attuazione e convenzioni allegate.
6. Prescrizioni particolari:
- a) Bivio Triestina
Zona D 1.8
prescrizioni del Genio Civile di Venezia contenute nella valutazione di compatibilità idraulica (variante n.11): volume minimo di invaso aggiuntivo mc.3.225,00; prescrizioni geologiche:la maggior parte di quest'area, costituita da argille e limi e da argille e sabbie, ha complessivamente "buone" caratteristiche geomeccaniche, che diventano "discrete" e "scadenti" nella parte più a nord.
 - b) Per le aree caratterizzate da terreni "discreti" o "scadenti", si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche, per investigare meglio le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio oggetto di questa variante urbanistica.
A tal riguardo si ricorda di rispettare le disposizioni dettate da D.M. 11 marzo 1988 sulle indagini geologiche e geotecniche.
 - c) Inoltre si raccomanda di prestare attenzione alle aree che ricadono nelle vicinanze di fiumi o canali, che per loro peculiarità potrebbero essere soggette a fenomeni di tracimazione, rotture di argine e di alluvionamento.

**Articolo 27 Zone per il commercio e l'artigianato di servizio (Zona Territoriale Omogenea D2)**

1. Sono zone di completamento e nuova formazione poste in relazione con gli insediamenti produttivi esistenti del Bivio Triestina e di Ottava Presa; si intendono le zone omogenee "D" di cui all'art. 2 del DM. 1444/68.
2. L'obiettivo principale è il decentramento dai nuclei residenziali urbani delle attività ingombranti o congestionati ed il loro raccordo con aree funzionalmente complementari a carattere produttivo, quali porte di accesso attrezzate al Capoluogo e all'area turistica di Caorle.
3. Nelle zone "D2" sono ammesse le destinazioni:
 - a) commerciale all'ingrosso;
 - b) commerciale in esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (LR. 50/2012) con superficie di vendita non superiore 1.500 m² comprensivi le attività di somministrazione alimenti e bevande;
 - c) produttivo per attività artigianali di servizio;
 - d) magazzini e depositi inerenti le attività di cui ai precedenti punti;
 - e) direzionale;
 - f) attrezzature per gli addetti e gli utenti legate al tempo libero, assistenza, ristoro;
 - g) alloggi destinati al proprietario e/o custode unicamente per le attività commerciali all'ingrosso, con un massimo di 500 mc, inseriti armonicamente nel corpo di fabbrica principale.
4. Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) lotto minimo: non inferiore a mq 1.000;
 - b) indice di copertura: non superiore al 50 % della superficie fondiaria;
 - c) distanza dai confini: dovrà essere pari a ½ HE degli edifici in progetto con un minimo di 6.00 ml;
 - d) distacco tra fabbricati: non inferiore a 3 HE/2 degli edifici in progetto con un minimo di 12.00 ml per fabbricati di altra proprietà e 6.00 ml per quelli della stessa proprietà;
 - e) distanza dalle strade: non inferiore a 10.00 ml, salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore;
 - f) altezza dell'Edificio (HE): non superiore a 10.50 ml con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari esigenze di carattere produttivo;
 - g) dovranno essere assicurate aree pubbliche e/o di uso pubblico nella misura non inferiore di cui all'art. 5 co.2 delle presenti norme; dovranno inoltre prevedersi all'interno della superficie fondiaria aree a parcheggio di cui al precedente art. 6.
5. Nelle zone "D2" di completamento il titolo abilitativo è subordinato all'esistenza o all'impegno convenzionato del completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone "D2" di nuova formazione, indicate nelle tavole di PI con apposita grafia, l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.I.P. o piano di lottizzazione convenzionata).

All'interno dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto agli artt. 12 e 13 delle presenti norme, come la cessione delle aree a standards, l'estensione ed il contenuto dei piani stessi.

**Articolo 28 Zona per l'agroindustria (Zona Territoriale Omogenea D3)**

1. L'area è localizzata alle spalle del centro abitato di Biverone, si intendono le zone omogenee "D" di cui all'art. 2 del DM. 1444/68
2. L'obiettivo è la conferma, con il recupero e l'ampliamento funzionale delle strutture esistenti, di attività legate alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli non pertinenti ad un fondo rustico.
3. Nella zona "D3" sono ammesse le:
 - a) attività agroindustriali (attività produttive destinate alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati, attività logistiche ad alto contenuto tecnologico collegate con l'agricoltura e ad esse riconducibili, magazzini-silos, ecc. per il deposito dei prodotti dell'agricoltura);
 - b) magazzini, depositi e uffici connessi all'attività principale cui precedente comma;
 - c) spacci aziendali;E' ammessa una sola residenza per impianto produttivo con un massimo di 500 mc inserita nel corpo di fabbrica principale.
Sono ammessi edifici a schiera, in linea o isolati secondo le necessità produttive.
4. Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) lotto minimo: non inferiore a mq 5.000;
 - b) indice di copertura: non superiore al 50 % della superficie fondiaria;
 - c) distanza dai confini: non inferiore a 10.00 ml;
 - d) distacco tra fabbricati: non inferiore a 20.00 ml dai fabbricati di altra proprietà e 6.00 ml per quelli della stessa proprietà;
 - e) distanza dalle strade: non inferiore a 10.00 ml;
 - f) altezza dell'Edificio (HE): non superiore a 8.50 ml con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari comprovate esigenze di carattere produttivo;
 - g) dovranno essere assicurate aree pubbliche e/o di uso pubblico nella misura non inferiore di cui al precedente art. 5 co.2 primarie per gli insediamenti di nuova formazione; almeno il 20% della superficie fondiaria non edificata deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni 30 mq.
5. Nella zona "D3" l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

La superficie territoriale della zona "D3" ed il perimetro del piano attuativo obbligatorio sono indicati nelle tavole PI con apposita grafia.

L'organizzazione urbanistica delle destinazioni di zona (la ripartizione dalla superficie territoriale, degli spazi pubblici secondari, e della viabilità) riportata nelle tavole di PI all'interno delle aree soggette a piano attuativo ha valore indicativo e non vincolante; la distribuzione può essere variata purchè il piano non modifichi la capacità insediativa teorica del PUA e non diminuiscano gli standards previsti, ai sensi dell'art. 20, comma 8-bis della LR 11/2004.

All'interno dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto agli artt. 12 e 13 delle presenti Norme, come la cessione delle aree a standards, l'estensione ed il contenuto dei piani stessi.

**Articolo 29 Zona turistica e portuale (Zona Territoriale Omogenea D4)**

1. Riguarda l'area di particolare valenza ambientale posta tra la SP. 59 e un'ansa del fiume Livenza in località Ottava Presa, occupata per gran parte da un complesso zootecnico e rurale non più attivo; si intendono le zone omogenee "D" di cui all'art. 2 del DM. 1444/68.
2. Le finalità generali per questa zona sono:
 - a) la realizzazione di una aggregazione ricettiva, organizzata per la sosta, il soggiorno, il ristoro ed il supporto logistico del turismo stabile o itinerante legato alla valorizzazione degli spazi fluviali;
 - b) la ristrutturazione urbanistica con la ricomposizione degli edifici ed il riordino degli spazi intorno al recupero funzionale del principale fabbricato rurale, tipologicamente ed architettonicamente rilevante;
 - c) la sistemazione naturalistica dell'intera area con particolare riguardo ai percorsi in alzaia e alla riva arginata del Livenza per l'attrezzatura di un attracco nautico fluviale.
3. Nella zona "D4" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) turistico-ricettivo aperto al pubblico e a gestione unitaria (alberghi, case albergo, ostelli, ecc.) come definite dall'art. 24 e 25 della LR. 11/2013 e smi.;
 - b) commerciale in esercizi di vicinato (LR. 50/2012) con superficie di vendita non superiore 250 m² comprensivi le attività di somministrazione alimenti e bevande;
 - c) produttivo per le sole attività artigianali tecniche e di servizio alla nautica con esclusione di quelle che siano da considerare detrattori dell'ambiente e del paesaggio;
 - d) strutture di interesse collettivo di servizio alla zona (attività per lo svago, lo sport ed il tempo libero);
 - e) residenza stabile o saltuaria a servizio del personale addetto alle diverse attività, nella misura massima del 15 % della cubatura edificabile.
4. Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) indice di edificabilità territoriale: max 1.50 mc/mq;
 - b) indice di copertura: non superiore al 50 % della superficie fondiaria;
 - c) distanza dai confini: non inferiore all'altezza dell'edificio (HE), salvo diversa indicazione del piano attuativo;
 - d) altezza dell'Edificio (HE) dei fabbricati: non superiore a 12.50 ml, salvo particolari esigenze indicate dal piano attuativo;
 - e) dovranno essere assicurate aree pubbliche e/o di uso pubblico nella misura non inferiore di cui al precedente art. 5 co.2 primarie per insediamenti di nuova formazione; dovranno inoltre prevedersi all'interno della superficie fondiaria le aree a parcheggio di cui all'art. 6 delle presenti norme; la superficie scoperta non destinata a parcheggio deve essere sistemata a verde con alberi di alto fusto nella quantità minima di uno ogni 30 mq.
5. Nella zona "D4" l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo caratterizzato da progettazione planivolumetrica ed ambientale estesa all'intera area.
La superficie territoriale della zona "D4" ed il perimetro del piano attuativo obbligatorio sono indicati nelle tavole di PI con apposita grafia.



L'organizzazione urbanistica delle destinazioni di zona (la ripartizione della superficie territoriale, degli spazi pubblici secondari, e della viabilità) riportata nelle tavole di PI all'interno delle aree soggette a piano attuativo ha valore indicativo e non vincolante; la distribuzione può essere variata purchè il piano non modifichi la capacità insediativa teorica del PUA e non diminuiscano gli standards previsti, ai sensi dell'art. 20, comma 8-bis della LR 11/2004.

All'interno dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto agli artt. 12 e 13 delle presenti Norme, come la cessione delle aree a standards, l'estensione ed il contenuto dei piani stessi.

6. Per i dimensionamenti interni relativi alla superficie e cubatura delle camere delle attrezzature alberghiere si fa riferimento alla LR. 33 del 4.11.2002 e s.m.i. con indicazioni operative riferite alla DGR. 807 del 21.05.2014.

Articolo 30 Zona direzionale, commerciale mista a residenza (Zona Territoriale Omogenea D5)

1. Riguarda l'area dichiarata di degrado a ridosso del centro storico di S.Stino, con edifici e volumi la cui situazione funzionale ed organizzativa è impropria rispetto alla struttura e all'immagine del centro capoluogo; si intendono le zone omogenee "D" di cui all'art. 2 del DM. 1444/68.
2. L'obiettivo è destinare l'area a funzioni terziarie (di beni e servizi) interne all'abitato, con limitata dotazione residenziale; finalizzare la costruzione di un complesso di aggregazione sociale a supporto del ruolo di "centro cittadino", con la formazione di spazi aperti e nuovi parcheggi a servizio del centro storico.
3. Nella zona "D5" sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) direzionale (uffici, banche, studi, ecc.);
 - b) commerciale (negozi, grandi magazzini, ecc.) in esercizi di vicinato (LR. 50/2012) con superficie di vendita non superiore 1.000 m² comprensivi le attività di somministrazione alimenti e bevande;
 - c) produttivo per attività artigianali di servizio alla casa, alla persona ed affini;
 - d) strutture di interesse collettivo di servizio alla zona (attività per lo svago, la cultura, lo spettacolo e il tempo libero);
 - e) autorimesse pubbliche e private ai sensi della L. 122/89.La destinazione residenziale è prevista obbligatoriamente nella misura variabile dal 10 al 50 % della volumetria edificabile.
4. Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
 - a) indice di edificabilità territoriale: max 2.50 mc/mq;
 - b) indice di copertura: non superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - c) distanza dai confini: non inferiore all'altezza del fabbricato, salvo diversa indicazione del piano attuativo;
 - d) altezza dell'Edificio (HE): non superiore a 10.50 ml, salvo particolari esigenze indicate dal piano attuativo;
 - e) dovranno essere assicurate, anche a servizio del centro storico, aree pubbliche e/o di uso pubblico nella misura non inferiore di cui al precedente art. 5 co.2 di nuova formazione; dovranno inoltre prevedersi all'interno della superficie fondiaria le aree a parcheggio di cui all'art. 6 delle presenti norme.



5. L'edificazione nella zona "D5" è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo caratterizzato da progettazione planivolumetrica e di arredo estesa all'intera area. Attraverso un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata attuato se necessario con più comparti, sarà possibile prevedere la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti o la ristrutturazione urbanistica dell'intera area con nuova edificazione secondo lo schema orientativo della tav. 13.4.2 di PI. In sede di approvazione del progetto il Comune può prevedere una rettifica dei perimetri, normative aggiuntive di specificazione dell'intervento o delle modalità attuative; inoltre può richiedere in sede di convenzione la riserva o la concessione di quote di superficie lorda costruita per l'attivazione di servizi pubblici, di residenza protetta o a locazione.

Articolo 30bis Zona destinata a servizi per attrezzature stradali (Zona Territoriale Omogenea D6)

1. Individuazione:
si intendono le zone omogenee "D" di cui all'art. 2 del DM. 1444/68. Nelle zone D6 individuate nella cartografia di PI sono localizzati gli impianti per la distribuzione di carburante esistenti e riconosciuti compatibili dal punto di vista viabilistico ed ambientale, nonché le nuove zone nelle quali il PI ritiene strategica la collocazione di nuove strutture.
Gli impianti esistenti, riconosciuti compatibili, possono ampliarsi per raggiungere i limiti dimensionali minimi indicati nel presente articolo.
Per ogni altro aspetto, si applicano anche agli impianti esistenti, le disposizioni di cui ai successivi commi, in coerenza con i criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti di cui all'Allegato 1 alla DGR. 1562 del 26.05.2004, ai sensi dell'art. 4 della LR. 23/2004 ed in attuazione di quanto previsto dall'art. 19 della L. 57/2001, dal DM. 31.10.2001 e dal DLgs. 32 del 11 febbraio 1998.
2. Criteri per l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione carburante:
- a) avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
 - b) essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano;
 - c) l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante è esclusa nelle zone A. Essa è invece consentita nelle ZTO ove ciò è espressamente previsto dalle disposizioni di zona, nelle aree di pertinenza stradale, nonché nelle fasce di rispetto stradale esterne ai centri abitati, nel rispetto delle disposizioni che seguono:
 - I. l'installazione e l'esercizio lungo le strade di impianti di distribuzione di carburanti liquidi, gassosi, di lubrificanti per autotrazione e di impianti affini con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, nel rispetto della normative vigenti. In particolare, debbono essere rispettate, in materie di caratteristiche tecniche degli impianti e relativi accessi, le disposizioni contenute nell'art.61 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada e, per rinvio, nell'art. 46 del medesimo Regolamento e nei provvedimenti ministeriali di cui agli artt. 60 e 61



del Regolamento stesso. La distanza minima tra impianti di distribuzione di carburante è stabilita dalla normativa regionale vigente in materia.

- II. gli impianti suddetti devono essere conformi alla vigente normativa in materia di protezione dell'ambiente dagli inquinamenti e di prevenzione dagli incendi e devono essere realizzati in modo da garantire la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali.

In particolare, tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente e devono essere dotati di adeguate misure perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

Le opere di canalizzazione a servizio della strada delle quali sia indispensabile la copertura, devono essere realizzate in calcestruzzo e, ove la lunghezza del tratto coperto superi i 10 m, devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili.

- III. per i requisiti minimi delle diverse tipologie di impianto per le superfici minime di servizio e per le attività complementari consentite vale quanto disposto dalla normativa regionale vigente; in particolare quelle esistenti sono classificate:

- D6/1 - stazione di servizio ;
- D6/2 - stazione di rifornimento ;
- D6/3 - stazione di servizio ;
- D6/4 - stazione di rifornimento ;
- D6/5 - stazione di rifornimento ;
- D6/6 - stazione di rifornimento ;
- D6/7 - stazione di servizio ;
- D6/8 - stazione di rifornimento .

- IV. Nell'area di servizio possono essere collocate edicole e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in conformità alla normativa regionale vigente e dei piani comunali di settore.

- V. Nelle zone D6 si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- (SCOP) non superiore al 10% della (Sf);
- (HE) non superiore a 5 m;
- (Ds) non inferiore a 5 m;
- (Df) non inferiore a 10 m;
- (Dc) non inferiore a 5 m: equivale al confine anche il ciglio stradale e le (Dc) deve essere osservata anche dalle strutture interrato;

Dovranno essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- deve essere prevista una superficie di parcheggio non inferiore al 10% della (Sf) e al 30% della (SCOP);
- il 20% della (Sf) non coperta deve essere edificata a verde arborato con alberi d'alto fusto, nella quantità minima di uno per ogni 40 mq;
- è consentita l'edificazione in aderenza ad un edificio esistente a condizione che la sua destinazione d'uso non sia residenziale.

3. L'installazione degli impianti non è consentita:

- a) in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la



distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel nuovo Codice della Strada e nel Regolamento di attuazione;

- b) lungo le curve di raggio inferiore a 300 m; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i 300 m e i 100 m l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100 m gli impianti potranno sorgere a 95 m dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;

4. Impianti ad uso privato:

Gli impianti ad uso privato, nei casi previsti dalla normativa di settore, sono consentiti nelle ZTO D, E, F, purché siano funzionalmente connesse all'attività cui si riferiscono, abbiano carattere pertinenziale rispetto alle strutture di cui l'impianto è a servizio e con tali strutture costituisca un unico complesso o aggregato.

**CAPO IV - ZONE AGRICOLE****Articolo 31 Norme generali per le zone agricole "E"**

1. La zona omogenea "E" comprende i terreni di cui al art. 2 co. 5) del DM. 1444/1698 a prevalente destinazione agricola, la cui tutela ed edificabilità è disciplinata in conformità agli artt. 43, 44, 44bis e 45 della LR 11/2004, alla disciplina del PAT cui art. 15 e del REC nonché alla normativa nazionale e regionale di settore.
Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PAT (03.05.2015); la destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.
2. La disciplina dell'uso agricolo del territorio mira a perseguire:
 - la salvaguardia della destinazione agricola del suolo per la specifica vocazione produttiva;
 - la permanenza in loco degli addetti all'agricoltura;
 - la tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario;
 - il recupero del patrimonio edilizio rurale.
3. Nelle zone agricole, oltre agli interventi previsti dagli artt. 44 e 44bis della LR 11/2004, quelli ammessi ai sensi della LR. 28/2012 e smi "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario" nonché quelli di cui alla LR. 14/2019, ancorché previsti dalla normativa delle relative sottozone (E2, E3, E4), sono ammessi:
 - per gli edifici esistenti legittimi, gli interventi di riuso, di adeguamento igienico-sanitario, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento potranno consentire il ricavo di due ulteriore unità abitativa;
 - il cambio di destinazione d'uso, mediante specifica schedatura delle costruzioni non più funzionali al fondo;
 - interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.
 - la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo o di protezione delle colture dalle avversità atmosferiche;
 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità.Sono comunque esclusi i seguenti interventi:
 - le attività produttive di prima e seconda classe di cui al DM. 12 febbraio 1971;
 - i depositi di materiali edili e di rottami;
 - lo stoccaggio di contenitori per rifiuti derivanti da lavorazione industriali e artigianali.
4. In tutte le sottozone "E" valgono le seguenti prescrizioni generali.
 - a) Tutela paesistica
Nelle zone agricole sono vietate le manomissioni degli elementi puntuali e lineari significativi, ancorché non individuati nelle tavole di PI, e



devono invece essere conservati e valorizzati in particolare i seguenti elementi:

- 1) la rete dei fossi delle rogge, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- 2) l'assetto viario poderale ed interpoderale, le cararecce, i sentieri: la viabilità carraia deve essere mantenuta avendo riguardo al divieto relativo di impermeabilizzazione permanente del suolo;
- 3) i segni sul territorio che testimoniano di precedenti assetti morfologici, come i paleoalvei;
- 4) le tracce di antica colonizzazione, come la centuriazione romana;
- 5) le recinzioni ovvero le delimitazioni, nonché le opere di protezione, le arginature ed i marginamenti, realizzati con materiali ed in forme tradizionali;
- 6) le steli, i pozzi, le edicole, i capitelli e simili;
- 7) i filari alberati, le siepi e sieponi;
- 8) le alberature isolate in aperta campagna.

b) Pertinenze

In tutte le sottozone agricole, la nuova edificazione (ancorché ammessa) e il riaccorpamento dei volumi esistenti legittimi dovranno essere possibilmente collocati in aree già interessate da impieghi edilizi preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela ed integrità del territorio agricolo.

Pertanto le aree a corte, a cortile, ad aia, gli elementi puntuali e lineari significativi dovranno essere salvaguardati e valorizzati.

c) Recinzioni

Fatto salvo quanto previsto dal REC nelle zone agricole le recinzioni delle pertinenze o dei fondi, dovranno essere improntate al rispetto delle caratteristiche della sottozona specifica.

d) Movimenti terra

Di norma non sono ammessi movimenti di terra che modifichino in modo irreversibile l'andamento e la giacitura naturale dei suoli, fatti salvi quelli strettamente funzionali agli interventi consentiti ai sensi delle presenti norme ed alle necessità derivanti dalla coltivazione dei fondi relative alla realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie più efficienti.

e) Alberature

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed ogni intervento di trasformazione fondiaria del territorio agricolo comprese in tutte le sottozone "E" deve concorrere al ripristino del paesaggio agrario attraverso interventi di piantumazione degli assi interpoderali e dei fossi comuni con essenze arboree ed arbustive pertinenti con l'ambiente.

In particolare gli interventi su terreni riguardanti le sistemazioni idraulico-agrarie con drenaggio tubolare sotterraneo e i riordini fondiari comportanti la soppressione della rete minore di scolo, di siepi, cespugli, filari alberati e macchie verde in genere sono soggetti ad autorizzazione.

L'autorizzazione viene concessa solo previa individuazione di un'area di 500 mq ogni 10.000 mq di superficie sistemata, nella quale è d'obbligo mettere a dimora almeno 25 alberi di medio e/o alto fusto appartenenti esclusivamente alle specie autoctone dell'elenco sottoriportato:



Salix alba	SALICE COMUNE
Populus alba	PIOPPO BIANCO
Populus nigra	PIOPPO NERO
Alnus glutinosa	ONTANO NERO
Carpinus betulus	CARPINO BIANCO
Quercus robur	QUERCIA COMUNE
Ulmus minor	OLMO COMUNE
Morus nigra	GELSO NERO
Morus alba	GELSO COMUNE
Malus sylvestris	MELO SEVATICO
Malus domestica	MELO COMUNE
Prunus cerasifera	CILIEGIO-SUSINO
Prunus avium	CILIEGIO
Acer campestre	ACERO OPPIO
Tilia cordata	TIGLIO SELVATICO
Tilia vulgaris	TIGLIO IBRIDO
Fraxinus ornus	FRASSINO DA MANNA
Fraxinus excelsior	FRASSINO COMUNE
Fraxinus oxycarpa	FRASSINO MERIDIONALE

Nel lotto di pertinenza delle nuove abitazioni, ricavate anche attraverso la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici esistenti, è d'obbligo la piantumazione di almeno un albero di medio-alto fusto ogni 60 mc di volume residenziale; gli ampliamenti e le nuove edificazioni di annessi rustici sono vincolate all'obbligo di piantumazione di una pianta di medio-alto fusto ogni 10 mq di superficie lorda dell'annesso; in entrambi i casi gli alberi da mettere a dimora dovranno essere prescelti tra le specie dell'elenco precedente e quelle sottoriportate:

Salix babylonica	SALICE PIANGENTE
Populus canescens	PIOPPO CANESCENTE
Juglans regia	NOCE COMUNE
Ulmus laevis	OLMO BIANCO
Celtis australis	BAGOLARO COMUNE
Ficus carica	FICO COMUNE
Platanus hybrida	PLATANO COMUNE
Cydonia oblonga	COTOGNO
Pyrus piraster	PERO SELVATICO
Pyrus communis	PERO COMUNE
Mespilus germanica	NESPOLO VOLGARE
Prunus persica	PESCO
Prunus armeniaca	ALBICOCCO
Prunus cerasus	AMARENA
Tilia platyphyllos	TIGLIO NOSTRANO
Punica granatum	MELOGRANO
Diospiros kaki	KAKI

Di tutte queste specie è possibile utilizzare anche le varietà di origine vivaistica (pendula, fastigiata, purpurea, ecc..).



La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per la presentazione della SCIA di Agibilità. Per gli interventi di trasformazione edilizia o fondiaria localizzati in terreni con superficie maggiore di cinque ettari è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro tre anni dalla data di presentazione del titolo edilizio.

f) Insegne

In tutte le aree classificate come 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.

g) Impianti tecnici

Gli impianti tecnici di modesta entità e le infrastrutture tecniche di difesa del suolo, idraulica e simili, devono essere armonicamente inseriti nel paesaggio e comunque opportunamente mascherati con elementi vegetali.

h) Opere di urbanizzazione – fognature

Nelle zone agricole l'edificazione è condizionata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali relativamente al fabbricato oggetto di titolo edilizio (strada di accesso, acquedotto, fognatura o impianto specifico di depurazione, rete elettrica).

Fatto salvo quanto prescritto dal DLgs 152/2006 e dal regolamento sulle fognature, le abitazioni, le strutture agricolo-produttive, gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici dovranno essere dotati di adeguati sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'ente competente.

Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni dei Consorzi di Bonifica.

5. Nelle zone agricole il PI si attua mediante intervento diretto nei limiti e con le modalità di cui alle presenti norme per le sottozone E2, E3, E4 come individuate negli elaborati di progetto.

Articolo 32 Parametri edificatori in zona agricola (E)

1. Salvo diverse indicazioni cartografiche e/o normative specificatamente espresse, in tutte le aree classificate come agricole, zone "E", devono essere rispettate le seguenti norme edilizie per ampliamenti e nuove costruzioni di tipo residenziale e per gli annessi rustici non dedicati al ricovero di animali:

a) tipologia edilizia:	- isolata di tipo uni/bi/trifamiliare, per gli edifici residenziali; - consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) altezza degli edifici (HE):	m. 7,50 per gli edifici residenziali. Nel caso di ampliamento o ristrutturazione di edifici sottoposti a grado di protezione o comunque esistenti ed eccedenti tali altezze, l'altezza massima consentita è quella specifica dell'edificio oggetto dell'intervento



c) n° piani fuori terra:	n°2;
d) distacco tra fabbricati:	m. 10.00;
e) distanza dai confini:	m. 5.00 o a confine previo accordo tra i confinanti mediante scrittura privata registrata e trascritta; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice con un minimo di m. 10;

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, è obbligatorio ricavare appositi spazi macchina ad uso privato negli edifici o nelle pertinenze degli stessi, nella misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/1989 come indicato all'art. 6 delle presenti norme.

Nel caso il fondo rustico sia compreso parte nelle sottozone E2 e parte nelle sottozone E3, le nuove edificazioni e possibilmente gli ampliamenti dovranno essere previsti nella sottozona E3.

2. Nelle zone agricole sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a) Infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
 - b) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
3. Gli interventi edificatori di edilizia residenziale che verranno realizzati dovranno rispettare le seguenti direttive:
 - a) l'adozione di forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato;
 - b) l'adozione di coperture a falde o a padiglione con manto in tegole laterizie a canale e sporgenza massima di ml 0.50 rispetto ai muri perimetrali;
 - c) l'adozione di eventuali poggiosi potrà essere realizzata in nicchia o comunque contenuta entro la sagoma dell'edificio;
 - d) l'adozione di serramenti con ante d'oscuro, porte, portoni in legno;
 - e) l'esclusione di poggiosi aggettanti, pensiline, tetti piani, serramenti in alluminio anodizzato fatti salvi quelli trattati con elettrocolore bianco, verde scuro o testa di moro, rialzi del terreno circostante o antistante l'edificio.

Sono ammesse soluzioni progettuali e d'ornato in deroga alle suddette direttive che si armonizzino con il contesto ambientale in cui la costruzione viene inserita; in tal caso il progetto dovrà essere adeguatamente motivato.

4. Per quanto riguarda l'opera di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), oltre alle direttive generali riportate al precedente comma, si dovrà porre particolare attenzione alla



- situazione esistente con la quale gli interventi di progetto dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
- inclinazione delle falde e manti di copertura;
 - sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
 - dimensione e allineamento dei fori;
 - parametri di finiture esterni (fasce marcapiano, piattabande, sordini, ecc..).
5. Al fine di favorire la determinazione dell'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze.
6. Tutti i progetti da realizzare (nuove costruzioni o interventi sull'edificato) dovranno essere corredati da un rilievo grafico e fotografico dell'esistente e del contesto edilizio e ambientale; per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'ipotesi progettuale dovrà essere riportata su grafici che riferiscano a scala non inferiore a 1:100 i prospetti dell'intera unità edilizia anche se di diverse proprietà.

Articolo 33 Strutture agricolo-produttive ed, allevamenti zootecnici intensivi

1. Definizioni

Per le definizioni si rimanda all'art. 44 della LR. 11/2004 e al provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50 co. 1 d.3).4) e 5) della LR. 11/2004.

a) Criteri per l'edificazione di strutture agricole produttive:

La costruzione di strutture agricolo-produttive come definite al precedente comma è ammessa nei limiti di cui alla LR 11/2004.

1. tipologia:	elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, la copertura deve essere a capanna, a due falde, coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
2. altezza degli edifici (HE):	- m. 7,00 e massimo n.2 piani; - altezze diverse possono essere consentite solo nel caso di necessità tecnologiche legate alla realizzazione di attrezzature a servizio diretto della produzione;
3. distanza dai confini	minimo m.5.00 o a confine previo accordo tra i confinanti
4. distacco tra fabbricati:	m.10,00;
5. distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.20 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 20 .



- b) Criteri per l'edificazione di allevamenti intensivi ovvero allevamenti che non soddisfano i requisiti del nesso funzionale con l'azienda agricola, cui art.50 LR.11/2004 "atto di indirizzo" lett. d punto 5:

1. tipologia edilizia:	fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
2. altezza degli edifici (HE):	m. 7,00;
3. n° piani:	n°1;
4. distanze minime:	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
5. distacco dalle strutture agricolo-produttive "annessi rustici":	m.15 ;
6. distanza dai confini:	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
7. distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.30 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 30 .
8. note:	Nelle sottozone E3, non possono essere costruiti fabbricati per allevamenti intensivi.

- c) Criteri per l'edificazione di allevamenti agricoli-produttivi (non intensivi) che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale con l'azienda agricola superano in ambito aziendale il peso vivo medio riportato, per ciascuna tipologia d'allevamento, cui art.50 LR.11/2004 "atto di indirizzo" lett. d punto 5:

1. tipologia edilizia:	fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
2. altezza degli edifici (HE):	m.7,00;
3. n° piani:	n°1;
4. distanze minime:	- da limiti delle zone agricole m.100,00; - da residenze sparse m.50,00; - da residenze concentrate (cento abitato) m.100,00.
5. distacco dalle strutture agricolo-produttive "annessi rustici" :	m.15,00;



6. distanza dai confini:	m. 15,00;
7. distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.30 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 30 .

- d) Criteri per l'edificazione di allevamenti agricoli-produttivi a carattere familiare, ovvero quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste all' art.50 LR.11/2004 "atto di indirizzo" lett. d punto 5 e/o non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale:

1. tipologia edilizia:	fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
2. altezza degli edifici (HE):	m. 4,50 per allevamenti a carattere familiare.
3. n° piani:	n°1;
4. distanza dai confini:	m. 15,00, derogabile nel rispetto del codice civile producendo l'assenso del confinante trascritto;
5. distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 10 .
6. distacco tra fabbricati:	m.10, non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà;
7. note:	l'edificazione di strutture agricolo-produttive è ammessa nei limiti cui art.44 della LR 11/2004;

- e) Criteri per la realizzazione di vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte (per gli altri edifici funzionali all'allevamento si adottano le distanze dai confini di proprietà definite dal PI).

1.parametri:	per allevamenti intensivi DGR. 856/2012;
2.distanza dai confini:	si fa riferimento alla DGR. 856/2012 con un minimo di m.15;
3.distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.20 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice



	della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 20 .
4. distacco tra fabbricati:	- dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale m.20; - dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: m.50;
5.note:	- distacco dalle ZTO residenziali, produttivi e dalle zone a servizi (F): m.50; - devono però essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

f) Criteri per l'edificazione di serre fisse e/o vivai:

1. serre fisse:	sono consentite, ai sensi dell'art.44 co.6 LR.11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire, Al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio della concessione edilizia deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza;
2. rapporto di copertura fondiaria:	50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
3. altezza degli edifici (HE):	allegato "A" DGR. 172/2010 tabella n.1;
4. distanza dai confini	minimo m.5.00;
5. distacco tra fabbricati:	m.10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
6. distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
7. note:	i progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 contenuta nell'allegato "A" DGR. 172 del 3/02/2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta



	l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.
--	--

- g) Ogni serra mobile, purché volta alla protezione o forzatura delle colture può essere installata senza obbligo di titolo edilizio e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al DLgs 42/2004. Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui DGR.172 del 03/02/2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici.
- h) Ai sensi della art. 2 co.1 della LR. 19/1999 chiunque intenda produrre e destinare alla vendita piante e loro parti ed esercitare il commercio di piante, di parti di piante, di bulbi e sementi, nonché svolgere l'attività diretta alla realizzazione di aree verdi, deve ottenere preventiva autorizzazione. Tale imprenditore agricolo può vendere al dettaglio i prodotti che completano ed integrano quelli provenienti dall'azienda orto-floro-vivaistica come previsto all'art. 10 della LR. 19/1999.
- i) Criteri per l'edificazione di modesti manufatti, cui art.44 co. 5ter LR.11/2004, realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese amovibilità, 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, è ammessa nelle zone agricole, ad esclusione degli ambiti di edifici sottoposti a tutela - interventi ammessi restauro e ristrutturazione edilizia parziale, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti parametri urbanistici:

a) tipologia:	elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, la copertura deve essere a capanna, a due falde, coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
b) materiali:	legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura: - in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale; - con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, dei verdi o dei marroni.
c) altezza degli edifici (HE)	m. 3,50;
d) distanza dai confini	minimo m.5.00;
e) distacco tra fabbricati:	m.10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;



f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.20 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 20 .
g) dimensioni:	superficie coperta massima 100 m ² per ciascun fondo agricolo che raggiunga almeno una superficie minima di 1.000 m ² ;

- i) Nelle zone agricole, esclusi gli ambiti paesaggistico e/o monumentale cui DLgs. 42/2004, le coperture mobili e temporanee per il riparo del fieno, anche del tipo a tunnel, realizzati senza opere in cls per il loro ancoraggio, devono rispettare la superficie coperta massima 150 m² per ciascun fondo agricolo che raggiunga una superficie minima dello stesso fondo di almeno 1000 m² e altezza massima di 5 m, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale e sia specificato il periodo di utilizzo che non potrà essere superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto. Oltre tale scadenza tali installazioni sono da intendersi interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art.3 del DPR.380/2001, soggetti alle sanzioni amministrative e penali previste dalla Parte Prima – Titolo IV del DPR.380/2001, se non debitamente autorizzate. Sono fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dalle norme di zona in cui ricade l'intervento.

Articolo 34 Fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo (ANF)

1. Le schede di censimento dei fabbricati in zona agricola (individuate ai sensi del comma II dell'art. 4 LR. 24/85 e dell'art. 43 co.2 d) della LR 11/2004) individuano i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo e sono individuati nelle tavole di PI con apposita grafia.
2. E' ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo previa la predisposizione di una relazione tecnico-agronomica con i contenuti della circolare Regione Veneto n.2 del 29.10.2013, sottoscritta da specifico specialista del settore (agronomo, forestale), dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:
 - i fabbricati, legittimi e/o legittimati, siano esistenti alla data di adozione del PAT (03.05.2015);
 - mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola previa un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato;
 - presenza delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
 - i fabbricati sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante



modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

3. Per gli edifici individuati "non più funzionali alle esigenze del fondo" sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenza;
 - compatibili con la residenza, sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 m² (esercizi di vicinato) cui LR. 50/2012;
 - connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, attività di agriturismo, commerciali di somministrazione alimenti e bevande e strutture ricettive complementari - bed and breakfast - di cui alla LR. 11/2013.

Salvo specifiche destinazioni d'uso più restrittive definite dalla scheda stessa.

4. La schedatura individua puntualmente le quantità di volumetria oggetto di cambio d'uso; è consentito il recupero volumetrico esistente, ad uso residenziale, fino ad un massimo di 600 m³ e massimo n. 2 unità abitative dei fabbricati esistenti con conseguente totale demolizione di eventuali parti eccedenti non più funzionali; qualora le costruzioni esistenti oggetto di demolizione superino il limite dei 600 mc è ammessa l'assegnazione del credito edilizio, per il solo volume eccedente, secondo lo schema definito dall'art. 17 co.12 delle NTA del PAT.

Gli interventi sopracitati sono sempre assoggettati a perequazione urbanistica. Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati, o precari, o di volume inferiore a 150 m³.

5. Le costruzioni riutilizzate a fini residenziali - mediante cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo - non potranno essere oggetto di successivi ampliamenti residenziali finché permane la destinazione d'uso agricola della zona di appartenenza; è escluso l'ampliamento previsto all'art. 44 della LR. 11/2004 e smi sino ad 800 m³.
6. Il riutilizzo a fini residenziali - mediante cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo - dovrà avvenire:
 - 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 nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione preveda la demolizione totale delle costruzioni non più funzionali alle esigenze agricole presenti. In tal caso, il riutilizzo della volumetria andrà eseguito all'interno della pertinenza come individuata negli elaborati grafici del PI, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di cui all'art. 15 co.8 delle NTA del PAT.
7. Per il riutilizzo a fini residenziali cui al precedente co. 4 dovranno essere assicurate aree pubbliche e/o di uso pubblico nella misura non inferiore di cui al precedente art. 5 co.2 primarie per insediamenti di nuova formazione anche previa monetizzazione; dovranno inoltre prevedersi all'interno della superficie fondiaria le aree a parcheggio di cui all'art. 6 delle presenti norme.
8. Il rilascio del titolo abilitativo sui fabbricati non più funzionali è condizionato:



- a) all'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia di tutti i fabbricati aziendali;
 - b) alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria);
 - c) all'automatica cessazione della possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di cambio di destinazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR. 11/2004 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione. Per gli imprenditori agricoli e o se il richiedente abbia tutto il terreno che non ricade in area agricola alla preventiva stipula di un atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali (al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici) e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo;
 - d) alla corresponsione della quota perequativa.
9. Qualora, in sede di presentazione dei progetti edilizi fossero accertate difformità o variazioni rientranti nell'ambito di applicazione del capo secondo del DPR. 380/2001, le trasformazioni previste nelle specifiche "schede" per l'edificio troveranno applicazione successivamente all'ottenimento della relativa sanatoria; ove le stesse non siano sanabili le trasformazioni previste dalle schede non troveranno applicazione.
10. I fabbricati non più funzionali al fondo sono individuati oltre che nelle tavole di PI anche in apposite schede che formano parte integrante delle presenti norme.
11. Prescrizioni particolari:
- a) Fabbricati schede n.30.a, 30.b, 30.c.
Prescrizioni geologiche: i terreni di quest'area sono nel complesso "buoni" sotto il profilo geotecnica, ma rientrano all'interno della fascia di rispetto del Fiume Livenza interessata da possibili rotture o scavalcamenti d'argine o alluvionamento (vedi carta idrogeologica Tav. 10.4). Per questo motivo si rimanda al parere dell'Autorità Idraulica competente.
 - b) Fabbricato scheda n.33
Prescrizioni geologiche: i terreni di queste aree, costituiti da limi ed argille e sabbie ed argille, sono caratterizzati da parametri geotecnica che vanno da "discreti" a "scadenti", con una permeabilità medio-bassa ($k \approx 10^{-5} \div k \approx 10^{-4}$)
 - c) Fabbricato scheda n.35
Prescrizioni geologiche: i terreni, costituiti da sabbie e argille e da limi ed argille, da un punto di vista geomeccanico sono stati classificati come "scadenti" secondo la "carta delle Penalità ai fini Edificatori".
 - d) Per le aree caratterizzate da terreni "discreti" o "scadenti", si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche, per investigare meglio le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio oggetto di questa variante urbanistica.
A tal riguardo si ricorda di rispettare le disposizioni dettate da D.M. 11 marzo 1988 sulle indagini geologiche e geotecniche.



Inoltre si raccomanda di prestare attenzione alle aree che ricadono nelle vicinanze di fiumi o canali, che per loro peculiarità potrebbero essere soggette a fenomeni di tracimazione, rotture di argine e di alluvionamento.

Articolo 35 Demolizione e ricostruzione in loco

1. La demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti in zona agricola per inderogabili motivi di staticità e di tutela della pubblica incolumità è soggetta alle seguenti prescrizioni. La richiesta di demolizione deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:
 - a) relazione di un tecnico abilitato sullo stato delle strutture edilizie; tale relazione dovrà contenere opportuna documentazione probatoria di quanto sopra, anche fotografica;
 - b) relazione del tecnico comunale previo sopralluogo.
2. La ricostruzione dovrà avvenire:
 - a) in loco qualora non ricada nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali;
 - b) in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati - qualora ricada nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali - purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario (art. 41 co.4 ter LR. 11/2004);
nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela.
3. Gli spostamenti ammessi dovranno garantire:
 - a) una collocazione staticamente e idro-geologicamente più sicura del nuovo fabbricato;
 - b) il rispetto delle Zone di tutela nei limiti di cui agli artt. 41 e 48 della LR 11/2004.

Articolo 36 Attività turistiche connesse al settore primario

1. Si rinvia alla LR. 28/2012 e s.m.i.– Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo, nonché alle DGR. 502/2016, DGR 610/2016, e s.m.i.

Articolo 37 Disciplina degli edifici con grado di protezione

1. Sono stati individuati nel territorio agricolo, ai sensi dell'art. 10 della LR. 24/1985, con schedatura di tipo "B" degli edifici con valenza ambientale e parzialmente utilizzati a fini abitativi e/o in funzione alle esigenze del fondo. Tali edifici soggetti a diverso grado di protezione da 1 a 4 e normati dal precedente art. 18, anche se dismessi, potranno essere recuperati nella loro globalità ad uso residenziale o agrituristico.
2. Nel caso di utilizzo dell'immobile a scopo ricettivo, il progetto oltre a rispettare le norme di tipo edilizio espresse per lo specifico grado di protezione, dovrà contenere, anche una verifica urbanistica complessiva sull'idoneità dell'intervento di recupero proposto con particolare riguardo alla accessibilità veicolare, alla dotazione e sistemazione dello scoperto con zone di verde e spazi a parcheggio. Questi ultimi dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri stabiliti dalla Legge n. 122/89.
3. In ogni caso non sarà possibile declassare ad annesso rustico gli edifici con qualsivoglia grado di protezione.



Articolo 38 Vincolo di non edificabilità

1. Le nuove strutture residenziali da realizzarsi in tutte le sottozone "E" - ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 - sono ammesse purché:
 - a) sia istituito sul fondo all'atto di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 45 co.1 della LR. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari secondo l'ampiezza del fondo necessaria alla costruzione;
 - b) sono fatti salvi i vincoli ex LR. 24/1985 e 57/1978 e pertanto il vincolo art.45 co. 1 LR. 11/2004 dovrà espressamente richiamarne l'esistenza.
2. Le abitazioni esistenti in zone agricole alla data di entrata in vigore della presente normativa, estendono sul terreno dello stesso proprietario, un vincolo di "non edificazione", fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi dell'art. 45 LR. 11/2004.
3. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.
4. La suddivisione in sottozone non modifica il vincolo sopracitato.

Articolo 39 Zona Territoriale Omogenea E2

1. Le sottozone E2 comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
2. In tali sottozone sono consentiti gli interventi previsti agli artt. da 31 a 37 delle presenti norme.
3. Con riferimento ai criteri per la nuova edificazione ad uso residenziale, si stabilisce che la cubatura edificabile vada prioritariamente eseguita attraverso il recupero di edifici esistenti nel fondo e non più funzionali.
4. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.31 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici precisati agli artt.32 e 33 delle presenti norme.
5. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione di cui al DM. 1404/1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 co.1 del DPR.380/2001;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente ai sensi dell'art. 44 della LR 11/2004;

Gli interventi edilizi ubicati nelle fasce di rispetto delle strade saranno autorizzati nel rispetto delle prescrizioni definiti all'art, 41 co. 4 ter della LR. 11/2004.
6. Tutte le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque garantendo la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

**Articolo 40 Zona Territoriale Omogenea E3**

1. Le sottozone "E3" comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.
2. Nelle sottozone "E3" sono consentiti gli interventi previsti per le zone E2.
3. Nelle sottozone E3 non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi.

Articolo 41 Zona Territoriale Omogenea E4

1. Le sottozone "E4" comprendono le aree caratterizzate da preesistenze insediative significative in cui l'assetto fondiario è ormai del tutto o quasi scollegato dall'attività agricola. Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate ZTO "E4" dal previgente PRG; per tali zone, fino all'adozione del "primo" PI, valgono le NTA del PRG vigente.
2. Nelle sottozone "E4" è consentito il recupero con destinazione d'uso residenziale o compatibile con la residenza, delle costruzioni esistenti legittime, subordinatamente al rispetto dell'eventuale tutela indicata dal grado di protezione; è comunque consentito l'ampliamento del volume residenziale fino a mc 800 o, per le unità abitative esistenti da almeno 5 anni, la concorrenza di mc 600 per unità. Nel caso di più unità abitative è prescritto un progetto di unitario per poter verificare la congruenza dell'ampliamento dell'intero edificio, HE.max 2 piani; m. 7,50; DC m. 5,00; DF m. 10,00.
3. Per ciascuno dei lotti inedificati compresi entro la perimetrazione di sottozona ed evidenziati nelle planimetrie di PI con interventi puntuali di "edilizia programmata", è ammessa la realizzazione di un edificio con destinazione esclusivamente residenziale e con il limite massimo di mc.600 nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e dei criteri per l'edificazione in zona agricola previsti dal precedente art.32.
4. Per le sottozone o porzioni di sottozone ricadenti entro il limite di rispetto fluviale, vengono consentiti gli ampliamenti delle costruzioni fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 senza sopravanzare sul fronte fluviale; è comunque consentito il recupero con destinazione d'uso residenziale o compatibile con la residenza delle costruzioni esistenti legittime. E' consentita la demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.
In ogni caso negli ampliamenti consentiti fino agli 800 mc è possibile ricavare più unità abitative.
5. Prescrizioni particolari:
 - a) Bosco
Zona E4,
prescrizioni geologiche: in quest'area la maggior parte dei terreni sono classificati "scadenti" e solo una piccola porzione come "buoni", secondo la "carta delle Penalità ai fini Edificatori". Si tratta di terreni costituiti prevalentemente da argille e sabbie ed argille con permeabilità media ($k \simeq 10^{-4}$)
 - b) Per le aree caratterizzate da terreni "discreti" o "scadenti", si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche, per investigare meglio le



condizioni geologiche ed idrauliche del territorio oggetto di questa variante urbanistica.

A tal riguardo si ricorda di rispettare le disposizioni dettate da D.M. 11 marzo 1988 sulle indagini geologiche e geotecniche.

Inoltre si raccomanda di prestare attenzione alle aree che ricadono nelle vicinanze di fiumi o canali, che per loro peculiarità potrebbero essere soggette a fenomeni di tracimazione, rotture di argine e di alluvionamento.

**CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE****Articolo 42 Norme generali per le Z.T.O. "F"**

1. Le zone "F", così come indicate nelle planimetrie di PI, sono destinate agli standards urbanistici e costituiscono la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggio di cui all'art. 3 del DM. 1444/1968. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dal regolamento edilizio e dal DPR. 380/2001 all'articolo 16 co.7, 7bis, 8.
2. In tale aree sono ammessi gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico che saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti ciclo-pedonali, ubicando in modo opportuno le aree di sosta e parcheggio.
3. Le zone "F" in relazione alla loro utilizzazione sono così classificate:
 - Fa) aree per l'istruzione
 1. asilo nido
 2. scuola materna
 3. scuola elementare
 4. scuola d'obbligo
 5. scuola superiore o specializzata
 -
 - Fb) aree per attrezzature di interesse comune
 - ⇒ Istituzioni religiose
 9. chiese
 10. centri religiosi e dipendenze
 11. cimiteri
 12. centri ricreativi parrocchiali
 13. opere parrocchiali
 - ⇒ Istituzioni culturali e associative
 14. museo
 15. biblioteca
 16. centro culturale
 17. centro sociale
 18. centro polifunzionale
 -
 - ⇒ Istituzioni per lo svago, spettacolo ecc.
 21. cinema
 22. teatro
 23. sala manifestazioni
 24. sala da ballo
 25. spettacoli viaggianti, circo, luna park, ecc.
 -
 - ⇒ Istituzioni assistenziali
 27. case per anziani
 -
 - ⇒ Istituzioni sanitarie
 30. farmacia
 31. servizio sanitario di quartiere
 32. centro sanitario poliambulatoriale
 33. casa di cura



-
- ⇒ Servizi amministrativi
 - 37. municipio
 - 38. delegazione comunale
 - 39. uffici pubblici in genere
 - 40. banche, borse, sportelli bancari
-
- ⇒ Servizi pubblica sicurezza
 - 43. carabinieri
 - 44. pubblica sicurezza
 - 45. vigili del fuoco
 - 46. caserme
 - 47. carceri
 - 48. guardia di finanza
 - 49. guardia forestale
 - 50. vigili urbani
 - 51. protezione civile
- ⇒ Servizi telecomunicazioni
 - 52. ufficio postale
 - 53. telefono pubblico
 - 54. impianti telefonici
- ⇒ Servizi commerciali
 - 55. centro servizi turistici
 - 56. centro servizi, hotel, banca, congressi
 - 57. centro direzionale commerciale e servizi
 - 58. centro vendita o supermarket
 - 59. mercato
 - 60. esposizione e fiere
 - 61. piattaforma merceologica dedicata
 - 62. depositi
- ⇒ Servizi tecnologici
 - 63. impianti idrici
 - 64. impianti gas
 - 65. impianti enel
 - 66. mattatoi
 - 67. impianti depurazione
 - 68. impianti tecnici
-
- ⇒ Attrezzature di interscambio
 - 73. stazione ferroviaria
 - 74. stazione autolinee extraurbane
 - 76. porto
 - 77. attracco – ormeggio fluviale
 - 78. scalo ferroviario
 - 79. aviosuperficie
 - 80. terminal passeggeri
 - 81. servizi autostradali
- Fc) aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport
 - 82. area gioco bambini



83. giardino pubblico di quartiere
84. impianti sportivi di base – palestra
85. impianti sportivi agonistici
86. parchi extraurbani
87. campi da golf
88. campi da tennis
89. piscine
90. galoppatoi
91. percorsi attrezzati
92. arredi ambientali
93. tiro al piattello
94. campo da cross
- Fd) aree per parcheggi
 95. area parcheggio
 96. autorimessa
 97. autosilos
 98. autoparco
4. Entro i limiti delle zone “F” l’indice fondiario e l’altezza massima, ovvero tutte le prescrizioni di carattere urbanistico-edilizio, vengono determinate in fase di approvazione dei progetti, secondo esigenze specifiche e necessità tecniche irrinunciabili, entro i limiti fissati dal C.C.
5. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate e gestiti:
 - a) come impianto pubblico realizzato e gestito dall’Ente istituzionalmente competente;
 - b) come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando il Comune non procedendo direttamente all’acquisizione ed utilizzazione dell’area, affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d’uso specifiche di piano, ad associazioni sportive o simili o a privati, condizionandola alla stipulata di una convenzione nella quale siano definiti:
 - le modalità tecniche di utilizzo dell’area, con particolare riferimento alla organizzazione delle attività, al fine di garantire funzioni di centro ricreativo in genere;
 - le modalità di esercizio degli impianti, con particolare riferimento all’accessibilità da parte dei cittadini;
 - la durata della convenzione e le modalità con cui alla scadenza della quale le aree e gli impianti sportivi verranno ceduti al patrimonio comunale;
 - le garanzie reali o finanziarie.Attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione, riservate ad uso privato e/o esclusivo di soci di club o associazioni, sono consentite pure nelle zone residenziali e produttive purchè vengano realizzate nel rispetto delle norme urbanistiche di zona.
6. Nelle zone “F” si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di progetti edilizi per le costruzioni e di progetti esecutivi e descrizione delle opere per le restanti realizzazioni. Per le aree assoggettate a piano attuativo, si interviene mediante PUA.
7. Negli elaborati del PI "zonizzazione" sono individuati in maniera indicativa e non vincolante le varie sottozone ed il tipo servizio attribuito; è ammesso -



previa deliberazione del consiglio comunale - la variazione della destinazione funzionale e tipo di servizio in progetto senza che tale variazione costituisca variante al PI purché venga mantenuta la destinazione a servizi "F".

8. Nel caso in cui le opere di cui al precedente comma ricadano su aree che il PI non destina a zone "F", la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante al PI stesso, ai sensi dell'art. 24 della LR. 27/2003 e smi.

Articolo 43 Area per l'istruzione (Fa)

1. In queste aree possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la cultura. Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.
2. Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni suindicate devono essere sistemate a parco e giardino.
3. Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.
4. I simboli particolari sugli elaborati grafici specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti realizzabili.

Articolo 44 Aree per attrezzature di interesse comune (Fb)

1. In queste zone possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti alle specifiche destinazioni di cui al precedente art. 42. Può inoltre trovare sede nelle zone stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici ed attrezzature suddette.
2. Le aree libere non utilizzate dalle destinazioni suindicate devono essere sistemate a parco e giardino.
3. Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.
4. I simboli particolari sugli elaborati grafici sono esclusivi della destinazione delle aree per la costruzione degli edifici ed impianti corrispondenti ai simboli stessi.
5. Il PI sotto questa voce pone anche le aree cimiteriali e quelle di servizio infrastrutturale intermodale e nautico fluviale, pur escludendole dalla misura delle dotazioni esistenti e previste a standards in rapporto alla Capacità Insediativa Teorica.
6. Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature e servizi infrastrutturali ed intermodali, quali scalo ferroviario, terminal passeggeri, centro merci, mercato, autoparco, scalo fluviale, albergo – centro congressi, servizi amministrativi e centro servizi turistici, tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate sulla base dello strumento urbanistico già approvato:
 - come impianto pubblico dall'Ente istituzionalmente competente, in tal caso il rilascio del titolo edilizio non è oneroso;
 - come impianto in uso pubblico; tale fattispecie si configura quando venga stipulata una convenzione con il Comune da parte di soggetti privati o consorzi di privati, che preservi il pubblico interesse sulle attrezzature e servizi da realizzare, in tal caso il rilascio del titolo edilizio è oneroso.



7. Nell'ambito delle aree destinate ad impianti e servizi tecnologici, il dimensionamento e la conformazione architettoniche delle costruzioni è valutata caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative, delle norme di Codice Civile e dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata. Particolare cura dovrà essere riservata alla sistemazione delle aree scoperte interne o esterne agli impianti, sulla base di un progetto redatto con particolari criteri di arredo ambientale e possibilmente con messa a dimora di alberatura ad alto fusto.
8. Prescrizioni particolari:
- a) scheda norma Ex Essiccatoio:
Il perimetro della scheda comprende gli edifici dell'ex essiccatoio di mais, le pertinenze scoperte e il sistema delle aree pubbliche sull'argine del Livenza. La realizzazione degli interventi previsti nella scheda dovrà avvenire previa stipula di appositi Nell'ambito delle aree a convenzione con i seguenti contenuti obbligatori:
- I. definizione dei tempi per la realizzazione degli interventi previsti dalle tavole grafiche e delle opportune garanzie;
 - II. cessione gratuita al Comune delle aree interessate dalla nuova viabilità e dal sottopasso ferroviario senza scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - III. cessione gratuita al Comune di mq. 200 oltre i servizi igienici di spazi coperti ristrutturati senza scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- b) Zona Fb3.27:
prescrizioni del Genio Civile di Venezia contenute nella valutazione di compatibilità idraulica (variante n.5): volume minimo di invaso aggiuntivo mc.163,00; prescrizioni geologiche: i terreni di queste aree, costituiti da limi ed argille e sabbie ed argille, sono caratterizzati da parametri geotecnica che vanno da "discreti" a "scadenti", con una permeabilità medio-bassa ($k \simeq 10^{-5} \div k \simeq 10^{-4}$)
- c) Per le aree caratterizzate da terreni "discreti" o "scadenti", si prescrive l'esecuzione di indagini geognostiche, per investigare meglio le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio oggetto di questa variante urbanistica. A tal riguardo si ricorda di rispettare le disposizioni dettate da D.M. 11 marzo 1988 sulle indagini geologiche e geotecniche.
- d) Inoltre si raccomanda di prestare attenzione alle aree che ricadono nelle vicinanze di fiumi o canali, che per loro peculiarità potrebbero essere soggette a fenomeni di tracimazione, rotture di argine e di alluvionamento.

Articolo 45 Aree attrezzature parco e per il gioco e lo sport (Fc1)

1. In queste aree possono avere sede solo gli edifici e le attrezzature inerenti allo sport, al gioco e alla rigenerazione fisica immerse nel verde, con specifiche destinazioni di cui al precedente art. 42. Può inoltre trovare sede nelle aree stesse tutto quanto è necessario alla gestione, amministrazione e manutenzione degli edifici e delle attrezzature suddette.



2. Gli edifici e le attrezzature devono ottemperare alle prescrizioni delle leggi che li riguardano.
3. I simboli particolari sugli elaborati grafici specificano la destinazione delle aree e degli edifici o impianti realizzabili.

Articolo 46 Aree dei boschi "Bandiziol" e "Prassaccon" (Fc2)

1. Comprendono i terreni di demanio comunale in località Bosco oggetto di riforestazione per la ricostruzione dei residui boschi planiziali in S. Stino, di cui alla delibera C.C. n. 81 del 01.08.94, da attuarsi con criteri tecnico – scientifici del quercu – carpinetum boreo italicum.
2. Le finalità del parco territoriale sono:
 - recupero e valorizzazione ambientale;
 - valorizzazione turistico – ricreativa;
 - promozione culturale e didattica;
 - ricerca scientifica applicata.
3. Nella cartografia di PI con particolare simbolo è individuato il sito per la realizzazione di un capanno di dimensioni, tecniche e materiali costruttivi mediati dalla tradizione locale dei "casoni vallivi" e adibito a ricovero per le attrezzature di manutenzione boschiva e il birdwatching.
4. Per tutta l'area, soggetta ai regolamenti CEE n. 2078/92 e 2080/92, si applicano le disposizioni attuative delle direttive comunitarie di sovvenzione contenute nei piani di gestione vigenti che disciplinano oltre le modalità di controllo della coltura forestale ed i trattamenti selvicolturali, anche le modalità di fruizione pubblica per motivi ricreativi e culturali.

Articolo 47 Aree verdi di arredo ambientale (Fc3)

1. Sono aree destinate, con operazioni di ripristino vegetazionale e ornamentale utilizzando anche piante floreali, al miglioramento dell'assetto paesistico – ambientale di particolari luoghi urbani o ambiti marginali all'edificato e detrattori della qualità urbana. In esse è vietato qualsiasi tipo di costruzione o attrezzatura edilizia.
2. La conformazione del verde esistente e la morfologia del terreno dovranno essere valorizzati dai progetti di intervento.
3. E' vietato di massima l'uso di fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde.
4. Particolare attenzione dovrà essere posta al collegamento dei percorsi ciclo-pedonali interni all'area con quelli di parco ad essi prossimi.

Articolo 48 Aree private per attività sportive e ricreative immerse nel verde (Fc4)

1. Il PI individua in due diversi contesti paesistico – ambientali aree private per attrezzature e servizi di interesse generale rivolte al tempo libero, allo sport, al gioco, e alla rigenerazione fisica, di particolare rilievo rispetto alle finalità pubbliche del piano, pur escludendole dalla misura delle dotazioni a standards esistenti e previste.
2. In queste zone il rilascio dei titoli abilitativi è condizionato alla stipula di una convenzione tra Comune e ditte private con la registrazione e trascrizione di un vincolo di destinazione d'uso degli edifici, delle attrezzature e delle aree di pertinenza e con le modalità di utilizzo pubblico delle stesse.
3. Prescrizioni particolari:



a) "Parco Livenza"

E' così definita l'aggregazione polifunzionale a servizio dell'aviosuperficie esistente posta in uscita al casello della A4, normata dal progetto attuativo e dalle convenzioni di cui alle Delibere di C.C. n. 21 del 09.03.90 e n. 71 del 04.08.97, per la realizzazione ed uso di un complesso organico di attrezzature e servizi quali:

- campo di volo per ultraleggeri;
- palestra, tennis, bocciodromo, coperti;
- aree attrezzate per parco giochi e sport;
- maneggio e recinto cavalli;
- verde alberato con percorsi attrezzati;
- ristorante, piazza, servizi, uffici amministrazione e alloggio personale di custodia;
- parcheggi, rimesse, magazzini, ricoveri vari per materiale, veicoli ed animali, ecc..

Per gli interventi di completamento o di ampliamento delle attrezzature esistenti del complesso valgono le norme di carattere planivolumetrico del programma di intervento approvate con le succitate Delibere.

b) "Parco Casere"

E' così definita l'aggregazione polifunzionale prevalentemente aperta al pubblico e a gestione unitaria in località Ottava Presa, attrezzata come punto di partenza per un turismo di visitazione in quanto posta a contatto con importanti elementi paesistico-ambientali quali la zona turistico-portuale lungo il Livenza, il parco della laguna di Caorle, il fiume Lemene, le aziende agrituristiche e venatorie "Casere" e "Desiderata".

La zona prevede vaste aree per attrezzature e servizi di carattere sportivo, ricreativo ed ambientale le cui specificazioni d'uso sono in generale le seguenti:

- I. Aree destinate ad attività sportivo-ricreative: potranno essere realizzate attrezzature quali parchi gioco, campi da tennis, basket, pallavolo, piscine, scivoli d'acqua, maneggi, percorsi attrezzati fitness, centri associativi, elio e fisioterapici, di pronto intervento sanitario, ecc.; di supporto a tali attrezzature potranno inoltre essere realizzati spogliatoi, servizi igienici, ristoranti, bar, uffici, ecc.. L'estensione di tali zone non potrà superare il 15% della superficie territoriale dell'area perimetrata.
- II. Aree destinate a campo da golf: potranno essere realizzate tutte le attrezzature principali e di supporto confacenti con la destinazione d'uso.
- III. Aree destinate all'agriturismo: in queste aree destinate principalmente alla ricreazione di un paesaggio agrario con le caratteristiche dell'epoca preindustriale, fruibile anche dal turismo sociale per passeggiate a cavallo, a piedi, in bicicletta, potranno essere collocate anche limitate strutture ricettive del tipo campeggio-bungalows, ancorché con caratteristiche di tipo agrituristiche; potranno inoltre essere recuperati i manufatti esistenti quali le case coloniche con gli annessi rustici e realizzati altri per la



trasformazione e la commercializzazione dei prodotti della zona, servizi per la fruizione ed il supporto ricettivo.

- IV. Aree destinate a peschiere "di terra": in queste aree caratterizzate dal parziale recupero geografico-ambientale antecedente il processo di bonifica, con la formazione di ambiti lacustri, di superfici e corsi d'acqua artificiali, barene e terre emerse per l'acquacoltura integrata dolce e la pesca sportiva, potranno essere realizzati manufatti di carattere tradizionale (casoni) che potranno ospitare punti di ristoro e di vendita, strutture ricettive e di servizio per i fruitori e operatori di queste "valli chiuse".
- V. Aree destinate a verde boschivo: in questi ambiti sono previsti interventi di ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti prativi e boschivi antecedenti i processi di bonifica. L'estensione di tali zone non potrà essere inferiore al 25% della superficie territoriale dell'area perimetrata.
- VI. Aree destinate a parcheggi: dovranno essere caratterizzate dalla massima presenza di verde, con piantumazioni di essenze nella misura minima di 1 albero ogni 50 mq di spazio di sosta degli automezzi e sistemate su fondo non impermeabilizzante.

In questa vasta zona l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo da realizzarsi anche per stralci redatto, tra l'altro, con specifici criteri paesistico-ambientali.

L'indicazione grafica del PI relativamente a quest'area deve considerarsi del tutto indicativa; la relazione e l'organizzazione delle singole "sottozone" sarà definita compiutamente dal PUA.

I criteri di progettazione, i materiali, l'organizzazione della viabilità interna e gli accessi dalle strade pubbliche e la sistemazione degli spazi verdi e boscati deve essere concordata con il Comune ed informata al rispetto e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali esistenti in loco.

Il piano nella realizzazione dei manufatti dovrà seguire le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale: max 0.04 mc/mq;
- altezza degli edifici (HE): non superiore a 2 piani con un max di ml 7.50;
- i fabbricati e le attrezzature da realizzare nelle aree destinate ad agriturismo e a peschiere dovranno rispettare la tipologia, le caratteristiche costruttive ed i materiali degli edifici tradizionali cui si ispirano;
- gli impianti sportivi e le attrezzature per il tempo libero non debbono arrecare alcun pregiudizio al godimento del verde esistente e di progetto ed alle caratteristiche ambientali del complesso.

Il rilascio dei titoli edilizi subordinato alla stipula di apposita convenzione che dovrà contenere:

- l'impegno a realizzare gli interventi che verranno individuati di comune accordo con l'Amministrazione Comunale e che saranno espressamente descritti sulla base di progetti di massima e di apposti preventivi di costo;



- la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare ai sensi del precedente punto;
- la fissazione delle modalità e dei termini per il pagamento delle eventuali somme dovute per la quota relativa al costo di costruzione;
- la fissazione dei termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione, nonché le modalità di utilizzo pubblico delle stesse;
- le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Articolo 49 Aree per parcheggi (Fd)

1. Per le aree a parcheggio pubbliche e/o di uso pubblico si rinvia all'art. 5 delle presenti norme e all'art. 62 del REC.
2. Tali zone sistemate su fondo non impermeabilizzante devono, in ogni caso, essere equipaggiate a verde: inserendo siepi ed essenze arboree ed arbustive, in modo da mitigare l'impatto dell'area rispetto all'ambiente circostante ed interrompere la vista delle auto allineate lungo gli stalli.

**CAPO VI - ZONA DI TUTELA E RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE****Articolo 50 Sistema ambientale**

1. Il PI tutela il paesaggio agrario per la salvaguardia sia dell'assetto sociale e produttivo, sia dei suoi valori paesistico-ambientali; riconosce l'esistenza di tre diverse unità del paesaggio agrario contenute e connesse a quello del paesaggio fluviale:

- a) ambito di antico insediamento, con la presenza diffusa di siepi ed alberature;
- b) ambito di antica bonifica, con la presenza di cavini e tracce di centuriazione romana;
- c) ambito di recente bonifica, con basso frazionamento fondiario e privo di vegetazione arborea.

Allo scopo di preservare le caratteristiche più significative della biodiversità entro questi ambiti, una maggiore articolazione del paesaggio, oltre che prevedere operazioni di riqualificazione e ripristino ambientale, il PI individua, nella Tav. 13.0.1 a scala 1:20.000 con valore di direttive d'inquadramento e nella Tav. 13.1 a scala 1:10.000 con valore prescrittivo come vincolo conformativo, le seguenti zone di tutela:

- giardini privati vincolati (T1)
- zona di rinaturalizzazione "Sette Sorelle" (T2)
- zone dei Gonfi afferenti il Livenza, Lemene e Loncon (T3)
- golene e ripe di fiumi e canali (T4)
- corridoi ecologici e interconnessioni delle unità paesistiche (T5)
- fasce vegetazionali di mitigazione visiva e sonora a fianco della grande viabilità (T6)

Le zone di tutela sopracitate non sono zone territoriali omogenee.

2. In tutte le zone di tutela ambientale non sono ammessi movimenti di terra che producano la colmata di bassure o lo smantellamento di rialzi; la formazione di dislivelli nel suolo è ammessa soltanto negli ambienti per i quali sono previsti interventi di restauro e ricomposizione ambientale da attuarsi con appositi progetti.

Lungo i corsi d'acqua sono ammessi soltanto interventi finalizzati al ripristino e alla realizzazione di opere d'uso e difesa idraulica attuate secondo tecniche proprie dall'ingegneria naturalistica.

3. Sono sottoposti a tutela speciale, ai sensi delle direttive 79/409/CE, detta "Uccelli" (sostituita dalla Direttiva 2009/147/CE) e 92/43/CE, detta "Habitat", recepita con il DPR. 357/1997, modificato ed integrato dal DPR. 120/2003, i siti di elevato interesse naturalistico per la flora e l'avifauna selvatiche riguardanti, entro il bosco di Corbolone i biotopi "boschetta Martinuz" e "fosso Baratta" quale rifugio di flora memoriale, ed in alcuni tratti dei corsi d'acqua Loncon e Fosson le oasi di nidificazione e ripopolamento per i grandi rapaci e l'airone cinerino.

4. Entro tali ambiti individuati nella Tav. 13.0.1 è fatto divieto:

- di asportare, raccogliere o danneggiare in qualsiasi stagione la fauna selvatica e la flora spontanea ai sensi della LR. 53/74;
- di introdurre specie animali o vegetali se non dopo attenta valutazione;



- di accedere se non per interventi di controllo ambientale e per scopi didattici o scientifici;
 - di praticare la caccia e la pesca;
 - di installare qualsiasi tipo di struttura, infrastruttura o rete tecnologica, fatta eccezione di quelle destinate all’osservazione naturalistica.
5. Sono sottoposti a tutela gli alberi, singoli o in gruppi o in filari, nonché le siepi, esistenti in tutto il territorio comunale, ad eccezione per le aree boschive per le quali si applica la vigente normativa regionale, statale e comunitaria. In considerazione del valore ecologico e paesaggistico sono oggetto di particolare protezione le seguenti piante:
- olmo campestre (*Ulmus minor*);
 - bagolaro (*Celtis australis*);
 - roverella (*Quercus pubescens*);
 - leccio (*Quercus ilex*);
 - farnia (*Quercus pedunculata*);
 - orniello (*Fraxinus ornus*);
 - biancospino (*Crataegus monigina* e *C. oxiacanta*);
 - spino di guida (*Gleditzia tricanthos*);
 - carpino bianco (*Carpinus betulus*);
 - ontano (*Alnus glutinosa*);
 - acero campestre (*Acer campestre*);
 - frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*);
 - gelso (*Morus alba* e *Morus nigra*).

Non sono soggetti al regime di tutela gli alberi da frutta e le piantagioni legnose specializzate (pioppo, noce, ecc..).

6. E’ prescritto il mantenimento e lo sviluppo dei filari arborei e di tutte le siepi mono e plurispecifiche secondo l’originaria partitura tra esemplari, individuati negli elaborati grafici di PI. Si prescrive altresì il mantenimento ovvero il ripristino delle macchie arbustive lungo i corsi d’acqua, le tracce di centuriazione romana, il perimetro poderale o delle zone coltivate.
7. E’ vietato: estirpare, distruggere, danneggiare, (inclusi i danni all’apparato radicale), o modificare in modo essenziale con potature ingiustificate la struttura degli alberi e delle siepi sottoposte a protezione; sono ammesse solo le abituali operazioni di sfoltimento e utilizzazione turnaria, di manutenzione e conservazione secondo le norme di procedura forestale, per un’ordinata formazione di superfici a verde pubblico e privato.
8. E’ fatto generale divieto di abbattimento di esemplari arborei d’alto fusto, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie, di pubblica incolumità ovvero in base a prescrizioni di diritto pubblico e privato. Il riconoscimento di tale eccezione deve essere richiesto per iscritto al Comune, previa illustrazione delle motivazioni ed allegando un rilievo dendrologico-vegetazionale in scala adeguata, nonché idonea documentazione fotografica. Il rilascio dell’autorizzazione può avvenire con disposizioni accessorie, ed essere imposto di mettere a dimora alberi di determinate specie e dimensioni, in sostituzione di quelli rimossi.
9. In tutte le zone di tutela ambientale, non è consentita l’installazione di insegne, cartelli e 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. Entro queste zone l'eventuale realizzazione o l'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria, di infrastrutture a rete, di impianti tecnologici di produzione, deposito e distribuzione di energia, ecc., è subordinata al contestuale ripristino ambientale dei luoghi interessati, ma anche da interventi di ricomposizione paesaggistica e naturalistica delle aree contigue al fine di attenuare l'impatto della installazione. Non è in ogni caso consentita la realizzazione di nuove infrastrutture aeree.

10. Sono soggetti a valutazioni di impatto ambientale i progetti di opere ed interventi di cui alla LR 4/2016.

Articolo 51 Giardini privati vincolati (T1)

1. Comprendono parchi e giardini privati di valore ambientale, ovvero aree private destinate alla sistemazione a verde mediante l'utilizzo di esemplari arborei ed arbustivi autoctoni.
2. Per queste aree è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione continua e programmata degli spazi liberi e del patrimonio arboreo; sono vietati gli abbattimenti degli alberi di specie pregiata, possono invece essere abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve. Per gli eventuali abbattimenti peraltro dovrà essere fatta documentata richiesta al Comune; per le zone rimaste libere dall'abbattimento dovrà, in ogni caso, essere proposta la reintegrazione del patrimonio arboreo con nuove adeguate piantumazioni autoctone.
3. All'interno di tali zone è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per arredi funzionali al verde quali panchine, fontane, vasche e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio e l'ornitologia quali voliere, serre, deposito attrezzi. Nelle aree perimetrare in ambiti di lottizzazioni vigenti i depositi di attrezzi di nuova realizzazione o in ampliamento di quelli esistenti non potranno superare il 5% della superficie dell'area e dovranno essere collocati in modo da non compromettere la qualità dell'ambito urbano e architettonico.
4. Le preesistenze edilizie possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia e miglioramenti dai quali non derivi alcun aumento della consistenza volumetrica. Per gli edifici esistenti soggetti a specifico grado di protezione sono ammessi unicamente gli interventi disciplinati dal precedente art. 18.

Articolo 52 Zona di rinaturalizzazione "sette sorelle" (T2)

1. Comprende un'area di recente bonifica posta all'intorno dell'impianto idrovoro scolante sul canale Loncon.
2. Essa è preordinata con misure di riqualificazione ambientale al ripristino e/o aumento del suo grado di naturalità per riportare determinati luoghi ad una situazione originaria: di zona umida prelagunare.
3. Entro questo ambito di riequilibrio si prescrivono progetti specifici di intervento, finalizzati:



- a) alla formazione di zone umide con laghi e/o paludi a scopi ricreativi e/o produttivi di acquacoltura dolce, che favoriscano particolari situazioni microclimatiche;
- b) all'inserimento di siepi ripariali e compagini arboreo-arbustive lungo il perimetro dei corpi idrici artificiali, per la ricostruzione di biocenosi associate al paesaggio agrario;
- c) ad interventi di riforestazione, mediante specie vegetali proprie dei boschi planiziali padani.

Tali progetti dovranno tener conto del Piano Generale di Bonifica ed essere subordinati all'approvazione delle autorità competenti che ne verificano la compatibilità idraulica.

Al fine di consentire la fruizione collettiva a scopo ricreativo e didattico-culturale della zona si prescrive:

- d) un progetto unitario di recupero filologico del complesso idrovoce finalizzato (in quanto pregevole manufatto di archeologia industriale) ad ospitare la sede del museo della bonifica;
 - e) la realizzazione di eventuali limitate nuove strutture a servizio e supporto dell'attività museale, solo se nel rispetto dei materiali, delle tipologie architettoniche e costruttive tipiche del sito con la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.
4. Questa zona, che non ammette nuove costruzioni, è computabile ai fini dell'edificabilità delle sole aree agricole finitime. Per gli edifici rurali esistenti entro l'area, esclusi i manufatti di valore ambientale con grado di protezione, sono consentiti interventi di cui agli artt. 44 e 44-bis della LR 11/2004 ivi compresi gli ampliamenti per usi agroturistici nel rispetto della LR. 28/2012.
 5. Questa zona considerata prioritaria nell'applicazione delle direttive e nell'assegnazione dei contributi Comunitari per gli interventi di ripristino ambientale, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo, da realizzarsi anche per stralci, e redatto con particolari criteri paesistico-ambientali in conformità al Reg. CEE 2078/92 e ai DGR. 1193/4 e.1115/94.

Articolo 53 Zone dei gonfi afferenti il Livenza, Lemene e Loncon (T3)

1. Le zone dei Gonfi, come individuate negli elaborati di PI in scala 1:20.000 e 1:10.000, comprendono spazi agricoli inseriti in un contesto paesistico-ambientale fortemente caratterizzato dai fiumi Livenza e Lemene con prevalente vocazione naturalistica.
2. In queste zone poste entro le anse morte, i meandri e gli alvei senili degli antichi rami fluviali, possono trovare sistemazione sia aree agricole a conduzione compatibile, sia brani di territorio equipaggiati a verde per l'arricchimento estetico ed ecologico di un variegato paesaggio.
3. In particolare entro questi ambiti afferenti le principali aste fluviali gli interventi di valorizzazione e/o riqualificazione ambientale sono finalizzati:
 - a) al miglioramento e/o incremento con sapienza paesaggistica di vegetazione riparia, di compagini arboreo-arbustive lungo i tracciati dei "paleoalvei" evidenti, i confini poderali, i perimetri delle zone coltivate, onde pervenire ad una maggiore articolazione delle aree verdi e favorire così la formazione di biocenosi associate al paesaggio agrario e fluviale;



- b) alla riconversione, d'intesa con le rappresentanze di categoria, delle produzioni agricole eccedentarie e non economicamente vantaggiose a favore della sperimentazione di quelle biologiche e biodinamiche non inquinanti il suolo e le acque, del prato stabile, del set-aside e della messa a dimora di compagini boschive produttive, al fine di potenziare le dinamiche naturali in atto in un eco-agro-sistema più vasto.
 - c) alla realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e/o equestri con punti di sosta per un turismo di visitazione lungo le strade rurali o arginali, individuati negli elaborati di progetto ai sensi della normativa vigente.
4. Queste zone, che non ammettono nuove costruzioni, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle sole aree agricole finitime secondo i parametri delle stesse. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui agli [artt. 44 e 44-bis della LR. 11/2004](#), ivi compresi gli ampliamenti per usi agroturistici nel rispetto della [LR. 28/2012](#) che prevedano la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, purché nel rispetto dei materiali, delle tipologie architettoniche e costruttive tipiche delle preesistenze e dei manufatti del luogo.
- Sono consentite recinzioni interessanti esclusivamente le strette pertinenze abitative e realizzate con siepi vive e filari di piante proprie di quel paesaggio agrario. Per gli edifici con grado di protezione corrispondono interventi ammessi o vietati secondo quanto previsto all'art. 18 delle presenti norme.

Articolo 54 Golene e ripe di fiumi e canali (T4)

1. Il PI individua negli elaborati di progetto in scala 1:20.000 e 1:10.000, le zone golenali soggette ad esondazioni e le rive arginate del basso corso dei fiumi navigabili Livenza e Lemene, dei canali Loncon, Fosson e Malgher quali segni ed ambienti caratterizzanti il territorio comunale che devono essere particolarmente salvaguardati.
2. Compatibilmente con le norme di polizia idraulica di cui al RD. 368/1904 e secondo le modalità stabilite dalle autorità di controllo idraulico competente, gli interventi di tutela e valorizzazione prevedono:
 - a) la conservazione dei diversi biotopi esistenti (composizione floristica di pregio connessa alla presenza fluviale, canneti, prato stabile, arbusti e boschette igrofile spontanee, aree di rifugio e riproduzione di qualsiasi specie animale in libertà);
 - b) il ripristino e l'incremento della vegetazione igrofila-fluviale nelle lanche e golene, lungo le sponde esterne e le aree relitte delle aste fluviali e canalizie;
 - c) la difesa idrogeologica ed idraulica con opere di consolidamento delle sponde in erosione e con il miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque che privilegino criteri di ingegneria naturalistica o comunque adottino soluzioni e tecniche per limitare al massimo la modifica del sistema ecologico-ambientale presente;
 - d) il mantenimento dei bilanci da pesca esistenti, la sistemazione e l'eventuale realizzazione (con particolare attenzione all'inserimento ambientale per non alterare l'aspetto consolidato del paesaggio) di punti panoramici, di aree attrezzate per la fruizione di "loisir" del fiume, di pontili galleggianti o approdi fissi per il diporto nautico;



- e) la formazione di percorsi ciclo-pedonali e/o equestri lungo le alzaie, per il turismo escursionistico e secondo le direttive tecniche stabilite dalla normativa vigente.
3. In queste zone, per gran parte di pertinenza del Demanio Fluviale ed inedificabili secondo i vincoli stabiliti dal. T.U. 25 luglio 1904 n. 523 e successive modificazioni, sono ammessi oltre ai manufatti destinati ai servizi idraulici, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili esistenti regolarmente autorizzati.
4. Le aree di proprietà non demaniale sono computabili ai fini dell'edificabilità delle sole zone agricole finitime secondo i parametri delle stesse.
5. L'attuazione dei singoli interventi è demandata, previo eventuale accordo di programma con il Comune, agli Enti pubblici e privati che costituiscono l'apparato gestore o proprietario di aree, manufatti ed infrastrutture o concessionario di diritti, nel rispetto delle finalità e prescrizioni di zona.

Articolo 55 Corridoi ecologici e interconnessioni delle unità paesistiche (T5)

1. Con riferimento alle caratteristiche peculiari delle diverse unità paesistiche e a supporto dei percorsi ciclo-pedonali, il PI individua negli elaborati grafici di progetto in scala 1:20.000 e 1:10.000 elementi areali e lineari, permanenti del paesaggio agrario, quali le compagini arboree di enclusura fondiaria e colturale, la rete idrografica minore pubblica e consorziale, le trame agrocenturiate principali, le grandi piantate e alberature stradali.
2. Queste "connessioni naturali" esistenti, di ripristino o di nuova formazione delineate sulla morfologia dei siti, si configurano come un insieme di habitat, senza soluzioni di continuità, che possono costituire un elemento fondamentale per azioni di riequilibrio ambientale a vantaggio della crescita del patrimonio vegetale e faunistico riproducibile in sito, con ricadute positive su porzioni di territorio più vasto.
3. La Regione, la Provincia, il Comune ed i Consorzi di Bonifica, per quanto di competenza, tutelano e valorizzano in particolare i seguenti elementi, a scopo naturalistico e turistico-culturale:
 - a) le cortine arboreo-arbustive di enclusura poderale e agraria: si prevede il ripristino delle cappezagne erbose al fine di permettere, in assenza di lavorazioni di terreno per una larghezza pari ad almeno ml 5 dal ciglio strada o fosso, oltre la sopravvivenza delle compagini esistenti e di nuovo impianto, l'attecchimento e lo sviluppo naturale anche di flora spontanea.
 - b) le reti acquiferenti non arginate di pertinenza pubblica, di bonifica e di irrigazione: nella realizzazione o manutenzione delle canalizzazioni artificiali si dovranno adottare soluzioni tecniche che, oltre a rispettare la sicurezza idraulica, consentano la ricomposizione naturalistica di tratti di sponde e aree collegate alla preesistenza dei corsi d'acqua per una estensione variabile secondo le indicazioni grafiche di Piano. La conservazione, il ripristino e l'incremento del sistema di siepi ripariali e dei nuclei di vegetazione igrofila potranno ridurre l'inquinamento delle acque, favorire il rimpinguamento delle falde, proteggere i terreni dall'erosione e dal vento.
 - c) le trame di centuriazione romana principali: si prevede la conservazione ed il rinforzo con messa a dimora di specie arboree autoctone dei



principali tracciati stradali e fossati che caratterizzano l'antica divisione particellare romana in modo da evitare con la manomissione delle baulature dei campi alterazioni morfologiche dei siti. Gli eventuali interventi edificatori, infrastrutturali, di scavo sui terreni interessati dai siti o dai tracciati individuati nella Tav. 13.0.1, anche se non specificatamente vincolati dalle vigenti leggi, sono soggetti ad indagine archeologica preventiva sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e se richiesto dalla Soprintendenza alle Antichità, per verificare attraverso opportune documentazioni ed eventuali saggi o prospezioni la presenza di reperti o presumibili rinvenimenti.

4. Queste zone, che non ammettono nuove costruzioni, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle sole aree agricole finitime secondo i parametri delle stesse.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui agli artt. 44 e 44-bis della LR 11/2004, che prevedono la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, purché nel rispetto dei materiali, delle tipologie architettoniche e costruttive tipiche delle preesistenze e dei manufatti del luogo.

Sono consentite recinzioni interessanti esclusivamente le strette pertinenze abitative e realizzate con siepi vive e filari di piante proprie di quel paesaggio agrario.

Per gli edifici con grado di protezione corrispondono interventi ammessi o vietati secondo quanto previsto all'art. 18 delle presenti norme.

Articolo 56 Fasce vegetazionali di mitigazione visiva e sonora a fianco della grande viabilità (T6)

1. Riguardano, entro i limiti di rispetto stradale e ferroviario, i corridoi afferenti i tracciati, gli snodi, le infrastrutture viarie, della A4, delle SS. 14, della variante alla SP. 59, della ferrovia VE-TS.
2. Questi ambiti di "forestazione lineare", che tengono conto della morfologia dei luoghi, dei confini di appoderamento, delle aree relitte, svolgono a scala territoriale funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.
3. In particolare sono volti ad impedire o ridurre l'impatto dei flussi inquinanti sugli insediamenti urbani ed agricoli mediante:
 - a) la sistemazione delle scarpate e delle aree di primo bordo con alberature, sieponi, piantate a filare di *populus nigra*, superfici prative, fasce boscate (impiego di essenze secondo struttura compositiva del quercu-carpineto) favorendo così l'attecchimento naturale della florea spontanea e la mobilità della fauna stanziale;
 - b) la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva nelle aree agricole relitte, per un progressivo allontanamento delle colture produttive quali orti e vigneti;
 - c) la realizzazione, con materiali ecocompatibili, di opere ed interventi atti a ridurre l'inquinamento acustico da traffico ai sensi della L. n. 447/95 e mitigare l'impatto visivo di particolari manufatti detrattori del paesaggio periurbano quali svincoli, cavalcavia e sottopassi;
 - d) la riorganizzazione degli accessi laterali, delle aree di sosta e di parcheggio, il riordino delle armature di illuminazione stradale



autorizzate, delle insegne, dei cartelloni pubblicitari e delle palificate a servizio delle infrastrutture aeree.

4. Queste zone, che non ammettono nuove costruzioni se non a titolo precario e di stretta pertinenza alla viabilità (stazioni di servizio carburanti e assistenza tecnica, caselli di vigilanza e controllo del traffico, ecc.), sono computabili ai fini dell'edificabilità delle sole aree agricole finitime secondo i parametri delle stesse. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui agli artt. 44 e 44-bis della LR 11/2004, che prevedono la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza in modo coerente con le caratteristiche di zona.
5. L'attuazione dei singoli interventi è demandata, previo eventuale accordo di programma con il Comune, agli Enti pubblici e privati che costituiscono l'apparato gestore o proprietario di aree, manufatti ed infrastrutture o concessionario di diritti, nel rispetto delle finalità e prescrizioni di zona.

**CAPO VII - ZONE A VINCOLO****Articolo 57 Zone di rispetto e vincolo asservite a speciali autorizzazioni**

1. Operano sul territorio comunale oltre alle norme urbanistiche di competenza dell'Ente locale, anche disposizioni la cui esecuzione è demandata ad altre Amministrazioni pubbliche, con lo scopo di salvaguardare l'integrità, la funzionalità e la possibile evoluzione di beni, servizi ed infrastrutture o loro aree di riferimento.
2. Nel PI sono individuati, all'esterno dei centri edificati e nelle zone edificabili già dotate delle principali opere di urbanizzazione, i seguenti limiti di rispetto, tutela o vincolo.
 - a) Rispetto stradale: prescrizioni indicate (in rapporto alle caratteristiche della viabilità) dall'art. 26 e 27 del Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada DPR. 495/1992 così come modificato dal DPR. 147/1993. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati. E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante. Le distanze tra gli accessi preesistenti e quelli previsti ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade provinciali a ml. 300 e per le strade statali a ml. 500. Si richiama quanto previsto all'art. 7 co.5 delle NTA del PAT.
 - b) Rispetto ferroviario: prescrizioni dettate dagli artt. 49 e seguenti del DPR. 753/80, che ammette interventi promossi dalle Ferrovie dello Stato e fissa il limite minimo della costruzione di manufatti dalle rotaie in ml. 30. Si richiama quanto previsto all'art. 7 co.6 delle NTA del PAT.
 - c) Vincolo paesaggistico art. 142 c) del DLgs. 42/2004: si demanda alle disposizioni cui art. 142 del DLgs 42/2004, ai fini della tutela paesaggistica entro ml 150 dall'unghia esterna degli argini. Si richiama quanto previsto all'art. 5 co.6 delle NTA del PAT.

Le presenti disposizioni non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee A e B.
 - d) Rispetto idraulico: si applicano le disposizioni specifiche di cui al RD. 368/1904 e RD. 523/1904 e del DLgs. 152/2006, si richiama quanto previsto all'art. 7 co.15,16 e 17 delle NTA del PAT e dei pareri del genio civile e del consorzio.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della LR. 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi
 - e) Zone di tutela relative all'idrografia principale: la rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali comprese le golene sono soggette a tutela ai sensi dell'art. 41 co.1 f) LR.11/2004:



1. all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili già dotate delle opere di urbanizzazione la fascia di tutela non potrà essere inferiore ad una profondità di m. 100;
2. limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue caratterizzate dall'individuazione di una specifica previsione urbanistica di edificabilità la fascia di tutela non potrà essere inferiore ad una profondità di m. 20;

dal limite demaniale dei corsi d'acqua: Fiumi Livenza, Livenza morta, Lemene, Loncon, Melon, Melonetto, Fosson, Canal Taglio.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente punto, sono ammessi esclusivamente:

3. opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli di tutela;
4. interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) d) del DPR.380/2001, compreso l'ampliamento;
5. gli interventi disciplinati puntualmente dal PI.

Gli interventi edilizi sopracitati potranno essere autorizzati:

6. purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'origine del vincolo/tutela, nel rispetto della normativa di cui al RD. 368/1904 e RD. 523/1904;

Si richiama quanto previsto all'art. 7 co.18, 20 e 21 delle NTA del PAT.

Rispetto cimiteriale: limitazioni stabilite dall'art. 338 co. 5 del TU. delle leggi sanitarie n. 1265/1934, DPR 285/1990, L 166/2002, art. 41, co. 1 e) e 4bis della 11/2004 e dal parere dell'ULSS competente per territorio; non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, al verde attrezzato ed impianti tecnologici pubblici. Si richiama quanto previsto all'art. 7 co.7 delle NTA del PAT.

- f) Rispetto impianti di depurazione: limite di inedificabilità (per interventi di carattere costruttivo estranei alla depurazione) dagli impianti esistenti, limitazioni stabilite dalla Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 04.02.1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4. La larghezza di tali fasce di rispetto non può essere inferiore ai m. 100 (cento) dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai depuratori ed agli impianti tecnologici pubblici; per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) del DPR. 380/2001.

- g) Rispetto allevamenti zootecnici intensivi: si applicano le disposizioni di cui alla LR. 11/2004 e della DGR. 856/2012; si richiama quanto previsto all'art. 7 co. 9 delle NTA del PAT.

Qualora l'aumento di potenzialità intensiva dell'allevamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite dal PAT e dai PI, la loro eventuale assunzione non costituirà variante urbanistica.



- h) Rispetto impianti a rete (metanodotti e oleodotto): limite di inedificabilità per il:
1. metanodotto in ml. 15 da ambo i lati (DM. 24.11.84);
 2. per l'oleodotto in ml. 6 da ambo i lati;
- Si richiama quanto previsto all'art. 7 co.13 e 14 delle NTA del PAT.
- i) Rispetto elettrodotti: all'interno di tale fascia di rispetto valgono le norme di cui al DPCM. 8 luglio 2003 applicando i valori di attenzione di cui all'art. 3, co.2, con la metodologia di calcolo approvata con il DM 29.05.2008, le distanze di rispetto sono fornite dall'Ente Gestore quali distanze di prima approssimazione (Dpa).
- Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere; le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, mentre per gli edifici residenziali esistenti e stabilmente abitati alla data di entrata in vigore della presente normativa, sono consentiti, se conformi alle previsioni di piano, i seguenti interventi:
1. interventi di cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2000;
- Si richiama quanto previsto all'art. 7 co. 11 delle NTA del PAT.
- j) Vincolo militare: entro questo limite devono essere rispettate le particolari prescrizioni contenute nei relativi decreti di vincolo ed ogni intervento è subordinato al nulla-osta dell'autorità militare competente.
- k) Vincolo storico-artistico-monumentale: gli effetti previsti dagli artt. 45, 46 e 47 del DLgs 42/2004 riguardano sia gli immobili vincolati, sia aree ed edifici a questi contermini che sono assoggettati a limiti di distanza per la tutela del bene vincolato.
- Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta di cui al presente punto:
1. non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione;
 2. debbono garantire la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci degli infissi e dei portoni.
- L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.
- Sono considerati "Beni culturali" gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni (L. 106/2011), previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all'art. 12 del DLgs 42/2004 ed al DM. 6 febbraio 2004 e smi.

**Articolo 58 Vincoli del Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**

1. Il PGRA individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:
 - a) F: aree fluviali (artt. 7 e 10 delle norme di attuazione del PGRA);
 - b) P2: aree a pericolosità idraulica media (artt. 7 e 13 delle norme di attuazione del PGRA);
 - c) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle norme di attuazione del PGRA);che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.
2. Ai sensi dell'art. 15 delle norme di attuazione del PGRA, nelle aree fluviali (F) e nelle aree a pericolosità idraulica media (P2) è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.
3. Oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, si applicano le prescrizioni e i vincoli derivanti dalle condizioni di fragilità e dissesto idrogeologico relative a:
 - aree non idonee e aree idonee a condizione, si richiama quanto previsto all'art. 11 delle NTA del PAT.
 - a) aree esondabili o a ristagno idrico, si richiama quanto previsto all'art. 12 co. 1,2,3,4 delle NTA del PAT.
4. La demolizione di edifici finalizzata a conseguire l'obiettivo di ridurre le condizioni di rischio idraulico, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Articolo 59 Misure di tutela idraulica

1. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare:
 - a) le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata ai PI;
 - b) le prescrizioni di cui al Parere Consorzio di Bonifica e al Parere Genio Civile rispetto al PAT;
 - c) le disposizioni di cui al Piano delle Acque Comunale;
2. Negli interventi di trasformazione del territorio in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, i volumi d'invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno prescritto dalla DGR. 1322/2006 pari a 50 anni), il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a 10 l/s ha o 5 l/s ha in base al livello di sofferenza idraulica dell'area di intervento, così come specificato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI. Laddove risulti prescritto nella VCI il valore di 5 l/s ha potrà essere successivamente richiesta autorizzazione per l'adozione di 10 l/s ha solo nel caso in cui siano stati realizzati gli interventi di messa in sicurezza idraulica a livello locale. Tali Interventi devono essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata con particolare riguardo ai seguenti elementi:



- a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
 - b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
 - c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD. 368/1904;
 - d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente e del Genio Civile.
3. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
4. Nell'ambito degli interventi urbanistico/edilizi devono essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica, da considerarsi indicativi, potranno essere modificati per effetto delle verifiche successive, nelle quali sarà disponibile l'esatta distribuzione delle tipologie di superficie. Volumi ed opere dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli ante intervento. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza. Le opere di mitigazione e compensazione idraulica devono essere realizzate contestualmente agli interventi urbanistico/edilizi e devono essere regolarmente mantenute.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. I PI individuano gli interventi di mitigazione idraulica - contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) - che il comune provvederà a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie indicate dalla competente autorità idraulica.
6. In relazione al precedente comma si dovrà destinare una superficie pari ad almeno 500 mq/ha per la realizzazione di invasi superficiali. Nel caso in cui tali interventi di mitigazione fossero posti all'esterno dell'ambito, al progetto dovrà essere allegata opportuna convenzione o dichiarazione da parte dei proprietari interessati al fine di garantire nel tempo la vita tecnica, in efficienza, del sistema. L'eventuale innalzamento della quota media del piano campagna dovrà essere compensato attraverso la realizzazione di volumi di invaso aggiuntivi rispetto a quelli definiti in funzione della superficie impermeabilizzata, intervenendo sulla rete superficiale esistente.
7. Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), vale l'osservanza delle seguenti norme volte a prevenire possibili danni:
 - a) tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico



dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati;

- b) ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

Le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- c) depressione delle aree verdi e/o agricole temporaneamente sommergibili (invasi o bacini di laminazione con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) dotate di arginature e/o recinzioni atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata. Tali aree potranno anche essere dotate di sistemi integrativi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità), che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nei terreni);
 - d) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
 - e) sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
 - f) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
8. Nei PUA e nei PdC convenzionati i bacini di laminazione e compensazione sono considerati opere di urbanizzazione primaria e sono ceduti o asserviti ad uso pubblico, secondo quanto stabilito nella convenzione, esclusivamente per la parte relativa alla compensazione delle aree pubbliche (strade, parcheggi, verde, etc.) mentre, di norma e fatti salvi specifici accordi convenzionali con il Comune, dovranno esser ricavate nella proprietà privata e rimanere in carico dei privati proprietari le laminazioni dei singoli lotti edificabili.
9. Per i PUA di iniziativa pubblica o privata e per ogni titolo abilitativo edilizio che dia luogo ad impermeabilizzazione di aree è necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia idraulica, in relazione all'entità dell'intervento. In particolare:
- a) per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 1.000 m², è sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto e relativa relazione idraulica che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri di cui al presente articolo. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una



lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata;

- b) per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 m², è necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, rispetto dei criteri di cui al presente articolo.

Nelle ipotesi di "ampliamento", le superfici da considerare per accertare il superamento delle soglie indicate dalla normativa, sono solamente quelle in aggiunta al fabbricato già esistente.

10. E vietato il tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.115 del DLgs. 152/06 e dell'art.17 del PTA, salvo la realizzazione di accessi ai fondi di lunghezza limitata (garantendo la sezione idraulica a monte e a valle dell'intervento) o le esigenze determinate dalla necessità di salvaguardare la pubblica incolumità. L'eventuale tombinamento dovrà essere ispezionabile

11. Preliminarmente alla realizzazione di nuove urbanizzazioni è necessario:

- a) attuare, eventualmente concordandoli con il Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata, atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche;
- b) individuare i tracciati esistenti di fossati e scoli, lo schema di funzionamento, le caratteristiche della rete a cui andranno a connettersi e il corpo recettore finale o individuare alternative;
- c) ricostruire i collegamenti di fossati e scoli, evitandone interclusioni.

12. Per materiali permeabili si intendono:

- a) suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
- b) suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
- c) pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo sabbioso-ghiaioso, coefficiente di deflusso $\varphi \leq 0,4$;
- d) altri tipi di pavimentazioni certificati, coefficiente di deflusso $\varphi \leq 0,4$.

13. Per le pavimentazioni esterne vanno utilizzati preferibilmente:

- a) ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia;
- b) lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale;
- c) masselli o cubetti di pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
- d) elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia.

14. La realizzazione di piani interrati o seminterrati - qualora ammessi dal PI - è possibile solo se gli stessi:

- a) sono impermeabilizzati al di sotto del piano di calpestio del piano terra e sono previste aperture - quali rampe o bocche di lupo - solo a quote



- superiori;
- b) sono dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.
15. La specifica progettazione dei singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione in conseguenza dei futuri lavori.
16. Con il progetto idraulico dei PUA dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte.

**CAPO IIX - DISPOSIZIONI DI GESTIONE****Articolo 60 Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - LR. 14/2017**

1. Il PAT nella cartografia "Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata - AUC - art. 2 LR. 14/2017, sc. 1: 10.000 - Variante 1 al PAT di adeguamento alla LR. 14/2017 – DCC. 37/2017" identifica gli ambiti di urbanizzazione consolidata cui art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017.
2. Gli interventi di trasformazione esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata "consumano" il quantitativo massimo previsto all'art. 20 co. 26 della variante 1 al PAT (54,40 ha).
3. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente co. 2, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017. Sono fatti salvi i procedimenti cui art. 13 co. 4 della LR. 14/2017, altresì, sono fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della LR. 14/2017, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR. 11/2004, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.
4. Il calcolo del consumo di suolo, come previsto all'art. 2 co. 2 della LR. 14/2017, si ricava dal bilancio tra le superfici interessate da interventi e/o previsioni di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi e/o previsioni di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale come definito all'art. 2 co.1 a) LR. 14/2017 e darà monitorato con l'apposito registro del consumo di suolo istituito con la variante 1 al PAT.
5. Come previsto dall'art. 17 co. 4bis della LR. 11/2004 qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione che "consumano" suolo cui al precedente co. 2, il comune procede:
 - a) alla verifica del rispetto del limite di consumo di suolo previsto dalla LR.14/2017 specificato al precedente co. 2.
 - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

**Articolo 61 Compensazione urbanistica**

1. La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, 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, in alternativa all'indennizzo.
2. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.
3. Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 LR. 11/2004 attraverso i quali la stessa verrà attuata:
 - a) Accordo di programma (art. 7 LR. 11/2004);
 - b) Piani Attuativi (art. 20 L. R. 11/2004);
 - c) Comparto Urbanistico (art. 21 LR. 11/2004).Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.
4. La compensazione urbanistica, la perequazione e il credito edilizio possono essere impiegati congiuntamente e in modo integrato nell'attuazione degli interventi.

Articolo 62 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. L'accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR. 11/2004, l'Amministrazione Comunale può assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e comunale, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. Gli interventi soggetti ad accordo pubblico privato devono indicare, coerentemente gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione ed in parte dall'eventuale quota perequativa. Alla stima della "convenienza pubblica" dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito dell'attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a raggiungere gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita, dell'ambiente, della salubrità ecc. perseguiti dal PAT, vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabile in termini economici.
3. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi sono i seguenti:
 - a) l'amministrazione comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere



- nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
- b) la giunta comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce linee guida e criteri generali stabili e non discriminanti per la valutazione degli accordi, legati al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.
 - c) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
 - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - d) Le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla LR. 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11 co. 2 e seguenti della L. 241/1990 e smi.
 5. Una volta approvato definitivamente, l'accordo determina:
 - a) l'impegno formale per l'amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott'ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;
 - b) l'impegno per il privato, garantito da fideiussione, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.
 6. In caso di decadenza dell'accordo, per qualsiasi ragione o causa, l'area assume le caratteristiche cui all'art. 33 della LR. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l'avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.

Articolo 63 Perequazione urbanistica / contributo straordinario

1. Il PI definisce in conformità all'art. 16 delle NTA del PAT i criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR. 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.



2. Le previsioni o gli interventi che riguardano la variazione di destinazione urbanistica rispetto le indicazioni della pianificazione previgente e/o che determinano un maggior valore degli immobili riferiti ai singoli ambiti di intervento sono assoggettati a perequazione urbanistica che comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune di aree e opere di urbanizzazione relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004 e al versamento del costo di costruzione, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di plus-valore economico. Per plus-valore economico, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.
3. Le modalità per la corresponsione della quota del plus-valore potrà avvenire mediante:
 - a) cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata, al netto delle aree a standard primario;
 - b) trasferimento di aree per servizi, opere di urbanizzazione;
 - c) realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo;
 - d) corresponsione dell'equivalente valore economico, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse, da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 co. 1 della LR. 11/2004.
4. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'amministrazione per:
 - a) attuare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
 - b) attuare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
 - c) assegnare a proprietari di immobili siti all'interno del territorio comunale oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dai PI;
 - d) la rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
 - e) l' "atterraggio" di crediti edilizi;
 - f) formazione di sistemi ecologici ambientali, preferibilmente integrati con funzioni di mitigazione idraulica e difesa del suolo.
5. Il PI quantifica la perequazione urbanistica/contributo straordinario con le modalità previste dall'art. 16 co.4 d-ter) del DPR.380/2000 e con specifici criteri attuativi. Si rimanda ai criteri approvati con DGC. 12/2021 e smi.
6. Per tutte le aree soggette a programmazione negoziata, in ciascun atto vengono definite le modalità di attuazione e i suoi criteri perequativi nel rispetto dei criteri e le modalità attuative definite dal PI e specifico provvedimento (DGC. 12/2021 e smi).
7. L'Amministrazione ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione nei modi definiti dal presente strumento pianificatorio.
8. Resta in capo all'Amministrazione, con apposito provvedimento, definire il calcolo e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di



interesse pubblico, considerato che, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, l'integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

Articolo 64 Credito edilizio e opere incongrue

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 5,6,7 LR. 14/2017) o di compensazione urbanistica.
 - a) Nella casistica della "riqualificazione ambientale" rientrano:
 - I. demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado anche all'interno delle fasce di rispetto;
 - II. riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;
 - III. riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
 - IV. demolizione integrale di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente, ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 6 LR 14/2017);
 - V. recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 6 LR 14/2017);
 - VI. trasferimento delle attività improprie negli ambiti di rigenerazione urbana sostenibile (art. 7 LR 14/2017);
 - VII. ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio, riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
 - b) Nella casistica della "compensazione urbanistica" rientrano:
 - I. cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (art. 37 della LR. 11/2004);
 - II. interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti delle aree e delle fasce di rispetto.
2. Il PI può individuare ulteriori ambiti e immobili incongrui sui quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio nell'ambito delle categorie indicate all' art. 17 co.2 del PAT. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.



4. Il recupero del credito edilizio in una specifico zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la zona territoriale omogenea, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione dovute alla nuova destinazione d'uso previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
 - a) le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti dei parametri urbanistici delle ZTO cui ricade l'intervento purché le caratteristiche insediative siano adeguat;
 - b) le aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica/contributo straordinario;
 - c) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - d) ambiti preposti dai PI per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati o soggetti a riserva di una quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
 - e) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR. 11/2004 con caratteristiche insediative adeguate.
6. Nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado cui al precedente co. 1 a) I , si precisa che:
 - tale demolizione debba essere integrale;
 - debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
 - tale ripristino sia assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;
 - la demolizione preceda l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.
7. La quantità di credito edilizio è calcolata sulla base del:
 - a) del volume del fabbricato, nel caso di edifici residenziali realizzati su uno o più piani;
 - b) del volume virtuale nel caso di edifici non residenziali corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di m. 2,7 per ogni piano;
 - c) in zona agricola per i casi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado cui al precedente co. 1 a)I (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale o produttiva, con le seguenti modalità:



Volume iniziale				Volume o SIp utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mc/mq	600			Tutto/a
da mc/mq	600	a mc/mq	1200	70%
da mc/mq	1200	a mc/mq	2400	60%
da mc/mq	2400	a mc/mq	4.800	50%
da mc/mq	4.800	a mc/mq	9.600	40%
oltre mc/mq	9.600			30%

- d) della superficie coperta nel caso di edifici artigianali-produttivi (D).
La quantità di credito edilizio sarà:
- e) incrementato del 10% nel caso di demolizione di fabbricati con destinazione rurale e/o produttivo nelle zone agricole (E) rientranti all'interno dei corridoi ecologici indicati nel PAT e atterraggio in zona residenziale propria.
8. Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal PI dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:
- la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
 - la quantificazione del credito edilizio.
9. Registrazione dei crediti:
- i crediti sono rubricati nel registro dei crediti edilizi - RECRECUI cui DCC 23/2022, con le modalità previste dallo stesso, indicando:
 - il titolare del credito edilizio;
 - il provvedimento che ha originato il credito edilizio;
 - l'intervento che ha determinato il credito edilizio;
 - i dati dell'immobile che ha determinato il credito edilizio;
 - Tali crediti possono essere utilizzati dall'avente titolo nelle casistiche di cui al precedente co.5.
10. Ambiti di atterraggio:
- Nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono (tabella A) in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.
 - i crediti edilizi atterrati non sottraggono volume al dimensionamento del PAT/PI;



Tabella "A" - TRASFERIMENTI DEI CREDITI EDILIZI, COEFFICIENTI DI ATTERRAGGIO																
da		a														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Zona (A)	1	1,18	1,18	1,4	1,4	1,54	1,63	1,71	1,83	1,83	1,92	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
2	Zona (B1a) - Capoluogo, La Salute di Livenza, Corbolone – Biverone	non ammesso	1	1	1,18	1,18	1,3	1,38	1,44	1,54	1,54	1,62	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
3	Zona (B1a) - altre località	non ammesso	1	1	1,18	1,18	1,3	1,38	1,44	1,54	1,54	1,62	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
4	Zona (B1b) - Capoluogo, La Salute di Livenza, Corbolone – Biverone	non ammesso	0,84	0,84	1	1	1,1	1,17	1,22	1,3	1,3	1,37	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
5	Zona (B1b) - altre località	non ammesso	0,84	0,84	1	1	1,1	1,17	1,22	1,3	1,3	1,37	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
6	Zona (B2a) - Capoluogo, La Salute di Livenza, Corbolone – Biverone	non ammesso	0,76	0,76	0,9	0,9	1	1,06	1,11	1,19	1,19	1,25	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
7	Zona (B2a) - altre località	non ammesso	0,72	0,72	0,85	0,85	0,94	1	1,04	1,11	1,11	1,17	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
8	Zona (B2b) - Capoluogo, La Salute di Livenza, Corbolone – Biverone	non ammesso	0,69	0,69	0,81	0,81	0,9	0,95	1	1,07	1,07	1,12	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
9	Zona (B2b) - altre località	non ammesso	0,64	0,64	0,76	0,76	0,84	0,89	0,93	1	1	1,05	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
10	Zona (C1) e (C2 urbanizzata) - Capoluogo, La Salute di Livenza, Corbolone – Biverone	non ammesso	0,64	0,64	0,76	0,76	0,84	0,89	0,93	1	1	1,05	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
11	Zona (C1) e (C2 urbanizzata) - altre località	non ammesso	0,61	0,61	0,72	0,72	0,8	0,85	0,88	0,95	0,95	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
12	Zona (D1), (D2) e (D5)	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	1	1	1	1,6	non ammesso	non ammesso
13	Zona (D3) e (D4)	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	0,66	0,6	0,6	1	non ammesso	non ammesso
14	Zona (E4)	non ammesso	0,61	0,61	0,72	0,72	0,8	0,85	0,88	0,95	0,95	1	0,8	1,33	non ammesso	non ammesso
15	Zona (E3) e (E2)	non ammesso	0,53	0,53	0,63	0,63	0,7	0,74	0,77	0,83	0,83	0,9	0,8	1,33	non ammesso	non ammesso



Articolo 65 Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015

1. Il PI individua con specifica grafia (IN_) le aree private dalle potenzialità edificatorie, in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 LR. 4/2015.
2. In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica o edilizia. Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area. Non sono ammessi a titolo di esempio non esaustivo:
 - a) installazione di elementi di arredo degli spazi pertinenziali e manufatti minori " def. 50 del REC";
 - b) nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
 - c) nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili/edificabili;
 - d) nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).
3. Classificazione urbanistica delle aree rese inedificabili:
 - a) aree rese inedificabili all'interno delle zone insediative mantengono la classificazione zonale nella quale risultano inserite;
 - b) aree rese inedificabili a margine delle zone insediative e confinanti con il territorio agricolo, sono riclassificate come "ZTO E" ai sensi dell'artt. 39 e 40 delle presenti NTO.
4. Le aree rese inedificabili cui al precedente co.3 b) non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della LR. 11/2004. Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo.
5. Sulle aree rese inedificabili non è ammessa:
 - a) l'individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 della LR. 11/2004 e art. 5 delle presenti NTO;
 - b) gli spazi a parcheggio privati (L.122/1989) cui art. 6 delle presenti NTO.
6. Il perimetro delle aree rese inedificabili devono intendersi come "confine" tra proprietà; l'edificazione delle aree contermini deve pertanto rispettare le distanze dai confini. Non è ammessa:
 - a) la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti.
 - b) la costruzione a confine ancorché l'ambito "inedificabile" risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.
7. Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato; alle stesse, non si applica la decadenza quinquennale di cui all'art. 18 co.7 della LR. 11/2004.
8. L'individuazione delle aree cui al co.1 non influisce sul dimensionamento del PAT e sulla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.

**TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI****Articolo 66 Strumenti Urbanistici Attuativi Vigenti**

1. Le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi approvati sono disciplinate dalle norme in essi contenute.
2. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. E' comunque consentito:
 - a) applicare la normativa per le singole sottozone omogenee;
 - b) adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del PI;Per i PUA convenzionati, decorso il termine di validità, l'edificazione è ammessa, salve specifiche prescrizioni previste nel repertorio normativo, conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.
3. Ai sensi dell'art. 17 co. 2c) e dell'art. 20 co.14 della LR. 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA (volume, superficie coperta, altezza massima, rapporto di copertura, ecc) ai seguenti fini:
 - per la variazione delle distanze dai confini;
 - per la compensazione dei volumi;
 - per l'affinamento delle proprietà;
 - per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI;
 - per un più razionale tracciato dei sottoservizi.
4. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
5. In caso di decadenza, revoca o varianti allo strumento attuativo che incidono su criteri informativi, perimetro e quantità dello stesso, si dovrà fare riferimento alla normativa di zona del PI.

Articolo 67 Edifici ed attività oggetto di specifica disciplina

1. Negli elaborati grafici di progetto sono stati individuati:
 - a) insediamenti per attività produttive già disciplinate ai sensi della LR. 11/1987;
 - b) edifici storico-testimoniali di cui all'art. 10 della LR. 24/85 e art. 28 della LR. 61/1985;
 - c) edifici di cui al comma II dell'art. 4 della LR. 24/1985.
2. La destinazione urbanistica degli immobili perimetrati nelle tavole grafiche come "EX LR. 11/87" è riportata nella tabella n. 4 della variante al PRG approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 5800 del 6 novembre 1990 o successive modifiche ed integrazioni.



Sugli immobili così perimetrati possono essere eseguiti gli interventi previsti dalla schedatura di progetto della citata variante. Detti immobili possono essere, comunque, sempre oggetto degli interventi previsti dalle presenti norme relative alla zona purché non siano stati realizzati gli interventi di cui alla LR. 11/1987. Qualora siano stati realizzati gli interventi previsti dalla schedatura di cui alla LR. 11/1987 è ammissibile esclusivamente il riutilizzo della cubatura preesistente.

Articolo 68 Costruzioni preesistenti

1. I fabbricati e gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del PI purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Per gli stessi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 69 Decadenza norme in contrasto

1. Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del PI sono sostituite da questi ultimi all'atto di adozione, salvo:
 - a) nel caso si specifica diversa prescrizione contenuta nelle presenti norme;
 - b) nei limiti di validità dei titoli abilitativi rilasciati anteriormente, le quali non potranno più essere rinnovate alla loro scadenza.

Articolo 70 Poteri di deroga

1. E' ammessa la facoltà di deroga in applicazione dell'art. 80 della LR. 61/1985 e successive integrazioni e/o modificazioni e dell'art. 14 del DPR.380/2001: il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali per il rilascio di Permessi di costruire che riguardino edifici e/o impianti pubblici di interesse pubblico, purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.
2. Il Responsabile del Servizio in applicazione dell'art. 80 ultimo comma della LR. 61/1985, può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'interno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

Articolo 71 Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del PI si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità dell'art. 12 co.3 DPR. 380/2001; è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo PI. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L.



1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.