

COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi – Variante ex LR 14/2019

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

2 – NTO – estratto articoli modificati

PROGETTAZIONE
Matteo Gobbo, pianificatore
con
Alessia Rosin

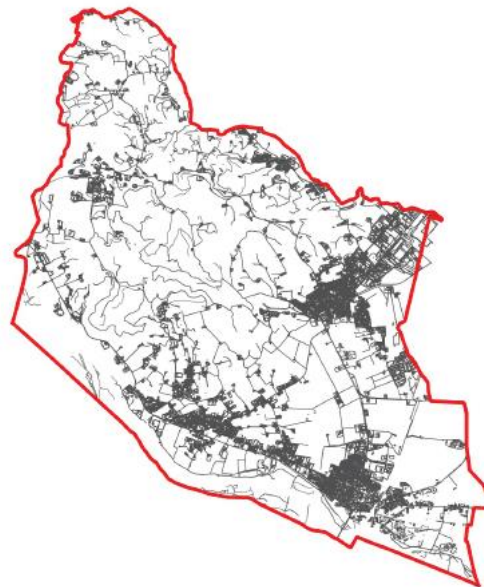
SINDACO
Gianni Montesel

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Vincenza Scarpa

SERVIZIO URBANISTICA
Eddy Dall'Anese
Paola Ceschin

SEGRETARIO
Mauro Giavi

febbraio 2023



COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

PI - Piano degli Interventi
Variante normativa ex LR 14/2019 art. 4

NTO
Norme tecniche Operative

ESTRATTO ARTICOLI MODIFICATI

Articolo 69 CREDITO EDILIZIO E CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE

1. Il PI individua le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, ~~rigenerazione urbana~~, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio, che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale, tramite specifica Variante, può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio di cui ai seguenti commi 2 e 3.

~~2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, determinano un credito edilizio.~~

2. Per credito edilizio (C.E.) si intende ~~una quantità di volumetria o di capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.~~ ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. n. 11/2004, una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di *“demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale”* (art. 36, c. 3), nonché degli interventi *“di riordino delle zone agricole (art. 36 c. 5bis) finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi”* ovvero a seguito di compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

3. I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.), ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019, costituiscono una *“capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale”* in attuazione della riqualificazione edilizia ed ambientale prevista dall'art. 5¹ della L.R. 14/2017 *“a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4”* della L.R. n. 14/2019. Trattasi di una sottocategoria di Crediti Edilizi (C.E.).

4. 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 o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5. Possono costituire credito edilizio (C.E.), a giudizio dell'Amministrazione Comunale, le cubature demolite, a cura e spese del proprietario e con l'onere del ripristino dello stato dei luoghi, dei seguenti edificati, previa verifica della loro legittimità:

- a) capannoni destinati all'attività di allevamento e annessi rustici, inutilizzati, in zona impropria e/o inagibili;
- b) edifici relativi ad attività produttive in zona impropria;
- c) edifici in fregio alle strade a distanza minore di quelle prescritte;
- d) edifici in disuso, civili, industriali, commerciali, artigianali e produttivi in genere;
- e) opere incongrue ed elementi di degrado, edifici in conflitto di cui ai precedenti articoli 39, 56 e al successivo articolo 73;
- f) edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo;
- g) altri edifici e manufatti in disuso e degradati presenti in territorio agricolo E situati all'interno della Rete Ecologica comunale.

6. È consentito l'utilizzo del credito edilizio (C.E.), a giudizio del Comune nel rispetto delle prescrizioni del successivo comma 11:

- a) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- b) in aree di proprietà comunale opportunamente individuate e con caratteristiche idonee;

¹ Tali interventi rientrano tra le azioni di *“riqualificazione edilizia ed ambientale”* previsti all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017 e possono riguardare *“la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (...)”*. L'art. 4, c. 2, lett. a) della L.R. n. 14/2019 pone l'attenzione sull'*“interesse pubblico”* attribuito alla demolizione dei *“manufatti incongrui”* tenendo in considerazione *“il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore (...)”*.

- c) in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio **come meglio definito nella disciplina delle singole ZTO**;
- d) nelle aree private soggette a controllo pubblico;
- ~~e) nelle aree individuate all'art.19 comma 2 delle NT del PAT;~~
- f) all'interno del territorio agricolo Ep.

7. Le aree di pertinenza delle volumetrie demolite sono automaticamente gravate da vincolo di non edificabilità e devono essere restituite agli usi che saranno definiti volta per volta nel titolo abilitativo e/o nella convenzione o atto d'obbligo allegato allo stesso titolo.

8. ~~L'entità del Credito è determinata in conformità con la seguente tabella definita al comma 14 art. 19 delle NT del PAT:~~ In aggiunta alla definizione di cui al precedente comma 2 del presente articolo e in attuazione dell'art. 19 delle NT del PAT, generano Credito Edilizio in coerenza con l'art. 36 della LR 11/2004 i seguenti interventi e destinazioni d'uso specifiche:

- *Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione*
L'intera o parziale superficie netta di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
- *Vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico*
La superficie prativa su cui è istituito un vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico, all'interno degli «*Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali d'interesse comunale*» di cui all'art. 9 commi 49, 50, 51, 52 delle NT del PAT nella misura di 800 mc per ettaro. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito a seguito dell'istituzione di un vincolo di destinazione d'uso a parco pubblico e della stipula di specifica convenzione che dovrà contenere le modalità d'uso pubblico dell'area.
- *Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale*
All'interno dei centri storici come individuati dal PAT nella Tav. 2 – Invarianti di natura storico monumentale, il PI può riconoscere al soggetto attuatore un credito edilizio fino al 50% dello *jus ædificandi* oggetto di intervento, in conformità alla disciplina degli interventi ed ai gradi di protezione assegnati dal PI e secondo le modalità stabilite dal PI medesimo, per gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, realizzati anteriormente al 1989 e legittimati da titoli abilitativi, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
È ammessa inoltre la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.
Il PI può individuare ulteriori modalità di formazione del credito edilizio in relazione ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e storico-monumentale localizzati negli ambiti delle invarianti di cui agli artt. 8, 9 e 10 delle NT del PAT.
Nelle aree agricole classificate come invarianti dal PAT, lo *jus ædificandi* utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali può essere incrementato in sede di PI fino al 15%.
- *interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola*
la demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

| Volume iniziale | | | | Volume utilizzabile |
|-----------------|------|------|------|---------------------|
| fino a mc | 600 | | | 100% |
| da mc | 600 | a mc | 1200 | 70% |
| da mc | 1200 | a mc | 2400 | 60% |
| da mc | 2400 | a mc | 4800 | 50% |
| da mc | 4800 | a mc | 9600 | 40% |
| oltre mc | 9600 | | | 30% |

Ai fini residenziali il valore dovrà essere convertito in Snp mediante l'indice di conversione definito all'art. 7 delle NTO. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della superficie lorda di pavimento in luogo della S.n.p.

~~8. Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente punto 6 del presente articolo, viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune, contenente:~~

- ~~a) il titolare del credito edilizio;~~
- ~~b) gli estremi del titolo abilitativo;~~
- ~~c) i termini di validità del credito edilizio;~~
- ~~d) eventuali particolari modalità di utilizzo del credito.~~

9. Sono consentite deroghe applicative sulla determinazione dell'entità del Credito Edilizio (C.E.) tenuto conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- del valore venale e/o di mercato dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

10. Per quanto concerne i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.), la quantificazione della capacità edificatoria è calcolata in conformità e attuazione delle linee guida applicative contenute nella D.G.R. 263/2020 allegato A. Valgono e si richiamano a tal fine le disposizioni in materia di C.E.R. contenute nel RECRED (appendice 1 e 2).

11. Coerentemente con le disposizioni regionali (L.R. 14/2017 e s.m.i.) non sono ammessi trasferimenti/atterraggi di Crediti Edilizi da zone ricadenti nel tessuto consolidato "A.U.C." (es. ZTO C1) a zona agricola (ZTO E).

Esclusivamente per i crediti edilizi (C.E.) generati prima dell'entrata in vigore della L.R. 14/2017 e registrati nel RECRED è ammesso l'atterraggio in zona agricola a condizione che venga dimostrato un "miglioramento" di localizzazione territoriale tra decollo/atterraggio (assenza di vincoli e di criticità ambientali, prossimità con l'edificato esistente, ecc.).

Le ZTO C2 non possono essere ambiti di "decollo" per altre zone del tessuto consolidato (A.U.C.) bensì solamente "aree di atterraggio" dei C.E. in quanto vocate all'espansione residenziale e pertanto all'urbanizzazione.

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei C.E.R. in zona agricola è vietato.

Articolo 41 - ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

1. Il PI riconosce come luoghi a forte carattere identitario per l'intera comunità il Centro Storico di Susegana e i due siti storici del Castello di San Salvatore e del Castello di Collalto e prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale presenti e delle aree contermini a detti siti. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e del paesaggio e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

2. In assenza di strumento urbanistico attuativo approvato in queste zone non è consentita alcuna nuova edificazione, ma potranno essere ammessi gli interventi singoli previsti nel rispetto del grado di protezione

assegnato dal PI. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento limitrofe ai Centri Storici medesimi, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario, ed inoltre:

- nel caso di opere di risanamento e di ristrutturazione, i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico; non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per eventuali ristrutturazioni l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale;
- è vietata la demolizione per ricostruire.

CENTRO STORICO DI SUSEGANA

3. All'interno del centro storico così come determinato dalle tavole di PI sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo comunque finalizzati alla salvaguardia, valorizzazione, recupero e godimento ai fini residenziali del patrimonio edilizio.

4. Inoltre, valgono le seguenti disposizioni:

| | |
|---------------------------------|---|
| <i>Destinazioni d'uso:</i> | Quelle previste al precedente articolo 40. Per gli edifici con particolare valore di storico - architettonico - ambientale vale quanto specificato al precedente articolo 26, ulteriori indicazioni o limitazioni possono essere contenute nella relativa scheda «B» di segnalazione e nelle sue eventuali Prescrizioni Minime di Intervento. |
| <i>Interventi ammessi:</i> | Tutti quelli di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, compatibili con le eventuali limitazioni indicate dalle schede «B» di segnalazione e/o dalle "Prescrizioni minime di Intervento" relative a ciascuna unità edilizia, ovvero nei Piani Particolareggiati vigenti. |
| <i>Modalità d'intervento:</i> | Con intervento diretto o previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Nel caso di intervento su aree soggette a PUA approvato, in regime di attuazione del Piano prevalgono le norme di dettaglio in esso contenute anche qualora qui non integralmente riportate. |
| <i>Altezza massima:</i> | Per la nuova edificazione massimo viene fatto riferimento all'altezza massima indicata nell'eventuale strumento attuativo o nella tavola specifica del PI. Qualora si tratti di intervento in attuazione diretta delle Prescrizioni Minime di Intervento Edilizio di cui al Repertorio del Centro Storico di Susegana, l'altezza non può essere maggiore di quella prevista e comunque mai superiore a quanto previsto all'art. 8 del D.M. 1444/68 ovvero la maggiore tra i fabbricati storici contermini, fatto salvo specifiche indicazioni diverse riportate nei repertori normativi. |
| <i>Distanza dalle strade:</i> | Per la nuova edificazione vige l'allineamento preconstituito ovvero l'eventuale indicazione del PI ovvero del relativo PUA. |
| <i>Distanze dai confini:</i> | Per la nuova edificazione minimo ml 5.00 o distanze diverse previo accordo tra le parti opportunamente registrato. E' consentita l'edificazione in aderenza. |
| <i>Distanze dai fabbricati:</i> | Per la nuova edificazione ml 10 tra pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse con un minimo di ml 6,00. |
| <i>Edificazione esistente:</i> | Mantiene i parametri esistenti salvo diversa indicazione contenuta nelle Prescrizioni Minime di Intervento Edilizio di cui all'eventuale Repertorio. |
| <i>Superficie scoperta:</i> | Deve essere prevista una sistemazione definitiva a verde inerbito ed arborato o a cortile pavimentato con materiali appartenenti alla tradizione locale |

CENTRO STORICO DI COLLALTO

5. La Normativa Tecnica di Attuazione propria del Piano Particolareggiato di Collalto, nonostante la conclusione della vigenza di legge, viene fatta propria dal presente PI e mantiene la propria efficacia nel disciplinare gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno di questo compendio storico del Comune di Susegana. Pertanto, di seguito, sono riportate le regole dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Particolareggiato di Recupero Ambientale del Centro Storico di Collalto".

Ai fini delle norme valgono le seguenti definizioni:

- inviluppo: è la sagoma esterna definita dalle sezioni tipo;
- sagoma limite: è il limite in pianta e sezione entro cui devono sorgere gli edifici all'interno del PP;
- allineamento: è il limite fisso su cui devono sorgere nella loro consistenza prevalente, i fronti degli edifici (è ammesso un avanzamento non superiore a 2 ml);
- fronte dei servizi: è il fronte dell'accesso principale al piano terreno delle attività commerciali, direzionali, artigianali di servizio e degli uffici pubblici;
- progetto unitario: è l'ambito entro cui è previsto l'obbligo di realizzazione di un unico progetto che definisca l'unità formale dell'intervento, prima del rilascio (delle singole concessioni) dei singoli permessi;
- comparto: è definito, ai sensi dell'art. 21 della LR 11/2004, come l'ambito che comprende edifici e aree da trasformare che costituiscono unità minima per un intervento unitario da attuare attraverso un'unica istanza di procedimento edilizio.

Procedure edilizie ed urbanistiche:

nei progetti, per tutti gli interventi architettonici è prevista la progettazione in scala 1:50, con indicazioni di dettaglio. Il progetto dovrà riguardare anche le aree di pertinenza e dovrà dimostrare la corrispondenza con il PP. L'eventuale progetto unitario previsto dal PP, dovrà essere esteso, ove previsto, all'intero comparto.

Materiali da impiegare:

- a) per le coperture è prescritto l'impiego di coppi in laterizio e/o rame;
- b) sporti dei tetti in legno con travi a vista;
- c) grondaie in rame a sezione tonda;
- d) per i paramenti esterni, nella realizzazione degli edifici, è prescritto l'impiego di mattoni a faccia vista, o lastre di pietra naturale, o intonaci esterni a base di calce con colori in pasta costituiti da polvere di mattoni o pietre naturali (marmo) macinate;
- e) serramenti del piano terra in ferro e/o legno;
- f) serramenti degli altri piani in ferro e/o legno, con ante d'oscuro in legno dipinte a smalto;
- g) solai in legno con travi a vista (per le abitazioni restaurate, ristrutturate parzialmente o globalmente);
- h) muri di recinzione in mattoni faccia a vista, pietra, sasso;
- i) pavimentazioni esterne con sestino in cotto o in gres, pietra, ciottoli di fiume.

Verde naturalistico:

è costituito da aree verdi private di interesse pubblico per il carattere di pregio ambientale.

Per l'area è ammesso l'uso pubblico a fini ricreativi.

Per l'area può essere approvato dal Consiglio Comunale un progetto di attrezzatura di servizio ai visitatori. Il progetto può essere di iniziativa privata, pubblica o convenzionato per l'equo riparto degli oneri di attrezzatura, uso e manutenzione.

Il Comune, al fine di assicurare il mantenimento e la funzione sia ambientale che di uso pubblico, può espropriare l'area.

Ogni opera di modificazione ambientale deve essere autorizzata.

Gli interventi sulle essenze vegetali, nel rispetto delle indicazioni del PP, devono essere informati alle migliori regole forestali.

Le eventuali attrezzature di servizio ai visitatori devono essere correttamente inserite nell'ambiente e funzionalmente collegate ai sentieri.

I materiali delle attrezzature devono essere di tipo naturale, è comunque esclusa la possibilità di realizzare volumetrie.

Zona agricola:

è costituita da aree verdi private di interesse pubblico per il carattere di pregio ambientale.

L'uso dell'area è esclusivamente agricolo.

Il Comune, al fine di assicurare la funzione ambientale di interesse pubblico, può espropriare l'area.

Ogni opera di modificazione ambientale deve essere autorizzata.

L'uso agricolo deve tenere conto delle indicazioni del PP.

L'area è in edificabile, ma può essere computata ai fini dell'edificabilità delle aree agricole esterne al PP.

Verde privato:

è costituito da aree verdi private.

L'uso dell'area è di pertinenza della funzione residenziale.

Il Comune al fine di assicurare il corretto uso, vigila ed eventualmente rilevasse la realizzazione di opere ed usi senza titolo, ordina ed esegue il ripristino ai sensi dell'articolo 91 della LR 61/1985.

L'area va mantenuta a tappeto erboso come indicato dal PP.

Sono esclusi depositi di ogni genere, arredi, strutture anche precarie, opere edilizie e movimenti di terreno.

Ambito Monumentale, Mura e Manufatti Fortificati:

costituiscono aree e manufatti di valore storico e monumentale.

L'uso degli stessi è di pertinenza delle funzioni previste dal PP.

Il Comune al fine di assicurarne il mantenimento e l'uso collettivo di tipo culturale, può espropriarli.

Ogni intervento deve essere autorizzato sulla base di un'indagine e rilievo particolareggiati.

Gli interventi devono essere informati alla vigente "carta del restauro" ed alle più recenti istruzioni e raccomandazioni ministeriali.

Insedimenti:

sono gli edifici privati e pubblici esistenti e previsti con le rispettive pertinenze ed opere di urbanizzazione, gli usi, i modi di intervento, i tipi d'intervento ed i parametri sono di seguito specificati:

le destinazioni indicate dal PP sono le seguenti:

- R (residenziale): sono ammessi alloggi, sono escluse le destinazioni complementari terziario commerciali, terziario direzionali, i servizi pubblici e di interesse collettivo e l'artigianato di servizio;
- RS (residenziale e servizi): sono ammessi alloggi e al piano terra, le destinazioni complementari di cui al precedente alinea;
- B (bar e ristoro): sono ammesse le destinazioni a bar e ristorante al piano terra e l'affitto di camere al piano superiore. E' inoltre ammesso un alloggio di servizio all'attività;
- T (ricettivo alberghiero): sono ammessi gli usi propriamente alberghieri e le destinazioni complementari come ad esempio: sala riunioni, esposizioni, conferenze, ristorante, spettacoli e manifestazioni; inoltre sono ammesse attrezzature ricreative e sportive;
- I (istruzione), C (interesse comune), P (parcheggi), Viabilità, Reti tecnologiche: sono le attrezzature ed opere di urbanizzazione di cui alla L. 847/1964 e del D.M. 1444/1968.

Gli specifici usi del suolo sono indicati nella relativa tavola del PP; in particolare il Sindaco vigila sul decoro delle pertinenze indicate a giardino, orto e prato.

Gli insediamenti devono essere attuati previo rilascio di permesso di costruire se privati, o sulla base di un progetto esecutivo se comunali, come previsto dalla normativa vigente. La progettazione dovrà avere gli elaborati ed i contenuti indicati dalla presente normativa. Relativamente alle attrezzature e alle opere di urbanizzazione, il Comune, in luogo della realizzazione diretta, può demandare l'esecuzione ai privati, garantendo, con apposita convenzione, il perseguimento delle finalità pubbliche.

I tipi di intervento sono riferiti alle essenze vegetali ed agli edifici. I tipi di intervento sulle essenze vegetali sono indicati dal PP e di seguito specificati:

1. Conservare: mantenimento dell'area a verde con leggeri interventi di eliminazione delle piante morte, deperenti, sottomesse e valorizzazione delle essenze naturali e dell'eventuale innovazione presente.
2. Diradare: eliminazione delle piante morte o malformate non in grado di garantire un regolare sviluppo nel tempo e introduzione per nuclei, di specie a carattere arboreo e arbustivo autoctone.
3. Selezionare: eliminazione delle specie estranee all'ambiente ed infestanti.
4. Eliminare totalmente: eliminazione dei soggetti che versano in precarie condizioni vegetative con notevoli segni di deperimento, insecchimento e ingiallimento della chioma.
5. Sostituire: eliminazione e sostituzione delle specie fuori area con caratteristiche vegetazionali e tecnologiche del legname non in grado di garantire una stabilità e continuità nel tempo.

I tipi di intervento previsti dal PP e riferiti agli edifici sono di conservazione dei fabbricati esistenti o di nuova edificazione (compresa la riedificazione).

Tutti i nuovi edifici vanno adeguati alle norme sismiche; per gli edifici conservati va perseguito il miglioramento statico nei limiti degli interventi sottoelencati.

Gli interventi conservativi sono indicati nell'apposita tavola del PP e di seguito specificati:

1. Restauro: opere di conservazione e valorizzazione dell'organismo e ripristino dei caratteri tipologici, mediante ripristino delle parti alterate; consolidamento, anche con sostituzione delle parti non recuperabili, qualora compatibile, degli impianti essenziali. Sulla base di idonea documentazione storica e tipologica, comprovante l'ammissibilità di un intervento di risanamento conservativo, sono ammesse opere di conservazione e valorizzazione dell'organismo, ripristino dei caratteri tipologici, inserimento di elementi ed impianti richiesti per consentire destinazioni d'uso compatibili;
2. Ristrutturazione parziale: opere di conservazione e valorizzazione dei muri perimetrali e della copertura; ripristino dei caratteri tipologici e degli elementi interni di particolare valore, diversamente gli elementi interni possono essere modificati.

3. Ristrutturazione globale: opere di conservazione e ripristino dei caratteri tipologici anche mediante sostituzione di parti strutturali.

Sono provvisoriamente ammesse, prima dell'attuazione del PP, se compatibili con le previsioni del piano stesso, le opere di risanamento conservativo degli edifici esistenti.

Le soluzioni progettuali formali sono indicate dalle relative tavole del PP.

I dati dimensionali per gli edifici nuovi e conservati sono quelli risultanti dalle rispettive tavole del PP e dalle sezioni tipo, per ogni edificio dal n. 1 al n. 27.

Per gli edifici conservati le misure di progetto vanno verificate con le attuali, in fase di progetto esecutivo.

Per gli edifici esistenti e conservati è ammesso, ai sensi dell'art. 80 della LR 61/1985, ultimo comma, il superamento del volume di progetto per rivestimenti esterni di spessore non superiore a 5 cm, consolidamenti di murature e/o adeguamenti alla L. 373/76 e successive modificazioni.

La soluzione formale, indicata nel PP, per gli edifici, è di massima vincolante; ai fini di una migliore e più puntuale definizione architettonica, possono essere proposte soluzioni alternative, con progetto esteso all'intero fabbricato o cortina o schiera di fabbricati, nel rispetto dei tipi di intervento per gli edifici esistenti; dell'allineamento; del carico volumetrico definito dalle piante e dalle sezioni tipo (è ammessa una riduzione volumetrica massima del 10%); della superficie coperta definita dalle piante (è ammesso un incremento della superficie coperta massimo del 10%).

Dove è indicata la sagoma limite, in sezione, sono ammesse modificazioni entro tale limite; ove non è indicata la sagoma limite in sezione è vincolante l'involuppo della sezione tipo (in tal caso sono possibili modifiche interne nel rispetto dell'involuppo, del numero dei piani e dell'ordine delle aperture in facciata).

Le sezioni in tal modo definite possono variare collocazione all'interno della sagoma limite definita in pianta, mantenendo l'orientamento.

Tali progetti, qualora ritenuti migliorativi, a giudizio della Commissione appositamente istituita dal Comune per l'esame dei progetti di attuazione del PP, vengono assunti come direttive comunali e sono vincolanti per i successivi interventi.

La soluzione progettuale per le opere di urbanizzazione primaria è indicata nelle apposite tavole del PP.

6. **Fatte salve le disposizioni relative agli immobili oggetto di tutela (gradi di protezione 1, 2 e 3a), in caso di interventi di ampliamento di edifici o di nuova edificazione è ammesso l'utilizzo del Credito Edilizio (C.E. o C.E.R.) di cui all'art.69 esclusivamente mediante Accordo Pubblico Privato ex art.6 LR 11/2004.**

Articolo 42 - ZTO A1 - ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

1. Le ZTO A1 comprendono le parti del territorio consolidato per le quali il PI prevede la tutela ed il mantenimento degli edifici e delle pertinenze architettoniche e dei manufatti di archeologia industriale di grande rilevanza e unicità storico testimoniale.
2. Nello specifico gli ambiti ricadenti in tale classificazione sono:
 - Aree delle Cantine Collalto;
 - Chiesa di S. Maria Annunziata;
 - Ex Filanda complesso Barco
3. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli obiettivi di tutela, della specifica disciplina dei gradi di protezione e del vincolo monumentale. Ai fini della conservazione e valorizzazione dei luoghi dovrà essere presentato un progetto unitario di sistemazione delle aree a verde e di arredo, con particolare riferimento alla definizione dei materiali e dei colori ammessi.
4. Particolare cura va prestata alla tutela e alla salvaguardia del verde privato e pertinenziale, a parco e a giardino.
5. Per i fabbricati ricadenti all'interno della ZTO A1.01 (Cantine Collalto) è ammesso il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

6. Vanno altresì rispettate le disposizioni contenute nelle eventuali Schede Normative di cui al Repertorio Normativo e i criteri per gli interventi nelle aree di valore ambientale di cui al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

7. Fatte salve le disposizioni relative agli immobili oggetto di tutela (gradi di protezione 1, 2 e 3a), l'eventuale nuova edificazione, oltre a quanto già previsto dalle eventuali Schede Normative, è ammessa solamente con l'utilizzo del Credito Edilizio (C.E. o C.E.R.) di cui all'art. 69 esclusivamente mediante Accordo Pubblico Privato ex art.6 LR 11/2004.

Articolo 43 - ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE E DI RISTRUTTURAZIONE

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle ZTO A e A1, per le quali il PI prevede la conferma del tessuto urbano, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana, oltre al completamento dell'edificazione di eventuali lotti ineditati.

2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio già destinate ad attività produttive e altre funzioni non più compatibili con i caratteri prevalentemente urbani e per le quali si prevede la riconversione e la riqualificazione mediante interventi di rigenerazione urbana, ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

3. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.

4. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001. E' consentito l'ampliamento sino al raggiungimento degli indici o delle quantità di Snp stabilite per la ZTO.

5. L'edificazione nelle ZTO "B" è regolata dalle seguenti norme:
If (Snp) = variabile da 0,40 a 0,55 mq/mq; valgono comunque gli indici riportati nel cartiglio di zona delle Tavole 3;
L'indice If è aumentato del 15% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi (C.E.) e del 25% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R), fermo restando il rispetto dei seguenti parametri;

P = 3;
H = 9,50 ml;
Dc = 5,00 ml;
Ds = 5,00 ml;
Df = 10,00 ml;
IP = 20% di Sf;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio. Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

8. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti prevalgono sui quelli generali di zona.

Articolo 44 - ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. Comprendono le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o periurbano, diverse dalle zone A e dalle zone B, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi.

2. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta la Progettazione Unitaria (PU) o la formazione di un PUA.

3. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DPR 380/2001.

4. L'edificazione nelle ZTO "C1" è regolata dalle seguenti norme:

If = variabile da 0,15 a 0,30 mq/mq di Snp;

L'indice If è aumentato del 10% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi (C.E.) e del 20% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R), fermo restando il rispetto dei seguenti parametri;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di Sf;

Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti, che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è altresì ammesso l'ampliamento fino al limite di 50 mq di Snp per alloggio. Dovranno comunque essere sempre rispettati i restanti parametri di zona di cui al presente comma.

Tali parametri possono variare in relazione a specifici contenuti riportati in cartografia, nelle tabelle del dimensionamento, nelle Schede Normative del Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

5. Gli specifici e puntuali indici e parametri di PUA vigenti, prevalgono su quelli generali di zona.

6. Per le ZTO C1/201, C1/25, C1/47, C1/50 e C1/65 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n. 03, 18, 42, 23 e 45 Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.

Articolo 45 - ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale in fregio ai nuclei e ai centri urbani.

2. In queste zone il PI si attua attraverso PUA e, nel caso di aree che per caratteristiche insediative, dimensioni e collocazione territoriale, mediante la formazione di PU. In ogni caso, la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA o nel PU deve rispettare i valori storico culturali e testimoniali eventualmente presenti nelle aree circostanti, di cui al precedente art. 26 e le altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative di cui al Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

3. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C2" valgono le seguenti norme:

It = variabile da 0,10 a 0,35 mq/mq di Snp come puntualmente indicato nel cartiglio di zona;

L'indice It di cui sopra è aumentato del 30% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi (C.E.);

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 30% di St;

DA = 2 alberi/100 mq Snp;

DAr = 2 arbusti/100 mq Snp.

Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'implementazione delle aree verdi.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni riportate nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

4. Sono classificate ZTO C2 anche le aree già sottoposte a Piano di Lottizzazione, identificate in grafia di PI con l'acronimo "v/PUA", per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 19. La verifica dei parametri edilizi dovrà rispettare i contenuti dell'art. 5 del Regolamento

Edilizio comunale.

5. Per la ZTO C2/11.1, C2/11.2 e C1/11.3 valgono i parametri urbanistici e le prescrizioni di cui alla DCC n. 33 del 24.09.2010.

Articolo 55 - Er - Territorio agricolo caratterizzato dalla presenza di tessuto insediativo diffuso con funzione prevalentemente residenziale

1. Comprendono quelle parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate, in ambito agricolo e/o di insediativo diffuso, costituenti dei nuclei rurali/residenziali, per le quali il PI ne prevede il riconoscimento mediante la ristrutturazione o la sostituzione di singoli edifici o di insiemi edilizi e l'eventuale completamento dell'edificazione.

2. E' ammessa la riconversione ad uso residenziale dei fabbricati esistenti legittimi. In ogni caso tale riconversione è consentita fino al raggiungimento della capacità edificatoria massima, comprensiva dell'esistente, di 0,30 mq/mq di Snp. [Tale indice può essere aumentato fino a 0,40 mq/mq di Snp con l'utilizzo di C.E. o C.E.R., se la zona è ricompresa all'interno degli ambiti A.U.C.. I Crediti Edilizi non devono essere generati dagli stessi fabbricati compresi all'interno del compendio immobiliare della zona.](#) Valgono le norme sulle destinazioni d'uso previste alle lettere a), g), m) del precedente articolo 40 comma 1, oltre alle abitazioni agricole e agli annessi rustici destinati a magazzino e/o deposito. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Sono vietate le colture di vigneto e frutteto legate a specifica attività agricolo-produttiva. Sono ammessi i vigneti e frutteti o colture similari finalizzati all'autoconsumo familiare.

3. E' ammesso l'ampliamento nel limite del 30% fino ad un massimo di 50 mq di Snp per alloggio, nel rispetto della Df, della Dc e della Ds.

4. La nuova edificazione è ammessa solo entro le aree individuate come "lotto libero" in grafia di PI, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli ampliamenti, da realizzarsi in aderenza all'esistente, dovranno integrarsi armoniosamente con la struttura originaria;
- qualora la ristrutturazione edilizia sia eseguita con demolizione integrale delle superfetazioni, oltre al volume esistente, è concesso il recupero dei volumi di tali superfetazioni che dovranno essere accorpate coerentemente all'edificio principale;
- nel caso in cui l'edificio principale sia soggetto a grado di protezione il recupero delle parti superfetative, qualora legittime, potrà avvenire anche mediante nuove costruzioni staccate dal corpo principale e comunque nel rispetto dei coni di visuale, delle fronti principali e con altezza di gronda pari o inferiore a quella dell'edificio tutelato.

5. Entro le aree individuate dal PI e classificate Er, in cui si interviene mediante ID, si applicano le seguenti norme specifiche:

la nuova edificazione è ammessa esclusivamente entro le aree individuate come "Lotti Liberi", nelle tavole di PI alla scala 1:2.000, con capacità edificatoria delle seguenti quantità di Snp:

lettera A = 100 mq, lettera B = 150 mq, lettera C = 200 mq;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 50% di Sf;

- obbligo di progettazione unitaria, come da indicazione grafica di PI, nella quale saranno definite puntualmente le aree fondiarie, le eventuali aree da cedere ai fini dello standard e della sostenibilità ambientale;

- obbligo di osservare eventuali "allineamenti" e/o arretramenti di edifici e recinzioni e di cessione al Comune delle fasce di terreno necessarie alla realizzazione di infrastrutture e sottoservizi;

- realizzazione e cessione al Comune di eventuali aree a standard nelle quantità e con le modalità definite dal PI;

- sono ammesse tipologie edilizie appartenenti alle classi 2 e 3 dell'abaco dei tipi edilizi: case singole, case binate o bifamiliari.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

6. All'interno della Er /53 in località Crevada il recupero dei fabbricati agroindustriali esistenti ai fini residenziali è assoggettata a PUA mediante le modalità previste dall'art. 19 comma 14 delle NT del PAT e dovrà rispettare i parametri di riconversione riportati al successivo art. 69 delle NTO.

7. L'individuazione di eventuali nuovi "Lotti Liberi" entro le Er può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta del nuovo insediamento, corredata dagli elaborati progettuali che ne dimostrino la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua il nuovo "Lotto Libero" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 77 delle NTO.

8. Per le Er/16 e Er/56 dovranno essere rispettate le prescrizioni idrauliche generali e puntuali contenute rispettivamente nelle schede n. 39 e 12 della Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per la variante generale al PRG.