



# Comune di Cavallino Treporti

Provincia di Venezia

Regione del Veneto

## PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

articolo 12 legge regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - PIANO DEGLI INTERVENTI

articoli 17 e 18 legge regionale 23 aprile 2004, n° 11

## NTO – Norme Tecniche Operative

Aggiornamento marzo 2023

### PROGETTAZIONE PI

Paolo Furlanetto - urbanista

il sindaco: sig. Claudio Orazio

Dario Lugato - architetto

il responsabile del settore tecnico: ing. Andrea Gallimberti

con Matteo Gobbo

il responsabile dell'ufficio urbanistica: arch. Gaetano Di Gregorio

Cavallino Treporti, 23 luglio 2013

il segretario: dott. Fabio Olivi

**COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI**  
Regione del Veneto  
Provincia di Venezia

**PRC – PIANO REGOLATORE COMUNALE**  
PI - Piano degli Interventi

**NTO - NORME TECNICHE OPERATIVE**

SOMMARIO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PI

**PARTE PRIMA**

**TITOLO PRIMO**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 1	FINALITA' E CONTENUTI DEL PI	Pagina 7
Articolo 2	ELABORATI DEL PI	Pagina 8

**TITOLO SECONDO**

**DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Articolo 3	DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI	Pagina 10
Articolo 4	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	Pagina 11
Articolo 5	SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE	Pagina 11

**TITOLO TERZO**

**ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO**

Articolo 6	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO E TUTELA - GENERALITA'	Pagina 13
Articolo 7	VINCOLO PAESAGGISTICO - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - DLgs 42/2004 - art. 142	Pagina 13
Articolo 8	VINCOLO MONUMENTALE - DLgs 42/2004 - art. 10	Pagina 13
Articolo 9	VINCOLO ARCHEOLOGICO E AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - DLgs 42/2004 - art. 142	Pagina 14
Articolo 10	FRAGILITA' IDROGEOLOGICA DEI SUOLI E DELLE AREE	Pagina 14
Articolo 11	IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904	Pagina 15
Articolo 12	IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ART. 41 LR 11/2004	Pagina 15
Articolo 13	IMPIANTI ACQUEDOTTI PRIMARI - DLgs 152/2006 - DM 24/11/1984	Pagina 15
Articolo 14	IMPIANTI DI DEPURAZIONE - FASCE DI RISPETTO - L. 319/1976 - DGR 3733/1992	Pagina 16
Articolo 15	VINCOLO SISMICO - ZONA 4 - OPCM 3519/2006	Pagina 16
Articolo 16	AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI	Pagina 16
Articolo 17	BIODIVERSITA' - AREE SIC E ZPS	Pagina 16
Articolo 18	VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs n.285/1992 e DPR 495/1992	Pagina 17
Articolo 19	ELETTRODOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008	Pagina 17
Articolo 20	CIMITERO - FASCE DI RISPETTO - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934	Pagina 18
Articolo 21	IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO	Pagina 18
Articolo 22	VINCOLO IMPIANTI MILITARI	Pagina 18

**TITOLO QUARTO**

**MODI, TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO - DESTINAZIONI D'USO**

**CAPO I MODI DI INTERVENTO**

**Comune di Cavallino Treponti**  
**Piano degli Interventi**

Articolo 23	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI – EDIFICABILITA'	Pagina 19
Articolo 24	INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	Pagina 19
Articolo 25	INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) – UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI) – PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)	Pagina 20
Articolo 26	PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO	Pagina 21
Articolo 27	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Pagina 21
Articolo 28	PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI	Pagina 22
Articolo 29	ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE	Pagina 22

**CAPO II CATEGORIE DI INTERVENTO**

Articolo 30	EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE E CULTURALE - CATEGORIE DI INTERVENTO	Pagina 23
Articolo 31	DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	Pagina 23
Articolo 32	MANUFATTI VETERO-MILITARI E RELATIVE PERTINENZE	Pagina 25

**CAPO III DESTINAZIONI D'USO**

Articolo 33	DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI	Pagina 27
Articolo 34	DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI	Pagina 27

**PARTE SECONDA**

**TITOLO PRIMO**

**DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

**CAPO I DISPOSIZIONI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

Articolo 35	RETE ECOLOGICA	Pagina 28
-------------	----------------	-----------

**CAPO II DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL SISTEMA LITORANEO**

Articolo 36	ARENILI E PRIME DUNE	Pagina 30
Articolo 37	PINETE LITORANEE - AREE BOSCADE	Pagina 30
Articolo 38	AMBITI DI RIFORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO LITORANEO	Pagina 31
Articolo 39	SOPRAVVIVENZE DI ELEVATO VALORE AMBIENTALE	Pagina 34
Articolo 40	RISERVA NATURALISTICA	Pagina 34

**CAPO III DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL SISTEMA LAGUNARE**

Articolo 41	CANALI LAGUNARI	Pagina 34
Articolo 42	MANUFATTI AFFERENTI ALLE ACQUE	Pagina 35
Articolo 43	BARENE, VELME, CANNETI E SPECCHI D'ACQUA INTERCLUSI	Pagina 35
Articolo 44	VALLI DA PESCA, CASONI E PESCHIERE	Pagina 36
Articolo 44bis	PESCHIERE DI TERRA	Pagina 38
Articolo 45	MARGINAMENTI LAGUNARI O ARGINI CIRCONDARI	Pagina 39
Articolo 46	LAGUNA VIVA	Pagina 39
Articolo 47	OASI NATURALISTICA LAGUNARE	Pagina 40

**CAPO IV AZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO**

Articolo 48	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE VERDI E DI PREGIO PAESAGGISTICO	Pagina 42
Articolo 49	TUTELA DEL PAESAGGIO NATURALE	Pagina 42
Articolo 50	AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE	Pagina 43
Articolo 51	CORSI D'ACQUA DI PREMINENTE INTERESSE NATURALISTICO	

**Comune di Cavallino Treponti**  
**Piano degli Interventi**

	(FIUME SILE)	Pagina 43
Articolo 52	BILANCE E LUOGHI DI PESCA	Pagina 43
Articolo 53	FILARI ALBERATI, ALBERATE E QUINTE ARBOREE	Pagina 44
Articolo 54	VISUALI PANORAMICHE E CONI DI VISUALE SIGNIFICATIVI	Pagina 44
Articolo 55	AREE A PARCO PRIVATO - SPAZI SCOPERTI DA TUTELARE	Pagina 45
Articolo 55bis	VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LR 4/2015 – AREE A VERDE PRIVATO	Pagina 46

**TITOLO SECONDO**

**DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI**

**CAPO I COORDINAMENTO URBANISTICO**

Articolo 56	ZONIZZAZIONE FUNZIONALE	Pagina 47
Articolo 57	ZONIZZAZIONE PER PARTI DI TERRITORIO A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (ztio) E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (zto)	Pagina 48
Articolo 58	AREE ASSOGGETTATE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E TRASFORMAZIONE	Pagina 48

**CAPO II ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Articolo 59	DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	Pagina 50
Articolo 60	ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO	Pagina 50
Articolo 61	ZTO A1 - ZONE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO	Pagina 52
Articolo 62	ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E RISTRUTTURAZIONE	Pagina 52
Articolo 63	ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO	Pagina 53
Articolo 64	ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI	Pagina 53

**CAPO III ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TURISTICO-RICETTIVI**

Articolo 65	DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE E PER SERVIZI ALLE IMPRESE	Pagina 55
Articolo 66	ZTO D1 – ZONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E PER SERVIZI ALLE IMPRESE	Pagina 56
Articolo 67	ZTO D2.1 – SOTTOZONE DEI COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO	Pagina 57
Articolo 67 bis	AMBITI SOGGETTI A PROGETTAZIONE UNITARIA	Pagina 60
Articolo 68	ZTO D2.2 – SOTTOZONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE - SCHEDE NORMATIVE	Pagina 62
Articolo 69	ZTO D2.3 – SOTTOZONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE – SCHEDE NORMATIVE	Pagina 63
Articolo 70	ZTO D3 - ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI AGROINDUSTRIALI, PER LA LAVORAZIONE, LA CONSERVAZIONE, IL CONFEZIONAMENTO E LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ITTICI	Pagina 63

**CAPO IV TERRITORIO AGRICOLO**

Articolo 71	ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA	Pagina 64
Articolo 72	ZTO Ep - SOTTOZONE AGRICOLE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO – ZTO Es - SOTTOZONE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	Pagina 67
Articolo 73	ANNESI RUSTICI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE	

**Comune di Cavallino Treponti**  
**Piano degli Interventi**

	ESIGENZE DEL FONDO	Pagina 68
<b>CAPO V</b>	<b>ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE</b>	
Articolo 74	ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	Pagina 69
Articolo 75	ZTO Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE	Pagina 69
Articolo 76	ZTO Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	Pagina 70
Articolo 77	ZTO Fc - AREE PER ATTREZZATURE A VERDE, A PARCO, A GIOCO E PER LO SPORT	Pagina 70
Articolo 78	ZTO Fd - AREE PER PARCHEGGI	Pagina 70
Articolo 79	ZTO Fe - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI SPECIALI E DI INTERESSE PUBBLICO	Pagina 71
Articolo 80	ZTO Ff – TERMINAL LAGUNARE E MARITTIMO, PORTO, DARSENA AREE ATTREZZATE PER LA NAUTICA	Pagina 71
<b>CAPO VI</b>	<b>NORME PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI E IN ZONA IMPROPRIA</b>	
Articolo 81	ATTIVITA' PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA	Pagina 73
Articolo 81bis	ATTIVITA' COMMERCIALI LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA	Pagina 74

**TITOLO TERZO**  
**DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE**

Articolo 82	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	Pagina 75
Articolo 83	INFRASTRUTTURE VIARIE – VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE	Pagina 76
Articolo 84	MOBILITA' SOSTENIBILE, ITINERARI AMBIENTALI, PISTE CICLABILI	Pagina 77
Articolo 85	ACCESSI ALL'ARENILE	Pagina 78
Articolo 86	INFRASTRUTTURE PER LA NAVIGAZIONE - CANALI NAVIGABILI - DARSENE, ATTRACCHI, APPRODI, PIARDE	Pagina 79
Articolo 87	ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - AREA INTERMODALE - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE - AUTOPARCO	Pagina 79
Articolo 88	AREE PER IL RICOVERO E IL RIMESSAGGIO	Pagina 80

**PARTE TERZA**

**TITOLO PRIMO**  
**DISPOSIZIONI ATTUATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI**

<b>CAPO I</b>	<b>INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI</b>	
Articolo 89	SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI	Pagina 81
Articolo 90	PEREQUAZIONE URBANISTICA	Pagina 81
Articolo 91	CREDITO EDILIZIO	Pagina 83
Articolo 92	COMPENSAZIONE URBANISTICA	Pagina 84
Articolo 93	ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ART. 6 LR 11/2004 - ACCORDI DI PROGRAMMA ART. 7 LR 11/2004	Pagina 84
Articolo 94	SPORTELLO UNICO EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUEPAP)	Pagina 85
<b>CAPO II</b>	<b>MONITORAGGIO DEL PI</b>	
Articolo 95	MONITORAGGIO DEL PI	Pagina 86
<b>CAPO III</b>	<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	
Articolo 96	EDIFICI IN CONFLITTO	Pagina 87

**Comune di Cavallino Treponti**  
**Piano degli Interventi**

Articolo 97	ELEMENTI ARCHITETTONICI, MORFOLOGIE E TIPOLOGIE PARTICOLARI	Pagina 87
Articolo 98	PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI	Pagina 88
Articolo 99	RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI	Pagina 89
Articolo 100	MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA'	Pagina 89
Articolo 101	COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER CONVERSIONE FOTOVOLTAICA NON INTEGRATI, IN ZONA AGRICOLA	Pagina 89
Articolo 102	COSTRUZIONI A CONFINE	Pagina 89
Articolo 103	CONFINI DI ZONA	Pagina 90
Art. 103-bis	CASI DI INCREMENTO DI SUPERFICIE ACCESSORIA	Pagina 90

**TITOLO SECONDO**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Articolo 104	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROVVEDIMENTI ABILITATIVI RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	Pagina 91
Articolo 105	MISURE DI SALVAGUARDIA	Pagina 91
Articolo 106	NORME ABROGATE	Pagina 91

**TITOLO TERZO**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

Articolo 107	POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI ALLE NTO	Pagina 92
Articolo 108	SANZIONI	Pagina 92
Articolo 109	NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE	Pagina 92

**PARTE PRIMA**

**TITOLO PRIMO**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Articolo 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL PI**

1. La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI). Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dall'articolo 3 del Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n° 301 "Testo Unico dell'Edilizia" (d'ora in poi DLgs 301/2002 e s.m.i) e precisamente:
  - a. manutenzione ordinaria (MO);
  - b. manutenzione straordinaria (MS);
  - c. restauro e risanamento conservativo (RS);
  - d. ristrutturazione edilizia (RTE);
  - e. nuova costruzione (NC);
  - f. ristrutturazione urbanistica (RTU).
2. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il piano degli interventi provvede a:
  - a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della LR n. 11/2004;
  - b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
  - c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. n. 11/2004;
  - d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
  - f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
  - g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione;
  - h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
  - i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della LR n. 11/2004;
  - j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della LR n. 11/2004;
  - k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano di emergenza, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica.
4. Le presenti norme disciplinano gli interventi diretti a:
  - a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b) riordinare e riqualificare la struttura insediativa del centro del capoluogo e dei centri urbani minori;
  - c) migliorare il sistema delle infrastrutture urbane e territoriali.

A tale scopo, i contenuti del PI vengono classificati nei sistemi ambientale – paesaggistico, insediativo e relazionale; per ciascun sistema vengono definite specifiche regole operative.

## Articolo 2 ELABORATI DEL PI

1. Il PI è formato dai seguenti elaborati:

**a) relazione programmatica**, che indica gli obiettivi, le azioni di piano, i tempi, le priorità operative ed il quadro economico e della sostenibilità;

**b) elaborati grafici** che contengono le indicazioni progettuali suddivisi in:

- **Tavola 1** - azioni di piano, sintesi della zonizzazione, vincoli e rete ecologica - scala 1:10.000;

- **Tavola 2** zonizzazione funzionale del territorio - intero territorio comunale - scala 1:5.000 (il territorio comunale è suddiviso in tre tavole, come da quadro d'unione: Tavola 2.1, Tavola 2.2 e Tavola 2.3);

- **Tavola 3** - tipi e modi di intervento - intero territorio comunale - scala 1:2.000 (il territorio comunale è suddiviso in n. 12 tavole, come da quadro d'unione: Tavola 3.1, Tavola 3.2, Tavola 3.3; Tavola 3.4, Tavola 3.5, Tavola 3.6, Tavola 3.7, Tavola 3.8, Tavola 3.9, Tavola 3.10, tavola 3.11 e Tavola 3.12);

- **Tavola 4** - centri e nuclei storici e Unità Minime di Intervento - scala 1:1.000;

- **Tavola 5** - verifica consumo SAT - scala 1:2.000 (confronto SAU/SAT per le sole aree oggetto di trasformazione);

**c) Norme Tecniche Operative (NTO);**

**d) Repertorio Normativo** contenente le Tabelle di verifica del dimensionamento e degli standard, la verifica del consumo di SAT, le Schede Normative, UMI e le discipline puntuali (Schede Normative Zto C2 e altre zone, Schede attività produttive in zona impropria, Schede edifici non più funzionali, Schede attività alberghiere ed extralberghiere), Abaco dei tipi edilizi e Monitoraggio del PI);

**e) Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale** (costituisce lo strumento di supporto alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione, riordino, trasformazione sul territorio per migliorare ed incrementare la qualità urbana e paesaggistica della città e per formare e/o potenziare la Rete ecologica comunale);

**f) Registro dei Crediti Edilizi** (costituisce il documento, sia cartaceo che digitale, per la gestione dei crediti edilizi acquisiti da soggetti terzi e da spendersi sul territorio comunale. I crediti edilizi vengono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'ufficio urbanistica del comune e sono liberamente commerciabili);

**g) Banca dati** alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, nonché le informazioni contenute negli elaborati del PI medesimo.

Sono allegati al PI:

Allegato A – Valutazione di compatibilità idrogeologica;

Allegato A1 – Valutazione di Incidenza;

Allegato B – Schede Beni culturali;

Allegato C – Complessi ricettivi all'aperto;

Allegato D – Accessi al mare.

2. I contenuti delle NTO, le indicazioni di cui agli elaborati grafici nonché quelle relative al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale ed al Regolamento Edilizio hanno carattere prescrittivo.

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del PI prevalgono nell'ordine:

- le Norme Tecniche Operative;

- il Repertorio Normativo allegato alle NTO;

- gli elaborati grafici;

- il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;

- la Relazione Programmatica.

3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente, la disciplina urbanistica del Piano Regionale Territoriale di Coordinamento (PTRC), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del PAT e quella specifica operativa del PI.

Comune di Cavallino Treponti  
Piano degli Interventi

4. Il quadro normativo sovraordinato prevale in caso di contrasto con le norme e le previsioni del PI.  
Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti NTO.

**TITOLO SECONDO**

**DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

**Articolo 3 DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI**

1. Stralciato
2. Stralciato
3. Stralciato
4. Stralciato
5. Stralciato
6. Stralciato
7. Stralciato
8. Stralciato
9. Stralciato
10. Stralciato
11. Stralciato
12. Stralciato
13. Stralciato
14. Stralciato
15. Stralciato
16. Stralciato
17. Stralciato
18. Stralciato
19. Stralciato
20. Stralciato
21. Stralciato
22. Stralciato
23. Stralciato
24. Stralciato

#### Articolo 4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale o fondiaria si applicano secondo quanto indicato per ogni singola zona territoriale omogenea (d'ora in poi ZTO).
2. Stralciato
3. Stralciato
4. Stralciato

5. *Indice di conversione (I)*

Ai soli fini del computo degli standard urbanistici, all'interno delle zone residenziali assoggettate a PUA, a PU o nelle altre zone previste dal PI, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di edificabilità (espressi in mc/mq) si esegue secondo la seguente formula:

$V = SC \times 3,00$  (dove 3,00 è la l'altezza virtuale di riferimento). Il computo degli oneri viene calcolato sulla base dei mc effettivi, ossia con il computo di dettaglio dei volumi di progetto.

#### Articolo 5 SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE

1. All'entrata in vigore del PI ogni fabbricato esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente ad esso, costituita da una sola figura geometrica per le zone edificabili in genere o diverse figure geometriche per le zone agricole.

2. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del PI la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo.

3 Stralciato

4 Stralciato

5. Le ditte interessate possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada o da un corso d'acqua o dalla ferrovia. Per le zone agricole sono ammesse diverse figure geometriche.

6. Il titolo abilitativo è subordinato alla costituzione di un vincolo di non edificabilità sulla superficie del fondo corrispondente al volume e/o alla superficie coperta degli interventi edilizi, ammessi dalle norme del PI. Per gli interventi in zona agricola vale quanto definito al successivo articolo 71 delle presenti NTO.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI, il vincolo di non edificazione si estende di fatto sulle aree comprensive del fabbricato e del suo lotto di pertinenza, fino a raggiungere il valore degli indici edilizi fissati ai successivi articoli. Se la superficie fondiaria relativa ad un edificio esistente è inferiore a quella che sarebbe necessaria in applicazione degli indici edilizi fissati ai successivi articoli, essa si deve intendere tutta vincolata.

La vendita ai fini edificatori è ammessa solo per le aree non vincolate di fatto da edifici esistenti ai sensi dei commi precedenti. Ai fini di un sistematico controllo di quanto sopra, è fatto obbligo di allegare alla domanda di concessione edilizia per una nuova edificazione e ampliamento, il certificato storico catastale relativo agli ultimi 20 anni ed all'intero fondo di pertinenza o atto sostitutivo di notorietà. La demolizione totale o parziale degli edifici riduce o annulla la superficie soggetta a vincolo, ad eccezione degli edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale individuati dal PI con tipi di intervento codificato. Essi sono infatti considerati organismi unici ed irripetibili e pertanto non riedificabili, per cui salva ogni altra sanzione di legge, la superficie od il volume dell'edificio irrimediabilmente danneggiato o demolito deve considerarsi come esistente nel computo dell'edificabilità del fondo cui

Comune di Cavallino Treponti  
Piano degli Interventi

fanno riferimento, fatti salvi i casi in cui siano esplicitamente ammessi interventi di ripristino tipologico e nei casi fortuiti o di forza maggiore riconosciuti come tali dal Consiglio Comunale.

Il vincolo può essere modificato a seguito di variante al PI nelle zone agricole la modifica del vincolo può altresì conseguire alla modifica della qualità delle colture introdotta in conseguenza dei piani zonali o in conseguenza alla modifica del "programma di sviluppo aziendale".

Il vincolo deve essere registrato e trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del concessionario.

7. Nei casi di demolizione e ricostruzione in sito diverso da quello originario, la demolizione del fabbricato esistente, che deve avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere accompagnata da una apposita fidejussione a garanzia dell'intervento, da fornire al rilascio dell'atto autorizzativo, di importo pari a € 100/mq di SC. Nel caso di dichiarazione di immediata demolizione a presentarsi al rilascio dell'atto, non è necessaria la stipula della polizza.

### TITOLO TERZO

#### **ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO**

##### **Articolo 6 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, ZONE VINCOLATE E FASCE DI RISPETTO E TUTELA - GENERALITA'**

1. Il PI recepisce i vincoli e le fasce di rispetto i cui contenuti, efficacia, sussistenza e conformazione sono definiti dalle leggi e dagli elementi della pianificazione territoriale di livello sovraordinato, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI.

2. Nelle Tavole di PI sono riportate le seguenti zone vincolate e le fasce di rispetto:

- vincolo paesaggistico - area di tutela paesaggistica e usi civici - DLgs 42/2004, articolo 142- rif. articolo 17 NT PAT;
- vincolo monumentale - DLgs 42/2004, articolo 10 - rif. articolo 18 NT PAT;
- vincolo archeologico e area di interesse archeologico - DLgs 42/2004;
- fragilità geologica dei suoli - rif. art. 23 NT PAT;
- idrografia - servitù idraulica - RD 368/1904 e RD 523/1904 - rif. articolo 24 NT PAT;
- idrografia - zone di tutela - articolo 41 LR 11/2004 - rif. articolo 24 NT PAT;
- fragilità idraulica delle aree - rif. art. 25 NT PAT;
- aree a rischio idraulico in riferimento al PAI - art. 26 NT PAT;
- impianti acquedotto - fasce di rispetto DLgs 152/2006 - rif. articolo 30 NT PAT;
- demanio marittimo - disposizioni del Ministero della Marina Mercantile, Capitaneria del Porto di Venezia ai sensi dell'art. 31 e art. 55 del Codice della Navigazione;
- vincolo sismico - opcm 3519/2006 - rif. articolo 19 NT PAT;
- viabilità veicolare - fasce di rispetto - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992 - rif. articolo 28 NT PAT;
- elettrodotto - fasce di rispetto - DM 29.05.2008 - rif. articolo 29 NT PAT;
- vincolo militare;
- cimitero - fasce di rispetto - TU leggi sanitarie RD 1265/1934 - rif. articolo 23 NTA PAT;
- impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - rif. articolo 32 NT PAT;
- rispetto depuratori - L. 319/1976 - DGR 3733/1992- rif. articolo 31 NT PAT;
- allevamenti zootecnici intensivi - fasce di rispetto.

Oltre alle aree sottoposte alle Direttive e Prescrizioni del PALAV.

3. Nelle tavole di PI sono inoltre indicati:

- le aree a parco privato;
- le attrezzature e gli impianti speciali;
- gli edifici e i manufatti di valore storico-testimoniale, ancorché non vincolati.

##### **Articolo 7 VINCOLO PAESAGGISTICO - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - ARTICOLO 142 DLgs 42/2004**

1. Ai sensi del DLgs. n. 42/2004, articolo 142, tutto il territorio comunale è sottoposto a tutela paesaggistica, pertanto gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs medesimo.

##### **Articolo 8 VINCOLO MONUMENTALE – DLgs 42/2004 – ARTICOLO 10**

1. Con apposita grafia, il PI individua gli edifici sottoposti a tutela diretta e indiretta ai sensi dell'articolo 10 del DLgs 42/2004, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.

2. Tali edifici, individuati mediante specifica Scheda e riportati nel Repertorio allegato alle presenti NTO, non possono in alcun modo essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non

compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

3. Gli interventi su detti edifici devono garantire la conservazione e il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi e morfologici degli esterni e degli interni, degli intonaci, degli infissi, della copertura e dei portoni.

4. Gli interventi di recupero e riuso degli edifici vincolati sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

#### **Articolo 9 VINCOLO ARCHEOLOGICO – DLgs 42/2004 – ARTICOLO 142**

1. Tutto il territorio comunale è assoggettato a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 142 lettera m) del Dlgs 42/2004.

2. Qualora, nel corso di lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è fatto obbligo al proprietario e/o al direttore dei lavori di fare immediata denuncia al Comune ed alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

3. La mancata denuncia di cui al precedente comma 2, comporta la revoca del titolo abilitativo ad eseguire le opere, salvo ogni altra sanzione legale.

#### **Articolo 10 FRAGILITA' IDROGEOLOGICA DEI SUOLI E DELLE AREE**

1. Il PI, in sede di definizione e previsione di interventi ed opere nelle aree a rischio idrogeologico, considera e valuta le esigenze di tutela, cautela e sicurezza, in funzione dello specifico grado di pericolosità idrogeologica, nel rispetto della normativa vigente.

2. Il PI recepisce e si adegua ai contenuti e alle prescrizioni della "Compatibilità Idraulica" di cui alla DGR1322/2006 e s.m.i., così come contenute nell'allegato A alle presenti NTO.

3. Nelle aree non idonee, fino alla rimozione delle cause e delle condizioni alla base di tale classificazione, l'edificazione è preclusa, ma possono essere previsti interventi relativi ad infrastrutture non altrimenti ubicabili. Inoltre, può essere valutata l'opportunità di consentire la realizzazione di opere che non incrementano il carico urbanistico, quali annessi rustici, depositi attrezzi, legnaie, garage, nei limiti della disciplina urbanistica di zona. Non sono quindi consentiti ampliamenti di edifici residenziali, fatto salvo il ricavo di locali non destinati alla permanenza di persone e fatto salvo quanto disposto per le singole ZTO dal PI e dal vigente PUA dell'Arenile.

4. Il PI recepisce e si adegua ai piani di settore emanati ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, le cui previsioni hanno carattere immediatamente vincolante ove così dichiarate dagli stessi strumenti di settore. Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

5. stralciato.

6. In tutte le aree di trasformazione, nel caso di nuovi edifici, di ampliamenti e/o ristrutturazioni la cui dimensione superi la soglia di 1.000 mq di SC e comunque per altezze maggiori di 15 m, il progetto dovrà essere accompagnato da una apposita relazione geologica.

#### **Articolo 11 IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904**

1. Per tutte le acque pubbliche presenti nel territorio comunale, ancorché individuate in grafia di PI, si applicano le rispettive azioni di tutela e di vincolo idraulico, così come dal Regolamento di polizia rurale.
2. L'ampiezza della fascia di rispetto a vincolo idraulico, ai sensi del RD 8 maggio 1904, n° 368 (canali consortili e lagunari), è stabilita nella misura di 10,00 ml, salvo diverse ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua.
3. Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti legittimi. Si applicano in ogni caso le norme del RD 8 maggio 1904, n° 368.
4. Eventuali ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché ammessi dalla vigente normativa, potranno essere realizzati previa autorizzazione dell'Autorità competente sul corso d'acqua.
5. E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei fossi, è vietata qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei canali di ogni tipo esistenti nel territorio agricolo, fatti salvi gli interventi da parte degli organi e degli enti competenti, gli interventi relativi ad opere necessarie alla difesa o al riassetto del regime idraulico.
6. Per le rive e per le sponde dei predetti canali è ammesso il rinforzo unicamente attraverso materiali naturali, la semina e la piantumazione di essenze vegetali idonee, con eventuale utilizzo associato di geotessuto secondo quanto previsto dal Prontuario, nonché quanto previsto per la rete Ecologica al successivo articolo 35 e dal Regolamento di polizia rurale.

#### **Articolo 12 IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004**

1. sono riportate in grafia di PI le fasce di tutela ai sensi dell'articolo 41 della LR 11/2004, che è stabilita nella misura di 100 ml, misurata dall'unghia esterna dell'argine.
2. Entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 6 del DPR 380/2001. Interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento degli edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, sono ammesse compatibilmente con le previsioni di zona e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di ml 10 dall'unghia esterna dell'argine del corso d'acqua, così come previsto al precedente art. 11.
3. Stralciato
4. Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT e quella specifica allegata al PI.

#### **Articolo 13 IMPIANTI ACQUEDOTTI PRIMARI - DLgs n. 152/2006 - DM 24/11/1984**

1. Per i pozzi di prelievo per uso idropotabile, ancorché individuati in grafia di PI, si applicano le disposizioni specifiche di cui all'articolo 94 del DLgs n. 152/2006 e per gli acquedotti le disposizioni di cui al DM 24/11/1984.
2. I progetti per eventuali interventi sulla rete acquedottistica sono sempre ammessi in ogni parte del territorio, sulla base di progetti redatti dalle autorità competenti.

**Articolo 14 IMPIANTI DI DEPURAZIONE - FASCE DI RISPETTO - L. 319/1976 - DGR 3733/1992**

1. Sono indicate in grafia di PI le aree degli impianti di depurazione e la relativa fascia di rispetto che si estende per 100 metri dalla recinzione.
2. All'interno della suddetta fascia di rispetto è consentita unicamente la realizzazione di costruzioni pertinenti e funzionali all'esercizio degli impianti, di altre destinazioni pubbliche e di pubblica utilità e di aree a verde e a parcheggio
3. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
4. Per gli impianti di depurazione delle acque reflue di fognatura valgono le disposizioni sulle fasce di rispetto, così come previsto dalla Delibera Interministeriale 4 febbraio 1977, in applicazione della L 10 maggio 1976, n. 319 e della DGR 26 giugno 1992, n. 3733 (P.R.R.A.).

**Articolo 15 VINCOLO SISMICO - ZONA 3 - OPCM 3519/2006**

1. L'intero territorio è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche.
2. Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR 244 del 09/03/2021 di approvazione del "Nuovo elenco dei comuni sismici del Veneto" e alla DGR n. 378 del 30/03/2021 "Nuove procedure autorizzative per le costruzioni in zona sismica e abitati da consolidare".

**Articolo 16 AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI**

1. Il PI recepisce le disposizioni contenute nel PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL SILE E DELLA PIANURA TRA PIAVE E LIVENZA di cui alla legge 267/1998 e smi.
2. Trattasi di aree classificate a pericolosità idraulica "P1, P2" e "P3" e delle corrispondenti misure di salvaguardia, ricadenti nella parte est del territorio di Cavallino Treponti, a confine con il Comune di Jesolo.
3. In queste aree potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le eventuali classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.
4. Gli edifici ricadenti all'interno di aree classificate P3 possono essere demoliti e ricostruiti in area adiacente esterna a tale area, compatibilmente con la disciplina di zona. Vanno quindi applicate le disposizioni di cui al successivo articolo 96 delle presenti NTO.
5. stralciato
6. Per le aree classificate P1, P2 e P3, valgono in ogni caso le disposizioni di cui agli articoli 10, 11, 12, 13 e 14 delle Norme di Attuazione del PAI approvato con DCR n. 48 del 27 giugno 2007 e smi.

**Articolo 17 BIODIVERSITA' - AREE SIC E ZPS**

1. Il territorio comunale è interessato dal Sito di Interesse Comunitario SIC ZPS (IT3250003 Penisola del Cavallino: biotopi litoranei), dal SIC IT3250031 (Laguna Superiore di Venezia) e dalla Zona di Protezione Speciale IT 3250046 Laguna di Venezia che sono

individuati nel PI quali componenti della rete ecologica europea "Rete Natura 2000" ai sensi della D.P.G.R. n. 241/2005 e smi.

**Articolo 18 VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs n. 285/1992 e DPR n. 495/1992 - D.M. n. 1404/1968**

1. Con riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al D.P.R. 1.12.1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", sono riportate in grafia di PI le strade esistenti e di nuova previsione.

2. 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.

3. La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle ZTO comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.

4. La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.

5. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

6. Qualora si renda necessario procedere alla demolizione di edifici e di elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo o per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o ad esse pertinenti, con evidente interesse pubblico, sarà possibile applicare il credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

7. Entro tali fasce saranno consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), comprese le demolizioni e ricostruzioni, nonché gli ampliamenti purché non sopravanzino verso il fronte da cui si origina il rispetto.

8. All'interno dei Centri Abitati si applicano le Ds previste per le singole ZTO, mentre all'esterno dei Centri Abitati, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri):

- Per la S.P. n. 42 "Via Fausta" – assimilabile al Tipo F (provinciale e regionale): ml 20.

- Per la S.C. "Via Pordelio, Lungomare Dante Alighieri" e per alcune tratte di via Treportina e Via della Ricevitoria – assimilabili al Tipo F (comunale e vicinale): ml 10.

**Articolo 19 ELETTRODOTTO - FASCE DI RISPETTO - DM 29/05/2008**

Sono stati individuati negli elaborati di progetto (tav. 13.1) i tracciati degli elettrodotti esistenti che determinano una fascia di rispetto, in relazione ai Kv dei singoli elettrodotti (132 kV terna singola). La fascia di rispetto è fornita dal gestore dell'elettrodotto e costituisce la proiezione del volume di forma cilindrica che rappresenta lo spazio tridimensionale attorno al cavo, all'interno del quale l'induzione magnetica assume valori superiori a 3 microtesla. Tale fascia di rispetto è definita Distanza di Prima Approssimazione, caratterizzata da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. Il progetto di un nuovo insediamento o la ristrutturazione di un fabbricato esistente, a seguito di specifica verifica presso l'ente gestore, deve ricadere all'esterno della fascia di rispetto. Nel caso invece vi ricada, l'intervento è inammissibile, senza possibilità di deroga, a meno che non sia dimostrato che si tratta di un edificio non

destinato a residenza o lavoro, all'interno del quale si escluda la permanenza per più di 4 ore, quale magazzino, garage, ecc.

#### **Articolo 20 CIMITERO - FASCE DI RISPETTO - TU Leggi Sanitarie RD 1265/1934**

1. La normativa di riferimento è: articolo 338 R.D. 1265/1934 – articolo 57 DPR 285/1990.
2. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, al verde, ai parcheggi e agli impianti tecnologici.
3. Per gli eventuali edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001, la variazione di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della SC esistente purché non sopravanzano verso il fronte da cui si origina il rispetto.
4. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

#### **Articolo 21 IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

1. In grafia del PI sono individuati gli impianti esistenti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.
2. In prossimità dei suddetti impianti e per l'installazione di quelli nuovi, devono essere rispettate le seguenti disposizioni di legge:
  - DPCM 08/07/2003;
  - DLgs 259/03 (Codice delle comunicazioni elettroniche);
  - LR 9 luglio 1993, n° 29.
3. L'installazione di nuovi impianti, la modifica e la delocalizzazione di quelli esistenti, sarà programmata dal Gestore della rete, di concerto con il Comune e l'ARPAV, nel rispetto degli obiettivi di qualità e di compatibilità con il contesto ambientale, paesaggistico e insediativo.

#### **Articolo 22 IMPIANTI MILITARI**

1. Negli elaborati di progetto di PI sono individuate, con apposita simbologia, le aree destinate ad attrezzature ed impianti militari.
2. Nelle aree destinate agli impianti militari sono ammessi gli interventi promossi dalle Autorità Militari Competenti.

**TITOLO QUARTO**  
**MODI - TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO - DESTINAZIONI D'USO**

**CAPO I – MODI DI INTERVENTO**

**Articolo 23 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI – EDIFICABILITA'**

1. L'attuazione del PI, ai sensi delle vigenti norme Statali e Regionali e nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole di piano o delle presenti norme, avviene mediante:
  - a) interventi diretti ID;
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica, privata o congiunta, anche a seguito di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004 o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004, a tal fine si richiamano le disposizioni di cui all'articolo 19 delle LR 11/2004;
  - c) progetti di coordinamento urbanistico (Schede Normative puntuali SN, Progettazione Unitaria PU, Unità minime di intervento UMI);
  - d) comparti urbanistici, come definiti all'articolo 21 della LR 11/2004.
2. Le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT trovano attuazione nel PI preferibilmente attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
3. Nelle tavole di PI sono altresì indicate le parti di territorio nelle quali vige uno strumento urbanistico attuativo approvato in attuazione del PRG previgente. I PUA di iniziativa privata, approvati in attuazione del PRG previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data di approvazione della stessa convenzione.
4. Ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004, il C.C. può deliberare la suddivisione in ambiti delle zone soggette a PUA, salvi i casi in cui il PI non disponga diversamente. La delimitazione di ciascuna area conseguente alla suddivisione in ambiti dovrà basarsi su valutazioni di natura urbanistica, verificando la possibilità di urbanizzazioni autonome di ciascun ambito in relazione:
  - al contesto;
  - ai rapporti con la destinazione delle aree contigue;
  - alla accessibilità;
  - alla localizzazione e funzionalità degli spazi a standard;
  - alle reti dei servizi.
5. All'interno delle zone di nuova edificazione comprese nei PUA la SC o la SupCop, calcolate in base agli indici territoriali previsti, va suddivisa pro-quota tra le diverse proprietà in proporzione alla superficie catastale o reale posseduta, salvo accordi diversi tra le stesse proprietà.
6. Nel caso di interventi ad elevata sostenibilità ambientale, valgono gli incentivi di cui al Prontuario.

**Articolo 24 INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)**

1. Le tavole di PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire e degli altri titoli edilizi deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA, come definito ai sensi dell'articolo 19 della LR 11/2004; indicano altresì le parti nelle quali è vigente un PUA approvato.
2. In funzione degli specifici contenuti, i PUA sono formati dagli elaborati necessari individuati tra quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in particolare

tra quelli previsti dagli articoli 19, 20 e 32 della LR 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Fermo restando l'obbligo di progettazione urbanistica unitaria negli ambiti individuati dal PI, l'ambito territoriale del PUA può essere esteso anche a zone soggette ad intervento diretto e ad aree non contigue. Tali aree di intervento possono essere definite con provvedimento del C.C..

4. L'attuazione dello strumento urbanistico può avvenire anche per stralci, già individuati in sede di approvazione del PUA che garantiscano la funzionalità dell'intervento.

5. Rispetto alle previsioni del PI il PUA può prevedere precisazioni e/o modificazioni del proprio perimetro funzionali alla progettazione complessiva dell'intervento con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone e aree conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste nel PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso PUA e senza riduzione della superficie per servizi.

6. Il PUA di Iniziativa Pubblica può anche prevedere varianti al PI, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima dei fronti.

7. Nell'ambito del PUA deve essere garantita la dotazione minima di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalle presenti Norme Tecniche.

8. Il Comune può concedere la monetizzazione del verde pubblico attrezzato previsto all'interno del PUA.

9. In riferimento alle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria quantificate nelle Schede Normative dei PUA, il Comune può concedere la riduzione della loro percentuale, fino al 4% (quattro per cento), previa monetizzazione della riduzione di tali superfici. In ogni caso, qualora il Comune non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree in relazione alla loro estensione, conformazione ed ubicazione, ne può richiedere la monetizzazione.

10. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti:

- a) per gli edifici di valore storico testimoniale, gli interventi disciplinati dal successivo articolo 31 delle presenti NTO;
- b) per gli altri interni alle aree soggette a PUA, gli interventi di cui all'articolo 9 del DPR 380/2001.

#### **Articolo 25 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI (ID) - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI) - PROGETTAZIONE UNITARIA (PU)**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un PUA e si configurano come:

- a) attività edilizia libera;
- b) attività edilizia subordinata al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del DPR 380/2001.

2. Il PI, nelle Tavole in scala 1:2.000 e 1:1.000, riporta le parti di territorio assoggettate a PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO e classificate come Unità Minime di Intervento (UMI) oppure "aree di progettazione unitaria" (PU).

3. In tali ambiti, prima dell'approvazione del progetto di intervento diretto, è prescritta la formazione di un elaborato planivolumetrico esteso all'intera area, teso a favorire l'unità formale e funzionale dell'intervento, consentendo quindi l'individuazione di "parti funzionali"

che possono essere attuate autonomamente. Tale elaborato dovrà essere sottoposto ad una verifica di conformità urbanistica rilasciata dall'Ufficio Tecnico e all'approvazione di un planivolumetrico da parte della Giunta Comunale.

4. L'area assoggettata a obbligo di PU o di UMI, qualora non espressamente prevista dal PI, e essere proposta da tutti gli aventi titolo, e assunta dal PI con una specifica Scheda Normativa che viene approvata mediante la procedura di variante semplificata di cui al successivo articolo 107 delle presenti NTO. Qualora non si raggiunga un accordo o non vi siano le condizioni perché l'area assoggettata a obbligo di PU o di UMI sia proposta da tutti gli aventi titolo, può essere sufficiente il possesso del 51% del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale.

5. Tutte le opere pubbliche, di cui è prevista la realizzazione all'interno delle UMI, devono essere eseguite dal soggetto attuatore con oneri a proprio carico, secondo un progetto dallo stesso predisposto e approvato dal competente organo comunale. Si applica in ogni caso l'articolo 32, comma 1, della LR 11/2004.

6. L'attuazione dell'intervento e il trasferimento della proprietà delle aree devono essere disciplinate da apposita convenzione. Con il medesimo atto vengono altresì regolate le modalità di costituzione del vincolo o servitù per quelle specifiche aree, che pur essendo vincolate all'uso pubblico, restano di proprietà privata e concorrono alla determinazione dell'indice territoriale.

#### **Articolo 26 PROGETTI DI COMPARTO URBANISTICO**

1. I progetti di Comparto Urbanistico ai sensi dell'articolo 21 della LR 11/2004:
  - a. garantiscono l'unità formale e funzionale degli interventi;
  - b. non sono sostitutivi del PUA se questo risulta necessario o prescritto dal PI;
  - c. rappresentano l'unità minima di intervento e sono assoggettati a convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi.
2. L'ambito dell'area di intervento unitario è definito nelle tavole del PI o con provvedimento dell'organo amministrativo competente che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto.

#### **Articolo 27 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. La legge definisce le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.
2. In relazione alla definizione del D.M. 02.04.1968, n. 1444 e alle prescrizioni della legislazione regionale, le dotazioni minime di standards in mq/abitante sono le seguenti:

ZTO	a)	b)	c)	d)	Totale
A, A1**	4,50	4,50	15,00	7,00	31,00
B, C1, Er	4,50	4,50	20,00	7,00	36,00
C2	4,50	4,50	23,00	7,00	39,00
D	=	=	10% di St	10% di St	20%
D*	=	=	=	=	100%
E**, Ep**	=	=	=	=	6,00
Es***					***

\* per le zone destinate alle attività commerciali, della superficie lorda di pavimento

\*\* interamente secondarie

\*\*\* in relazione alla specifica destinazione prevista dall'intervento di riqualificazione/riconversione

- le aree di tipo a) e b) sono interamente secondarie

- le aree relative alla zona agricola e alla ZTO A sono interamente secondarie

- le aree relative alle ZTO D sono interamente primarie nelle zone sottoposte a ID e metà primarie e metà secondarie nelle zone sottoposte a PUA

- le aree di tipo c) e d) sono in parte primarie ed in parte secondarie in base alla seguente tabella:

**Comune di Cavallino Treponti**  
**Piano degli Interventi**

ZTO	c) primaria	c) secondaria	d) primaria	d) secondaria
B, C1, Er	10,00	10,00	=	7,00
C2	10,00	13,00	7,00	=

Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono in ogni caso essere inferiori a:

- a) relativamente alla residenza, mq 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie fondiaria delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

3. Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del privato e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA. Nelle zone a ID lo standard primario e secondario viene monetizzato mediante pagamento del contributo di costruzione.

4. Le aree secondarie sono indicate in grafia di PI; la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui parti di esse siano comprese negli ambiti nei quali è obbligatorio il PUA o la PU.

5. Le aree secondarie prescritte dal presente articolo nei PUA, ma non indicate in grafia di PI, possono essere monetizzate.

6. Sono indicati in grafia di PI alcuni ambiti, all'interno delle ZTO, nei quali è prevista a titolo indicativo la localizzazione dei principali standard.

7. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del PUA. Tali aree devono essere progettate, sistemate ed attrezzate in modo tale da essere effettivamente utilizzabili per il parco, il gioco e lo sport; le fasce verdi lungo le strade possono rientrare solo se effettivamente fruibili quali viali urbani attrezzati. Dette aree devono essere adeguatamente arborate, seguendo le indicazioni contenute nel Prontuario e secondo un progetto specifico, da concordare con il Comune.

**Articolo 28 PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI (TABELLA a pag 9 del REPERTORIO NORMATIVO)**

1. Stralciato
2. Stralciato
3. Stralciato

**Articolo 29 ONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati mediante apposita delibera consiliare sulla base delle vigenti disposizioni di legge in materia, e devono essere corrisposti al Comune al rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità previste dalle norme succitate, fatta salva la possibilità di scomputo.

2. Negli interventi edilizi all'interno delle ZTO A, B e C1 in cui sia impossibile la realizzazione degli standard nelle quantità previste dal PI, il Comune può concedere la monetizzazione.

## CAPO II – TIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO

### Articolo 30 EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE E CULTURALE – CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Le categorie d'intervento edilizio previste dal PI sono quelle definite dall'articolo 3 del Decreto Legislativo 27 dicembre 2002, n° 301 "Testo Unico dell'Edilizia" (d'ora in poi DLgs 301/2002 e s.m.i) e precisamente:
  - a. manutenzione ordinaria (MO);
  - b. manutenzione straordinaria (MS);
  - c. restauro e risanamento conservativo (RS);
  - d. ristrutturazione edilizia (RTE);
  - e. nuova costruzione (NC);
  - f. ristrutturazione urbanistica (RTU).
2. Le categorie d'intervento edilizio ammissibili sono disciplinate dalle presenti NTO in relazione alle diverse ZTO. In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.
3. Sono individuati nelle tavole di PI e riportati nel Repertorio Normativo i gradi di protezione assegnati a ciascun edificio di valore architettonico, storico e culturale presente nel territorio comunale, compresi gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004.
4. Per tali edifici si applicano le norme del successivo articolo 31, in relazione allo specifico grado di protezione. Qualora l'intervento non alteri le caratteristiche interne del fabbricato e nel rispetto dell'aspetto esterno, è consentito l'aumento delle unità immobiliari. La suddivisione si configura come intervento di manutenzione straordinaria in linea con le disposizioni normative vigenti;

### Articolo 31 DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.
2. Grado di protezione uno (1):  
è assegnato a quegli edifici, vincolati ai sensi dell'articolo 10 del DLgs. n. 42/2004, nonché a quelli non vincolati, che rispondono alle seguenti caratteristiche:
  - a) hanno requisiti storici, artistici e ambientali di rilevante importanza;
  - b) conservano inalterati o quasi inalterati sia i caratteri morfologici esterni, sia l'impianto strutturale originario;
  - c) si trovano in uno stato di conservazione generale sufficientemente buono e comunque la loro obsolescenza fisica o funzionale non è tale da comprometterne la recuperabilità.Fermo restando le prescrizioni vincolanti della competente Soprintendenza ai beni ambientali relative agli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, per gli edifici non vincolati a norma della predetta legge, ma assoggettati a grado di protezione uno, sono consentiti interventi di restauro. Non sono consentite demolizioni, neppure parziali, ad esclusione di quelle relative ad eventuali corpi aggiunti in epoca recente e a superfetazioni che, pur costruite da vecchia data, non appartengono al manufatto originario e ne sono motivo di deturpazione. Non sono inoltre consentite aggiunte o sopraelevazioni allo scopo di non alterare l'individualità edilizia e l'altezza dei fabbricati. L'aspetto esterno deve rimanere inalterato, salve eventuali restituzioni in pristino. Gli impianti strutturale e distributivo interno devono essere salvaguardati. Ove essi in alcune parti dell'edificio non siano più chiaramente identificabili, sono consentite operazioni di modesta entità, tendenti principalmente ad un miglioramento igienico-abitativo della parte in questione. In caso di intervento conservativo, particolare cura deve essere posta nella scelta di materiali idonei;

la sostituzione di parti strutturali, che si rendesse necessaria, deve essere operata con materiali di qualità, forma e dimensioni uguali a quelli sostituiti.

**3. Grado di protezione due (2):**

è assegnato a quegli edifici, non vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 predetto, che rispondono ad una delle seguenti caratteristiche:

a) pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a) del comma precedente, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno una parziale "restitutio in pristinum";

b) non hanno valore culturale pari a quelli con grado di protezione uno, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;

c) hanno caratteristiche di edificio con grado di protezione uno ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

Per tali edifici sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, compresi quelli che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Come per gli edifici aventi grado di protezione uno, le sostituzioni strutturali devono avvenire con l'uso di materiali uguali a quelli originali; ove per particolari motivi ciò non fosse possibile, deve essere fornita ampia documentazione comprovante tale impossibilità. Gli edifici aventi grado di protezione due non possono essere manomessi all'esterno, ma solo riportati, ove fosse necessario, allo stato pristino. Neppure per essi sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, ma solo ripulitura da superfetazioni, eseguite anche in tempi recenti, in pianta o in altezza. In essi si deve tendere principalmente al recupero morfologico esterno. Se in qualche parte dell'edificio ciò non fosse possibile, per lo stato di gravissimo degrado, sono consentite ricostruzioni che, pur armonizzandosi con la parte recuperata, non rappresentino una riedizione del disegno originario; l'intervento cioè deve essere opportunamente storicizzato e non rappresentare un falso architettonico. L'interno dell'edificio, ancorché sottoposto a precedenti trasformazioni, può essere nuovamente rimaneggiato, soprattutto quando si voglia ottenere una migliore funzionalità distributiva.

**4. Grado di protezione tre (3):**

è assegnato a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale (in quanto inseriti in un contesto edilizio urbano di antica datazione) e che non si trovano in uno stato di degrado al limite della irrecuperabilità, nonché a quegli edifici rurali che, per le loro connotazioni morfologiche, soprattutto esterne, si adeguano perfettamente al paesaggio tipico locale.

Per tali edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e, ove consentito dal PI, di ampliamento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a rivalorizzare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto dei più importanti elementi tipologici e formali secondo destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono:

- il rinnovo di parte degli elementi costitutivi dell'edificio, fermo restando i fronti esterni ed interni e i volumi esistenti;

- l'inserimento degli impianti richiesti, lucernai non nella falda del fronte principale;

- l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei e la loro sostituzione con nuovi elementi maggiormente compatibili e relazionati alla destinazione d'uso e alle parti di edificio preesistenti da rivalutare e riconfermare (in particolare l'eventuale apparato decorativo superstite, esterno ed interno).

Può essere consentita la sopraelevazione della linea di gronda per un'altezza non superiore a cm. 50, ai fini dell' adeguamento igienico sanitario.

**5. Grado di protezione quattro (4):**

è assegnato a quegli edifici che hanno rilevanza soltanto sotto l'aspetto ambientale e di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne.

Per tali edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione totale o parziale delle facciate. E' prescritto il mantenimento delle strutture esterne morfologicamente interessanti. Vanno inoltre contemplati:

- il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'assetto planivolumetrico;
- la variazione dell'altezza dei fronti e della posizione dei muri perimetrali per consentire l'adeguamento igienico delle altezze dei piani e delle dimensioni degli alloggi. Tali variazioni non potranno comunque eccedere per le altezze ml 1,00. L'eventuale ampliamento, secondo il limite suddetto, dovrà comunque risultare compatibile con le norme delle zone in cui il manufatto ricade;
- l'eventuale ampliamento, limitato ai prospetti secondari e comunque alle parti di minore rilevanza ambientale anche per l'inserimento e il ricavo di nuovi elementi ed impianti. Possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne.

6. Il C.C., sulla base di specifica segnalazione redatta dal Responsabile del Servizio, può deliberare la variazione del grado di protezione degli edifici, ad eccezione del grado 1. Per gli edifici con grado di protezione 4 e 3 sono sempre ammessi gli interventi previsti per i gradi superiori (2 e 1).

7. Per gli edifici con grado di protezione è consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti dal successivo articolo 33 per le destinazioni d'uso. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

8. Possibilità di recupero dei volumi.

Nel caso di restauro e ristrutturazione di edifici tutelati con tipologia 3 e 4 è possibile il recupero di volumi di superfetazioni o di costruzioni anche esterne di cui si prevede la demolizione, allo scopo di incorporare i volumi stessi nell'edificio principale. Nel caso di interventi su edifici tutelati con tipologia 1 e 2 tale recupero deve avvenire in un unico nuovo sedime e comunque nel rispetto delle norme previste per gli edifici con grado di protezione.

### **Articolo 32 MANUFATTI VETERO-MILITARI E RELATIVE PERTINENZE**

1. Per il sistema ambientale, rientrante tra le aree precisamente indicate e delimitate come "zone di tutela della pertinenza di manufatti militari dismessi" nelle Tavole 2, sono prescritti:

- a) la conservazione e la riqualificazione dei manufatti e dell'ambiente;
- b) una fruizione collettiva e/o comunque compatibile con il manufatto e con il sito.

2. Gli interventi e le attività ammissibili, ai sensi del precedente comma, nella zona di cui al presente articolo, salvo i casi i cui progetti risultano approvati con decreto del Presidente della Regione in sede di conferenza dei servizi ai sensi della vigente legislazione, sono soggetti a progettazione unitaria. Il progetto unitario, di cui al presente comma definisce:

- a) gli interventi e le attività finalizzate alla riqualificazione ambientale, attraverso il risanamento conservativo e la ricostruzione, nonché la realizzazione di connessioni ambientali con altri ambiti di rilevanza naturalistica;
- b) le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva della zona, quali: percorsi e spazi di sosta, distinguendo, quelli in cui sia consentito l'accesso ai mezzi a propulsione meccanica da quelli meramente pedonali, equestri o ciclabili; punti di ristoro, servizi, uffici e simili;
- c) gli interventi ammissibili ai fini della conservazione e/o del ripristino del manufatti edilizi esistenti, nonché le relative destinazioni d'uso, funzionali all'utilizzazione complessiva della zona, e comunque con essa coerenti;
- d) le limitazioni e/o i divieti relativi alle attività che possano comportare danneggiamenti o alterazioni degli assetti floristici e faunistici.

3. La redazione dei Progetti Unitari, di cui al secondo comma, e la realizzazione degli interventi ivi previsti sono realizzati dal Comune, dallo Stato ovvero da un altro soggetto concessionario con le modalità previste dalla normativa vigente in materia di attività oggetto di concessione. Le aree di cui al presente articolo rientrano tra le zone per attrezzature di interesse comune.

## Comune di Cavallino Treponti Piano degli Interventi

4. In assenza del progetto unitario di cui al precedente secondo comma, sui manufatti militari dismessi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero presidi volti ad evitare imminenti pericoli di crollo.

5. I manufatti militari dismessi considerati di valore architettonico e/o ambientale sono individuati con apposita schedatura. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nella scheda specifica. Per la descrizione dei tipi e delle modalità di intervento valgono le stesse norme applicate per gli edifici di interesse ambientale. Le destinazioni d'uso ammesse, applicabili compatibilmente con il tipo di intervento stabilito dalla scheda normativa, sono:

- a. quelle stabilite per la zona omogenea di appartenenza;
- b. funzioni di interesse pubblico;
- c. eventuali altre destinazioni qualora specificate nella relativa scheda.

I manufatti militari speciali (bunker, piccoli manufatti) sono vincolati alla conservazione anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano.

6. Per tali manufatti sono prescritti la conservazione ed il recupero, attraverso interventi edilizi unitari di restauro e di risanamento conservativo.

7. Per tali manufatti edilizi e per le loro dirette pertinenze, sono ammesse tutte le utilizzazioni compatibili con le prescrizioni di cui al precedente comma 2°.

8. Sono inoltre consentiti:

- a) l'installazione, a titolo precario, di strutture mobili od amovibili strettamente funzionali ed indispensabili allo svolgimento della specifica attività (preferibilmente lignee e comunque tradizionali);
- b) la realizzazione di piccoli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e simili) negli spazi liberi di pertinenza, ove non possano trovare collocazione all'interno dei manufatti edilizi esistenti;
- c) la realizzazione di parcheggi nella misura adeguata all'uso del manufatto stesso;
- d) ulteriori interventi, compreso l'ampliamento anche su corpo separato e cambi di destinazioni d'uso possono essere assentiti solo mediante PUA;
- e) modesti interventi di adeguamento igienico sanitario;

### CAPO III - DESTINAZIONI D'USO

#### **Articolo 33 DESTINAZIONI AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO DEL PI**

1. In ciascuna ZTO le presenti NTO definiscono le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.
2. La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei PUA e nei progetti edilizi.
3. Sono individuati nelle tavole di PI gli edifici esistenti con destinazioni improprie rispetto alle norme della ZTO nella quale sono inseriti e per i quali sono ammessi gli interventi disciplinati al successivo articolo 81 delle presenti NTO.
4. L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle convenzioni dei PUA, nonché nei permessi di costruire e negli atti d'obbligo relativi.

#### **Articolo 34 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

1. In attuazione della LR 31 dicembre 2012, n. 50, il PI provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:
  - Esercizi di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);
  - Medie Strutture di Vendita (articolo 18 LR 50/2012);
  - Parchi Commerciali (articolo 18 LR 50/2012).
2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle seguenti zto: A, B, C1, C2, D, e nelle aree per impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione. Eventuali esclusioni sono specificate nelle Tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio Normativo.
3. Le medie strutture di vendita, sono ammesse nelle seguenti ZTO:
  - D, con limite di mq 1.500 di superficie di vendita;nel rispetto delle dotazioni di spazi pubblici di cui ai commi successivi. Eventuali esclusioni sono specificate nelle tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio normativo. Sono fatti salvi interventi sulle medie strutture di vendita in ZTO A, B, C1 e C2 esistenti, con ricorso agli accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.
4. I Parchi Commerciali, possono essere localizzati nelle ZTO appositamente individuate dal PI; in tali aree si applicano le disposizioni contenute nella LR50/2012.
5. Per le ZTO la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUA, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento e gli altri requisiti, vanno previsti secondo quanto stabilito dagli artt. 21 e 22 della LR 50/2012.
6. Nelle ZTO in cui il PI prevede l'ID, l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto dei CRITERI dei requisiti di cui agli artt. 21 e 22 della LR 50/2012, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata dalle presenti NTO. L'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree idonee, può concedere la previsione degli standard a parcheggio anche in aree esterne alla zona di insediamento, ovvero la monetizzazione.
7. In ottemperanza al parere motivato VFSA n. 102 del 02/08/2022 della Commissione Regionale VAS, si prescrive di:
  - non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie

Comune di Cavallino Treponti  
Piano degli Interventi

segnalate: *Spiranthes aestivalis*, *Kosteletzkya pentacarpos*, *Euphrasia marchesettii*, *Vertigo angustior*, *Bufo viridis*, *Rana dalmatina*, *Emys orbicularis*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Natrix tessellata*, *Circus cyaneus*, *Circus Pygargus*, *Falco columbarius*, *Caprimulgus europaeus*, *Coracias garrulus*, *Lanius collurio*, *Pipistrellus kuhlii*, *Nyctalus lasiopterus*;

- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione dei spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.

**PARTE SECONDA**

**TITOLO PRIMO**

**DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

**CAPO I - DISPOSIZIONI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

**Articolo 35 RETE ECOLOGICA**

1. Con riferimento ai contenuti del PI in materia di Rete Ecologica, sono riportati in grafia di PI, in Tav. 1:

- le aree Sic – ZPS;
- le aree connessione naturalistica;
- i corridoi ecologici/naturalistici principali e secondari.

Le aree SIC-ZPS

2. In coerenza con gli obiettivi del PAT, il PI ha recepito le aree nucleo appartenenti alla rete ecologica regionale e localizzate all'interno del territorio comunale, costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE. In queste aree la tutela della biodiversità è perseguita attraverso misure atte a salvaguardare il sistema nel suo insieme.

3. Le aree SIC e ZPS presenti nel territorio comunale che sono individuati nel PI quali componenti della rete ecologica sono:

- SIC-ZPS IT3250003 (Penisola del Cavallino: biotopi litoranei);
- SIC IT3250031 (Laguna Superiore di Venezia);
- ZPS IT3250046 (Laguna di Venezia).

4. Sono aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

5. Gli interventi nelle aree SIC e ZPS, non dovranno essere in contrasto con le misure di conservazione del sito, con quanto previsto dai piani di gestione dei siti di Rete Natura 2000 qualora presenti e soggetti alle valutazioni ambientali di cui alle direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CE.

6. In riferimento alla guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, allegato a) della DGRV n. 3173 del 10.10.2006 punto 3 "criteri e indirizzi per l'individuazione dei piani, progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di valutazione di incidenza", viene prevista la fattispecie di esclusione all'interno dei siti rete Natura 2000 per:

IV) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della volumetria e/o superficie e non comportino modificazione della destinazione d'uso diversa da quella residenziale, purché la struttura non sia direttamente connessa al mantenimento in buono stato di conservazione di habitat o specie della flora e della fauna;

Limitatamente all'area urbana di Treponti per:

V) progetti ed interventi in area residenziale individuati, in quanto non significativamente incidenti, dal relativo strumento di pianificazione comunale la cui valutazione di incidenza sia stata approvata ai sensi della direttiva 92/43/CEE e del D.P.R. 357/97 e s.m.i..

Le aree connessione naturalistica

7. Le aree di connessione naturalistica individuate nel PI sono porzioni di territorio contermini alle aree SIC e ZPS che svolgono la funzione prevalente di proteggere/attenuare i fattori di disturbo determinati dalle aree maggiormente antropizzate e/o insediate.

Tali aree sono localizzate:

- in ambito dell'arenile e gli interventi in tali contesti sono disciplinati dallo specifico Piano Particolareggiato dell'Arenile approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 21/02/2007 e già assoggettato a valutazione di incidenza ambientale;
- in ambiti agricoli a parco (aree a connessione naturalistica a parco); gli interventi in tali contesti sono individuati come programmi complessi e normati all'art. 71 delle presenti N.T.O.

#### I corridoi ecologici

8. Nel PI sono individuati corridoi ecologici/naturalistici principali e secondari, ed in particolare n. 3 corridoi di connessione tra aree della Rete Natura 2000, ovvero:

1. corridoio n. 1 Punta Sabbioni che realizza la connessione tra le aree SIC-ZPS dei Biotopi litoranei di Punta Sabbioni e Ca' Savio con l'area SIC Laguna Superiore di Venezia e ZPS laguna di Venezia;
2. corridoio n. 2 Ca' Pasquali, che realizza la connessione tra l'area di connessione naturalistica del litorale con l'area SIC Laguna Superiore di Venezia e ZPS laguna di Venezia;
3. corridoio n. 3 Cavallino, che realizza la connessione tra le aree SIC-ZPS dei Biotopi litoranei con l'area SIC Laguna Superiore di Venezia e ZPS laguna di Venezia.

9. Questi corridoi di progetto sono principalmente costituiti da corsi d'acqua (scoli consortili, canali, capofossi), siepi e filari alberati, e da una fascia di rispetto pertinenziale fissata in ml 4.

10. Tale fascia di rispetto è finalizzata a:

- conservare l'ambiente;
- mantenere per quanto possibile la vegetazione spontanea con particolare riguardo a quella che svolge un ruolo di consolidamento dei terreni;
- migliorare la sicurezza idraulica;
- costituire aree di libero accesso per il migliore svolgimento delle funzioni di manutenzione idraulica, di polizia idraulica e di protezione civile.

11. Nei corridoi ecologici di progetto i tagli di vegetazione riparia naturale e tutti i nuovi interventi capaci di modificare lo stato dei luoghi sono finalizzati:

- alla manutenzione idraulica compatibile con le esigenze di funzionalità del corso d'acqua;
- alla eliminazione o la riduzione dei rischi idraulici;
- alla tutela urgente della pubblica incolumità;
- alla tutela dei caratteri naturali ed ambientali del corso d'acqua.

12. Tali ambiti sono luoghi deputati per la realizzazione di progetti specifici mirati alla valorizzazione delle connessioni ecologiche e di rinaturalizzazione.

Questi progetti potranno interessare fasce più ampie di quelle prescritte e dare origine a crediti edilizi od essere valutati quali azioni di miglioramento di inserimento ambientale e paesaggistico di interventi realizzati in altre aree e altri interventi di trasformazione fisica del territorio.

13. Le presenti norme, inerenti al sistema della rete ecologica (aree SIC e ZPS, aree a connessione naturalistica, corridoi ecologici) prevalgono per specificità su tutte le altre norme previste dal PAT riferibili a tali ambiti.

## CAPO II – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL SISTEMA LITORANEO

### Articolo 36 ARENILI E PRIME DUNE

1. Nelle aree individuate come "arenile e prime dune" nelle Tavv. 2 sono prescritti:
  - a) la conservazione e il ripristino della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale delle dune;
  - b) la progressiva liberazione da ogni manufatto, fatto salvo quanto espressamente consentito dalle presenti norme e dal Piano Particolareggiato dell'Arenile.
  
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono vietati:
  - a) l'asporto di materiali sabbiosi dall'arenile e dalle dune e comunque l'alterazione dei profili delle dune, incluse le prime ondulazioni costituenti dune in formazione ed il sistema delle depressioni retrodunali, salvo che per gli interventi pubblici di ripristino di assetti morfologici dunali manomessi;
  - b) la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento di esemplari floristici spontanei;
  - c) l'introduzione di esemplari estranei alla flora e fauna autoctone e/o naturalizzate ecologicamente;
  - d) la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere, nonché la realizzazione sui manufatti esistenti di interventi soggetti a provvedimenti abilitativi di pubbliche autorità, fatti salvi i manufatti previsti dai successivi commi 3° e 4° del presente articolo, nonché gli interventi di restauro e ripristino ambientale debitamente autorizzati;
  - e) i parcheggi di veicoli ed i percorsi per mezzi a propulsione meccanica, ed in genere tutti gli interventi comportanti impermeabilizzazione dei suoli;
  - f) l'accesso ai veicoli a propulsione meccanica, ivi compresi i motocicli;

Sono ammesse deroghe unicamente nei casi di pubblica incolumità, di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria, ovvero per i mezzi necessari ad effettuare:

  - 1) interventi di conservazione o di ripristino ambientale;
  - 2) la pulizia dell'arenile che avrà cura di non compromettere la microflora e la fauna pioniera per la parte dunosa e prime dune;
  - 3) la posa in opera, la manutenzione e la rimozione delle attrezzature in arenile.
  - g) la posa in opera e il mantenimento di pannelli pubblicitari permanenti o provvisori di qualsiasi tipo; sono consentite deroghe unicamente per l'installazione ed il mantenimento dei cartelli di competenza delle pubbliche autorità, recanti le indicazioni toponomastiche e segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme generali in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, di balneazione e simili.
  
3. Nelle aree di cui al presente articolo è ammissibile la collocazione provvisoria e stagionale di tavolame e di analoghi materiali amovibili al fine di realizzare percorsi lineari di accesso alla battigia per carrozzine di infanti e disabili.
  
4. Negli spazi per ciò puntualmente indicati dal PUA dell'Arenile, è consentita la realizzazione di servizi di supporto alla balneazione, in conformità con quanto colà disposto. Al termine dei percorsi di cui al comma precedente, in adiacenza alla battigia, è altresì consentita la realizzazione di attrezzature mobili strettamente funzionali alla vigilanza della balneazione.

### Articolo 37 PINETE LITORANEE - AREE BOScate

1. Nelle aree individuate come "pinete litoranee" negli elaborati grafici del Piano sono vietati:
  - a) la raccolta, l'asporto o comunque il danneggiamento della flora spontanea ai sensi della legge regionale 15 novembre 1974, n° 53 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dei profili delle dune e l'apparato boscato;
  - c) la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, compresa l'apertura di nuove strade e l'allargamento di quelle esistenti;

2. Per gli immobili e le strutture esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e adeguamento igienico-sanitario, nonché quanto previsto ai sensi del terzo comma del presente articolo. Gli interventi consentiti devono essere realizzati nel rispetto delle componenti naturalistico ambientali dei luoghi.
3. E' ammessa la manutenzione e l'adeguamento delle reti tecnologiche.
4. Nelle planimetrie di Pi sono individuate le formazioni boscate di interesse naturalistico. E' vietata la riduzione dell'area boscata in favore di colture agricole o di aree prative. E' vietato altresì l'estirpazione e conversione ad altri usi delle formazioni boscate.
5. Sono consentiti gli interventi di ripulitura e diradamento di specie invasive finalizzati a incrementare la biodiversità delle formazioni vegetali; sono consentiti altresì, previo parere favorevole della struttura regionale competente in materia di foreste, interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene boschivo, secondo le norme di polizia forestale, nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.
6. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale, o di manutenzione dei corsi d'acqua, non deve essere compromesso l'apparato radicale delle alberature.
7. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle zone boscate sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.
8. Nel caso il perimetro della zona boscata comprenda ambiti interessati da campeggi, prevalgono le indicazioni contenute nelle schede specifiche.

### **Articolo 38 AMBITI DI FORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO LITORANEO**

1. Per le aree individuate come "ambiti di riformazione dell'ambiente boschivo litoraneo" nelle Tavv. 2, sono prescritti interventi di imboscamento o rimboscamento per la ricostruzione di formazioni termofile litoranee (ornolecceta, tipologia forestale Regione Veneto A10, bosco igrofilo, tipologia forestale Regione Veneto A20). Sono ammesse altresì specie non autoctone se presentano capacità tecnicamente comprovate, sotto il profilo ecologico e selvicolturale, di esplicare efficacemente funzioni di frangivento e/o consolidamento.
2. Per tali ambiti si fa espresso divieto di:
  - a) realizzare nuovi volumi ad eccezione di quanto previsto nella lettera a) e c) del successivo comma 4;
  - b) realizzare interventi di asfaltatura o pavimentazione con altri materiali impermeabilizzanti sui percorsi esistenti, fatti salvi quelli espressamente previsti dal presente strumento di pianificazione;
  - c) di accedere con veicoli a propulsione meccanica al di fuori dei percorsi perciò previsti dal presente strumento urbanistico fatti salvi i casi espressamente previsti, nonché i veicoli al servizio di abitazioni esistenti regolarmente assentite e i veicoli e i mezzi circolanti all'interno dei complessi ricettivi all'aperto;
  - d) porre in opera o mantenere pannelli pubblicitari anche provvisori di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli di competenza delle pubbliche autorità recanti indicazioni toponomastiche o segnaletiche ovvero prescrizioni derivanti da norme generali.
3. Nei complessi ricettivi all'aperto e nelle strutture ricettive extralberghiere sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi, ad eccezione della nuova costruzione, in coerenza con il Progetto Unitario approvato. È consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione dei manufatti nelle seguenti modalità:
  - ricostruzione a parità di volume ed entro la sagoma limite, anche con materiali diversi, esclusivamente ai fini della riqualificazione architettonica. La presente disposizione si

estende alle piscine esistenti, con la facoltà di ricostruire a vasca o solarium a parità di superficie complessiva;

- accorpamento delle volumetrie ambientalmente incompatibili con riqualificazione complessiva dell'ambito, anche con cambio di destinazione d'uso degli immobili da ricomporre, nell'ambito delle destinazioni presenti. L'intervento dovrà comportare una riqualificazione complessiva e non potrà consentire ampliamenti di volume e impermeabilizzazioni. Le variazioni di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto della zonizzazione e dei parametri dimensionali dei Progetti Unitari dei campeggi. Sarà consentita la realizzazione di volumi interrati. Sono sempre ammessi gli adeguamenti igienico sanitari, i trasferimenti di cubatura al di fuori della fascia di cui alle presenti norme, nonché quanto previsto per gli edifici con grado di protezione 3.

4. Nelle altre zone territoriali omogenee sono ammessi esclusivamente:

- a) la realizzazione di servizi igienici dei chioschi, in funzione del miglioramento dei servizi localizzati in arenile;
- b) l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici;
- c) per gli edifici a destinazione alberghiera esistenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, nonché eventuali ampliamenti o trasposizioni di volume nel rispetto delle quantità definite dallo strumento urbanistico;
- d) per gli edifici diversi da quelli di cui al precedente punto c) l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione, con accorpamento e ricomposizione volumetrica anche con demolizione e ricostruzione, finalizzata alla riqualificazione dell'ambito, l'adeguamento igienico-sanitario senza aumento di volume. Sarà consentita la realizzazione di volumi interrati.
- e) le recinzioni in rete metallica e paletti in legno di altezza massima 1,60.
- f) gli elementi e manufatti di cui al comma 1, lettera a) dell'art. 98, solo stagionali e purché non prevedano impermeabilizzazione dei suoli.

5. Le aree di cui al presente articolo comprese negli ambiti soggetti a progettazione unitaria di cui al successivo art. 67, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite secondo i parametri delle stesse.

#### **Articolo 39 SOPRAVVIVENZE DI ELEVATO VALORE AMBIENTALE**

1. Le zone individuate nelle tavv. 2, come "sopravvivenza di elevato valore ambientale" sono tutelate dal presente strumento di pianificazione e dal medesimo assoggettate a piano ambientale ai sensi degli artt. 9 e 27, parchi e riserve di interesse locale, ai sensi della LR 40/1984, ispirato da criteri di risanamento conservativo ambientale.

2. Nelle zone di cui al presente articolo si prescrive:

- a) interventi di ricostituzione dei popolamenti vegetali di cui al precedente art. 38;
- b) l'impianto di popolamenti arborei d'alto fusto sulla base di adeguate norme tecniche di ordine ecologico e selvicolturale.

3. E' espressamente vietato nelle zone di cui al presente articolo:

- a) edificare nuovi manufatti edilizi di qualsiasi genere;
- b) utilizzare il terreno a fini agricoli;
- c) rimboschire a scopo produttivo.
- d) aprire campeggi mobili a qualsiasi titolo.

#### **Articolo 40 RISERVA NATURALISTICA**

1. Per le aree indicate e delimitate come "Riserva naturalistica litoranea" nelle Tavv. 2, è prescritto un piano ambientale ai sensi degli artt. 9 e 27 della LR 40/1984, di intervento finalizzato alla conservazione e al ripristino dell'assetto naturalistico. In attesa dell'istituzione del del Parco/Riserva di interesse locale, per il quale dovrà essere redatto apposito Piano

## Comune di Cavallino Treponti Piano degli Interventi

Ambientale come previsto dalla LR 40/1984, vanno applicate, in quanto aree ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000, le disposizioni dell'art. 35.

2. Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammesse esclusivamente utilizzazioni per: attività di studio e di ricerca scientifica; osservazione naturalistica mediante visite controllate, programmate e guidate; percorsi esclusivamente pedonali d'accesso all'arenile.

3. Nei predetti ambiti sono comunque vietati:

- a) la realizzazione di manufatti, di qualsiasi genere, fatte salve le opere necessarie per la sicurezza idraulica e la difesa del suolo;
- b) gli interventi soggetti a titolo abilitativo sui manufatti esistenti; sono fatti salvi gli interventi sui manufatti esistenti espressamente destinati, dal progetto unitario di cui al precedente 1° comma, all'espletamento di attività di studio, di ricerca scientifica, di vigilanza;
- c) l'asporto di materiali, ed i movimenti di terra, ove non strettamente finalizzati ad interventi di ripristino ambientale;
- d) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari floristici e faunistici autoctoni, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati dai soggetti gestori, a fini di conservazione o ripristino di equilibri naturali;
- e) l'attività venatoria in ogni sua forma;
- f) l'introduzione di esemplari estranei alle specie floristiche e faunistiche autoctone;
- g) l'accesso dei veicoli a propulsione meccanica, ivi compresi i ciclomotori, tranne che nei casi di soccorso e di assistenza sanitaria, ovvero per i mezzi necessari ad effettuare interventi di conservazione o ripristino ambientale.

4. Fino all'approvazione del piano ambientale di cui al primo comma del presente articolo sono consentiti esclusivamente:

- a) la recinzione degli ambiti interessati, salva un'eventuale fascia di arenile non dunoso parallela alla battigia;
- b) le attività di vigilanza e quelle di studio e di ricerca scientifica finalizzate alla redazione dei predetti progetti;
- c) percorsi esclusivamente pedonali d'accesso all'arenile.
- d) la realizzazione di manufatti finalizzati alle attività di vigilanza e studio previo PU.

### CAPO III – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL SISTEMA LAGUNARE

#### Articolo 41 CANALI LAGUNARI

1. Per i "canali lagunari" così come indicati nelle Tavv. 2, sono ammessi gli interventi di manutenzione ovvero di ripristino dei canali esistenti, o di loro tratti. È fatto divieto di porre in opera occlusioni fisse di qual si voglia tipo e natura purché non imposte da ragioni idrauliche e d'uso in relazione ai piani sovraordinati di cui all'art. 96.

2. Nei canali ovvero nei loro tratti classificati navigabili, è consentita la navigazione con imbarcazioni a propulsione meccanica. Al di fuori dei predetti ambiti, la navigazione con imbarcazioni a propulsione meccanica è consentita unicamente ai mezzi adibiti a pesca professionale, vigilanza, manutenzione o ripristino idraulico ed ambientale, tutela della pubblica incolumità, protezione civile, soccorso ed assistenza sanitaria; o per motivi sportivi secondo l'art. 96.

3. Lungo i canali navigabili, fatto salvo quanto diversamente disposto dall'art. 86 delle presenti norme e le esigenze dei terminal di interscambio terra - acqua, è ammessa l'installazione di attrezzature per l'attracco, amovibili, di modeste dimensioni, realizzate secondo gli schemi previsti nella scheda allegata al presente articolo e con materiali tradizionali, quali legno e simili, ed in modo tale da non causare impedimento alla circolazione delle acque, ovvero intralcio al transito delle imbarcazioni.

4. Nei tratti dei canali lagunari ove alla data di adozione del presente strumento urbanistico sia praticata mitilicoltura è consentita la manutenzione ed il ripristino degli impianti esistenti; è ammessa la posa in opera di nuovi impianti unicamente all'interno delle aree all'uopo abilitate a norma delle vigenti leggi. I nuovi impianti sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) è consentita la posa in opera esclusivamente di palificate in legno, nelle quali ciascun palo disti almeno ml 5,00 dall'altro ed emerga non più di ml 2,00 sul livello medio del mare, costituenti strutture continue di lunghezza non superiore a ml 90,00, poste parallelamente fra di loro alla distanza di ml 5,00, in numero non superiore a 5;
- b) ciascun impianto deve distare da quelli vicini non meno di ml 30,00;
- c) nei siti di esercizio della mitilicoltura è ammessa la realizzazione di pontili e di capanni esclusivamente in forme e con materiali tradizionali, quali legno e simili;
- d) gli impianti non devono in nessun caso provocare alterazioni della morfologia canalizia lagunare, né causare impedimenti alla circolazione delle acque, ovvero intralcio al transito delle imbarcazioni, ed a tal fine devono essere approvati, nell'ambito delle rispettive competenze, dal Magistrato alle Acque e dall'Autorità Marittima di Venezia.

5. Sono comunque fatte salve le scelte tecniche che, ai sensi della legislazione vigente, sono di stretta competenza degli Organi dello Stato, pertanto quanto stabilito dai commi precedenti non avrà per questi valore prescrittivo ma dovrà comunque essere assunto come indirizzo generale per operare tali scelte.

6. Nelle nuove costruzioni o in caso di interventi di consistente trasformazione di edifici esistenti (ristrutturazioni pesanti, ampliamenti, demolizioni con ricostruzioni) che affaccino sul canale Pordelio, è prescritta una particolare attenzione nell'uso delle soluzioni architettoniche e nella scelta dei materiali. Dovrà essere rispettato il valore ambientale di tale ambito e la continuità con gli elementi storici, di pregio o di interesse ambientale presenti in zona. In particolare potrà essere imposto dagli uffici competenti il rispetto dell'allineamento prevalente in pianta e/o in altezza. Potranno essere indicate soluzioni particolari nel caso di recinzioni, nella collocazione degli accessi, trattamento degli spazi scoperti e quanto altro influisca sull'immagine complessiva della zona. Tali indicazioni sono prescrittive e andranno quindi attentamente valutate nel caso di formazione dello strumento attuativo, ad esempio nel contesto del piano di lottizzazione per le zone residenziali di tipo C2 anche se non esplicitamente indicato nella scheda progettuale specifica per la zona.

#### **Articolo 42 MANUFATTI AFFERENTI ALLE ACQUE**

1. Idrovore, chiaviche e chiuse per la navigazione.  
Trattasi di manufatti atti a regolare la quantità d'acqua negli alvei, soggetti a norme specifiche emanate dagli Enti gestori dei corsi d'acqua stessi. Gli interventi su tali manufatti dovranno essere volti al restauro di quelli storici, mentre qualora ci sia la necessità di nuova costruzione questa dovrà essere inserita correttamente nell'ambiente adoperando forme e materiali analoghi a quelli esistenti.
2. Cippi della conterminazione lagunare.  
Trattasi di manufatti storici indicatori del perimetro della Laguna Veneta posti nella conterminazione lagunare nel 1791. I cippi ancora esistenti ed individuati nelle tavole di piano devono essere conservati secondo la loro forma originale, per cui qualsiasi intervento su di essi è volto al restauro, mentre il loro intorno dovrà essere valorizzato e liberato da eventuali presenze di "corpi" anomali.
3. Cavane, attracchi, pontili.  
Nella realizzazione di nuove strutture e nel recupero di quelle esistenti si dovrà tenere conto del corretto inserimento nel contesto. Materiali e soluzioni architettoniche dovranno rispettare le indicazioni contenute nel Prontuario allegato al PI e in conformità con quanto previsto dal Magistrato alle Acque.

#### **Articolo 43 BARENE, VELME, CANNETI E SPECCHI D'ACQUA INTERCLUSI**

1. Per le aree individuate come "barene, velme, canneti e specchi d'acqua interclusi", nelle Tavv. 2, sono prescritti:
  - a) la conservazione ovvero il ripristino delle caratteristiche ambientali, sia fisico-morfologiche che vegetazionali;
  - b) il risanamento delle erosioni, senza alterazioni dei profili altimetrici tipici delle barene e delle velme, anche mediante l'alimentazione di materiali costituenti le barene e le velme, utilizzando in conformità con le norme vigenti anche i fanghi provenienti da manutenzioni o ripristini di canali lagunari;
  - c) la tutela dell'integrità dei relativi biotopi.
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono vietati:
  - a) gli interventi di bonifica;
  - b) i movimenti di terra e gli scavi non rientranti tra gli interventi di restauro, risanamento conservativo o ricostruzione ambientale di cui al precedente comma;
  - c) i sommovimenti del fondo a qualsiasi scopo, ed in particolare ai fini di raccolta di invertebrati marini;
  - d) l'alterazione della giacitura dell'andamento dei canali e dei ghebbi;
  - e) la navigazione con imbarcazioni a propulsione meccanica al di fuori dei canali ovvero dei loro tratti, classificati navigabili, salvo che per i mezzi adibiti a scopi di vigilanza ed a quelli necessari per effettuare interventi di manutenzione e di ripristino ambientale, e nei casi di tutela della pubblica incolumità, di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria;
  - f) il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, nonché l'introduzione di esemplari di specie floristiche e faunistiche non autoctone;
  - g) l'introduzione di nuove specie non autoctone che comportino alterazione degli equilibri ecologici presenti.
3. Sono comunque fatte salve le scelte tecniche che ai sensi della legislazione vigente sono di stretta competenza degli Organi dello Stato, pertanto quanto stabilito dai commi precedenti non avrà per questi valore prescrittivo ma dovrà comunque essere assunto come indirizzo generale per operare tali scelte.
4. Nelle zone a canneto, oltre a quanto stabilito nei punti precedenti, sono vietati attività e interventi che pregiudichino la consistenza e lo stato dei luoghi. E' consentita la tradizionale attività del taglio della canna, con esclusione dei periodi di riproduzione della fauna stanziale e di passo. E' consentito l'accesso a imbarcazioni necessarie alla conduzione delle attività presenti, entro i limiti tali da garantire la sicurezza dei natanti e la tutela

dell'ambiente. Sono consentiti tutti gli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo stesso. Nelle zone adiacenti ai canneti non sono consentiti interventi che ne possano pregiudicare la sopravvivenza.

#### **Articolo 44 VALLI DA PESCA, CASONI E PESCHIERE**

1. Negli ambiti indicati e delimitati come "valli da pesca" nelle Tavv. 2, sono consentite le attività di acquacoltura tradizionale estensiva, cioè utilizzante solamente la catena alimentare naturale, ossia utilizzante nuove tecniche di supporto alla catena alimentare naturale, quali: avanotterie, vasche di acclimazione del novellame e simili a condizione che:

- a) la superficie impegnata dal complesso dei manufatti e delle opere in terra destinati all'attività di acquacoltura, salvo disposizioni più restrittive di autorità o enti competenti, finalizzate a una maggior salvaguardia dell'ecosistema lagunare, non può superare, rispettando la superficie delle valli, così come riportato negli elaborati grafici di progetto:
  - lo 0,3 % per valli al di sotto dei 100 ettari;
  - lo 0,1 % per le parti eccedenti 100 ettari e fino a 400 ettari;
  - lo 0,05 % per le parti eccedenti i 400 ettari;
- b) i predetti manufatti, ove di nuova realizzazione, siano localizzati nelle immediate vicinanze del punto di accesso carraio alla valle da pesca interessata;
- c) gli interventi a sostegno e ad integrazione dell'attività di acquacoltura tradizionale estensiva abbiano caratteristiche quantitative e qualitative tali da non produrre alterazioni dell'assetto biologico dell'ambiente vallivo, siano dimensionati in stretta dipendenza dalla possibilità di assorbimento in valle dei loro relativi affluenti, senza alterare l'assetto biologico dell'ambiente vallivo.

2. La realizzazione dei manufatti destinati al sostegno ed all'integrazione dell'attività di acquacoltura tradizionale estensiva è subordinata alla costituzione di un vincolo di inedificabilità al medesimo scopo fino a concorrenza dell'estensione valliva di cui alla lettera a) del primo comma del presente articolo. Tale vincolo deve essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto richiedente il titolo abilitativo. Tale vincolo si intende esteso altresì ai manufatti esistenti alla data di adozione del presente strumento di pianificazione destinati al sostegno ed all'integrazione dell'attività di acquacoltura tradizionale estensiva. E fatta deroga alle limitazioni di cui alla lettera a) del precedente 1° comma del presente articolo unicamente per i manufatti eccedenti tali limitazioni ed esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico per i quali non è consentito alcun intervento salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria, e l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie ed alle prescrizioni di piano.

3. Negli ambiti di cui al presente articolo devono essere in ogni caso tutelati gli specchi d'acqua dolce, i canneti, le barene e le velme, le formazioni arboree arbustive poste lungo gli argini e le aree perilagunari e in genere le presenze floristiche e faunistiche.

Sono in particolare vietati:

- a) il danneggiamento e la modifica della distribuzione e dei tipi delle essenze arboree ed arbustive esistenti;
- b) il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione degli esemplari di flora spontanea igrofila ovvero alofita presenti nelle valli da pesca salse o salmastre, nonché ogni alterazione dei luoghi caratterizzati dalla presenza di tale flora;
- c) qualsiasi danneggiamento ai siti ospitanti esemplari faunistici rilevanti, quali le garzaie, i luoghi di nidificazione dell'avifauna, i luoghi di svernamento dell'avifauna acquatica, e simili;
- d) l'introduzione di esemplari di specie floristiche e di specie faunistiche selvatiche non autoctone.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo è prescritto il mantenimento degli esistenti tracciati dei canali tagliavalle e sbregavalle e delle fosse circondarie, nonché della percorribilità carrabile arginale esistente, essendo preclusa la realizzazione di nuova viabilità arginale di tipo carrabile salvo diversa determinazione del Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche.

5. Negli ambiti di cui al presente articolo, in funzione di frangivento, è ammesso esclusivamente l'uso di tamerici ovvero di cannicciate, essendo preclusa l'utilizzazione di qualsiasi sistema o materiale non tradizionale.

6. Negli ambiti di cui al presente articolo possono essere mantenuti, ripristinati o realizzati argini appartenenti ad una delle seguenti categorie:

- a) argini tra terre emerse e specchio vallivo;
- b) argini tra specchio vallivo e laguna;
- c) argini di valle tra diversi bacini vallivi.

Per le lettere b) e c) del presente comma si fa obbligo di porre in essere aperture munite di apparati, tradizionali ovvero innovativi, che consentano l'espansione delle maree con gli accorgimenti necessari per non interrompere gli allevamenti ittici e le altre componenti florofaunistiche dell'habitat naturale.

7. Gli argini di cui al comma precedente, salvo diverse prescrizioni del Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche, possono essere realizzati o ripristinati solamente ove rispondano alle seguenti caratteristiche:

- a) siano costruiti in rilevato terroso;
- b) l'eventuale sagomatura presenti pendenze pari al 60%, rispetto al piano orizzontale, su entrambi i lati;
- c) non superino, compresa la costipatura, la quota massima di ml 2,00 sul livello medio del mare;
- d) la protezione dell'unghia sia effettuata mediante infissione di pali in legno;
- e) i rivestimenti antiersosivi siano effettuati con massi lapidei di pezzatura piccola - media fino ad un'altezza massima di m. 1,30 sul livello medio del mare;
- f) siano piantumati lateralmente con specie vegetali autoctone o naturalizzate.

8. Di norma sugli argini ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo l'uso di mezzi a propulsione meccanica è consentito solamente ove specificamente indicato nelle Tavv. 2, salvo per i mezzi necessari alle attività colturali ovvero acquacolturali, nonché per l'esecuzione degli interventi ammissibili, per l'approvvigionamento degli edifici abitativi, per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento degli incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria. Il divieto di passaggio è segnalato e reso effettivo a cura dei proprietari, mediante l'affissione di appositi segnali, e/o mediante l'installazione di apposite chiudende.

9. Sugli argini ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, deve essere assicurata la libera percorribilità pedonale, equestre e ciclabile, ove ciò sia previsto nelle Tavv. 2.

10. In tutti i casi di percorribilità degli argini, la tutela dell'esercizio delle attività produttive acquacolturali deve essere assicurata esclusivamente, oltre che con l'esercizio di funzioni di vigilanza, mediante l'impianto laterale ai percorsi, verso gli specchi vallivi e/o i bacini vallivi, di siepi di protezione in rovo o pruno spinoso, o biancospino, o spincervino, o tamerice.

11. Sugli argini esistenti, e non conformi alle prescrizioni di cui ai precedenti cinque commi del presente articolo è ammessa unicamente, la manutenzione ordinaria, ovvero l'integrale adeguamento alle predette prescrizioni.

12. Negli ambiti di cui al presente articolo le vasche, le peschiere, le baicolere, di cui siano ammessi la realizzazione ovvero il ripristino, devono essere costruite esclusivamente in terra. Nelle superfici di terra, denominate mazzuoli, separanti le vasche delle peschiere, devono essere messi a dimora, con prevalenti funzioni frangivento, specie autoctone o naturalizzate con sesto e caratteristiche di impianto tecnicamente adeguate, su basi ecologico-silvicolturali, alle condizioni pedo-ambientali del sito; ove le dimensioni dei mazzuoli lo consentano è ammesso in essi l'uso orticolturale privilegiando i metodi della coltivazione biodinamica.

13. I "casoni di valle" presenti negli ambiti di cui al presente articolo sono comunque considerati "manufatti edilizi di valore storico-testimoniale" ed assoggettati alle relative disposizioni, di cui al precedente art. 30 delle presenti norme.

Sugli altri manufatti edilizi esistenti, negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nel rispetto, ricorrendo le relative fattispecie, di ogni disposizione del presente articolo ed in genere delle presenti norme. Salvo che per i manufatti edilizi aventi legittimamente, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione, un uso diverso, i manufatti edilizi esistenti negli ambiti di cui al presente articolo possono essere adibiti esclusivamente ad abitazione dei titolari della valle da pesca e/o degli addetti all'attività di acquacoltura, ovvero all'esercizio di tale attività, nonché a funzioni relative all'attività agrituristica.

14. Negli ambiti di cui al presente articolo non sono ammesse la nuova costruzione, la ricostruzione, il ripristino, di manufatti edilizi non espressamente previsti ai precedenti commi. In ogni caso, salvo diversa disposizione dei precedenti commi, i manufatti edilizi devono essere realizzati, ricostruiti, ripristinati, mediante materiali tradizionali, quali il legno, i mattoni in cotto, la pietra d'Istria, ed anche i manufatti tecnici devono essere conformi alle forme della tradizione lagunare valliva.

15. Gli impianti di itticoltura intensiva esistenti nell'ambito territoriale, disciplinato dal presente strumento di pianificazione, possono essere integrati con gli ambiti di cui al presente articolo ove possibile nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. In ogni altro caso essi devono essere dotati di idonei impianti di smaltimento degli scarichi organici e di depurazione dei reflui.

16. Sugli impianti di cui al comma precedente, ferma restando la possibilità di ordinarne la sospensione dell'esercizio nei casi di eventuale violazione delle norme disposte a tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, non sono ammessi interventi subordinati a provvedimenti abilitativi delle pubbliche autorità competenti, ove gli interventi stessi non garantiscano l'integrale adeguamento alle prescrizioni di cui al medesimo precedente comma.

17. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere realizzati con caratteristiche simili a quelle previste nelle schede allegate al presente articolo.

#### **Art. 44 Bis PESCHIERE DI TERRA**

1. Negli ambiti indicati e delimitati come "Peschiere di terra" nelle Tavv. 2, gli interventi da eseguirsi sulle parti emerse del territorio sono disciplinati dagli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e, in generale, dall'art. 71 delle presenti Norme tecniche Operative. Sono consentite le attività generalmente assentibili nelle ZTO E Agricole ai sensi della normativa vigente, condizionate alla riattivazione e/o riqualificazione delle peschiere, qualora presenti all'interno della proprietà, e nel rispetto della qualità paesaggistica e ambientale. Ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria e straordinaria nelle aree di cui al presente articolo deve essere pertinente con le caratteristiche del contesto e oggetto di accurata analisi e valutazione preliminare, attraverso un Progetto Unitario che comprenda una generale qualificazione, secondo le disposizioni del successivo comma 2.

2. Per le aree soggette al vincolo di "Peschiera di terra", la riattivazione e/o la riqualificazione dell'uso proprio dei fossi, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- per interventi di riattivazione e/o ripristino dei fossi esistenti è fatto obbligo di presentare un progetto complessivo dell'organizzazione idraulica. Il progetto deve essere valutato dal Consorzio di Bonifica o Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche in base alle competenze;
- Gli interventi limitati alla singola proprietà possono essere autorizzati qualora siano garantite la salvaguardia ambientale ed il rispetto della funzionalità idraulica del sistema generale, o comunque qualora non si riscontrino incidenze negative sullo stesso;
- Non sono consentiti movimenti di terra, se non per manutenzione ordinaria e di rinforzo degli argini. L'eventuale protezione dell'unghia dell'argine deve essere effettuata con l'infissione di pali in legno contigui, o con soluzioni valutate di volta in volta dalla Conferenza di Servizi Paesaggistica.;
- Sono sempre consentiti lavori di scavo ed espurgo dei canali, gorgi e peschiere, da attuarsi con mezzi idonei;

- Ai fini della realizzazione e/o ripristino degli apparati frangivento, è consentito esclusivamente l'uso di materiali naturali e di specie vegetali autoctone e tradizionali;
- In ogni caso devono essere tutelati gli specchi d'acqua dolce o salmastra ed in generale le presenze vegetali e faunistiche autoctone e tradizionali;
- A protezione degli spazi acquei è stabilita una fascia di rispetto di ml 10 dall'unghia esterna dell'argine;
- Il Piano Unitario deve comprendere un assetto generale dell'area, la previsione degli interventi di riattivazione e/o riqualificazione delle peschiere di terra, comprensiva dei pertinenti impianti vegetali, da eseguirsi con il primo intervento edilizio. Una adeguata Relazione tecnica deve attestare la rispondenza degli interventi alle indicazioni e prescrizioni di carattere ambientale contenute nei punti sopra elencati, con indicate le modalità di intervento;
- Il Progetto Unitario dovrà essere accompagnato da Valutazione di incidenza ambientale e relazione Paesaggistica.

#### **Articolo 45 MARGINAMENTI LAGUNARI O ARGINI CIRCONDARI**

1. E' ammessa la realizzazione di marginamenti, previa autorizzazione delle competenti autorità in materia tecnica e di tutela ambientale, nei limiti ed alle condizioni disposte dalle presenti norme anche ai fini della tutela idraulica, in forme e mediante materiali tradizionali quali pali di legno e tavolame ovvero piantagioni ripariali con specie vegetali autoctone o alloctone naturalizzate.

Gli interventi di cui al presente comma sono comunque soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) non devono modificare l'assetto morfologico dei luoghi, ovvero degli equilibri tra gli ecosistemi o fra le componenti di questi;
- b) non devono modificare l'andamento planimetrico degli argini ovvero dell'esistente quota della sommità degli stessi, fatte salve le necessarie misure di ripristino o di consolidamento di cui al successivo secondo comma, in ordine anche alle finalità di cui al presente comma;
- c) non deve essere alterato l'esistente rapporto tra terreno consolidato e corpi idrici.

2. E' ammesso il consolidamento degli argini ovvero il ripristino di situazioni preesistenti a quelle in atto purché sulla base di adeguata documentazione storica cartografica ovvero iconografica.

3. Non sono ammesse diaframature di porzioni di barene, velme, canneti, valli da pesca, specchi d'acqua lagunari tali da precludere permanentemente ogni scambio idrico.

4. E' fatto divieto di realizzare marginamenti attraverso palancolate continue in cemento armato, ovvero argini in calcestruzzo.

Per i manufatti esistenti aventi tali caratteristiche difformi da quanto previsto nel presente articolo, previo accertamento delle competenti autorità in materia tecnica e di tutela ambientale, potrà essere consentita unicamente la manutenzione ordinaria.

5. Sono comunque fatte salve le scelte tecniche che ai sensi della legislazione vigente sono di stretta competenza degli Organi dello Stato, pertanto quanto stabilito dai commi precedenti, non avrà per questi valore prescrittivo ma dovrà comunque essere assunto come indirizzo generale per operare tali scelte.

#### **Articolo 46 LAGUNA VIVA**

1. Trattasi di ambito naturalistico di notevole importanza costituito da specchi acquei salmastri.

2. Sarà compito di apposito provvedimento disciplinare la navigazione a motore attraverso apposito piano della circolazione e del traffico che sarà anche dipendente dalla profondità dei fondali. Solo successivamente potranno essere dettate norme rivolte alla mitigazione dei livelli di marea con interventi puntuali, inoltre sarà possibile predisporre un adeguato controllo del moto ondoso e regolamentare il traffico lungo i canali.

## Comune di Cavallino Treponti Piano degli Interventi

3. Nell'ambito della laguna viva sono consentite operazioni di ripristino degli ambienti lagunari e/o manutenzione dei canali a fini idraulici, di vivificazione della laguna e di percorribilità, anche mediante l'estrazione di fanghi, i quali potranno essere utilizzati, compatibilmente con le loro caratteristiche qualitative, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, anche ai fini del ripristino dei sistemi lagunari erosi, e comunque tali fanghi non possono essere impiegati nelle seguenti aree:

- a. zone a canneto;
- b. dune consolidate, boscate e fossili e arenili;
- c. pinete litoranee e zone boscate.

4. Per la determinazione idonea del sito dovrà essere comunque il Magistrato alle Acque a determinare l'idoneità dell'area proposta.

5. Altri interventi previsti in laguna sono soggetti alla predisposizione preventiva di uno studio che dimostri, anche mediante soluzioni alternative, la compatibilità dell'intervento con i valori ecologico-ambientali presenti, e comunque sempre previo assenso da parte della Soprintendenza Archeologica.

6. Non è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche aeree.

7. La navigazione a motore nei tratti fuori canale è consentita esclusivamente per scopi di vigilanza, soccorso, manutenzione delle infrastrutture esistenti, tutela e ricerca o di pesca professionale.

8. È vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macroalghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettono in pericolo l'equilibrio ambientale.

9. È vietata la pesca a strascico, nonché l'introduzione di nuove specie animali e vegetali non autoctone che comportino alterazione degli equilibri ecologici presenti.

10. stralciato

### **Articolo 47 OASI NATURALISTICA LAGUNARE**

1. Per la zona indicata e delimitata come "oasi naturalistica lagunare" nelle Tavv. 2, sono prescritti:

- a) la conservazione ed il ripristino ambientale;
- b) la controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.

2. Gli interventi e le attività ammissibili, ai sensi del precedente comma, nelle zone di cui al presente articolo, sono disciplinati da specifico piano ambientale ai sensi degli artt. 9-27 della LR 40/1984, relativo all'intero ambito delimitato dal presente strumento di pianificazione. In attesa dell'istituzione del Parco/Riserva di interesse locale, per il quale dovrà essere redatto apposito Piano Ambientale come previsto dalla LR 40/1984, vanno applicate, in quanto aree ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000, le disposizioni dell'art. 35.

3. Il piano ambientale di cui al precedente comma definisce:

- a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- b) le infrastrutture e le attrezzature fisse, mobili ovvero amovibili finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali: percorsi e spazi di sosta, esclusivamente pedonali, equestri o ciclabili, ovvero per piccole imbarcazioni prive di propulsione meccanica; ricoveri per cavalli, cicli, imbarcazioni, rifugi e punti di osservazione della fauna, punti di ristoro, servizi, uffici;
- c) le eventuali demolizioni a scopi ripristinatori e finalizzate alla realizzazione degli interventi di cui alla precedente lettera b);

Comune di Cavallino Treponti  
Piano degli Interventi

- d) gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti che non debbano essere demoliti a scopi ripristinatori, nonché le relative destinazioni d'uso;
  - e) l'esercizio delle attività ittica ed alieutica.
4. In attesa dell'approvazione del "piano ambientale" di cui al precedente comma 2°, valgono le norme di tutela di cui all'art. 6 della LR 40/1984.

## CAPO IV – AZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO

### Articolo 48 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE

#### AREE VERDI E DI PREGIO PAESAGGISTICO

1. La tutela, la salvaguardia e la conservazione del paesaggio, in quanto difesa del patrimonio pubblico, è affidata all'Amministrazione Comunale per la parte di sua competenza e in armonia con la pianificazione territoriale e con quanto disposto dalla Convenzione Europea del Paesaggio.
2. Sono individuati nel PI alcune parti di territorio agricolo da qualificare come zone di tutela, caratterizzati dalla presenza di un paesaggio agrario ancora sufficientemente integro e dalla presenza di connotazioni morfologiche ed ambientali da tutelare e salvaguardare ed in particolare dalla presenza di corsi d'acqua, di particolari sistemazioni agrarie e di altri elementi significativi del paesaggio.
3. In tutti i progetti edilizi dovrà essere rilevato il verde esistente e opportunamente rappresentato su apposita planimetria, accompagnato da documentazione fotografica, ad esclusione di opere interne, per opere esterne di modesta entità su fabbricati esistenti, per l'installazione di manufatti precari
4. stralciato.
5. Per le specie arboree d'alto fusto utilizzate a tale scopo, scelte tra quelle elencate nel Repertorio Normativo e nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del PI, in relazione all'area da piantumare, dovranno essere garantiti spazi di sviluppo idonei alle caratteristiche di ciascuna specie, sistemandole a distanza adeguata da altre alberature esistenti e da eventuali infrastrutture.

### Articolo 49 TUTELA DEL PAESAGGIO NATURALE

1. Nelle zone di tutela ambientale, di cui al presente Capo IV delle presenti Norme, si applicano le disposizioni generali di cui al precedente Capo I.
2. Non sono ammessi movimenti di terra che producano la colmata di bassure o lo smantellamento di rialzi. In deroga a quanto prescritto, la formazione di dislivelli nel suolo è ammessa soltanto negli ambiti per i quali sono previsti interventi di restauro ambientale o di risanamento conservativo ambientale da attuarsi in conformità ad appositi progetti approvati dall'Autorità competente.
3. E' fatto generale divieto di abbattimento di esemplari arborei d'alto fusto. L'abbattimento dovrà essere giustificato da una relazione tecnica corredata da apposito rilievo dendrologico inerente alle necessità di ordine fitosanitario, ovvero di pubblica incolumità. Questa indicherà inoltre la sostituzione degli individui abbattuti su basi ecologiche e selvicolturali. In corrispondenza degli argini non andranno comunque previste alberature di alto fusto qualora non specificamente autorizzate dall'Autorità competente.
4. E' prescritto il mantenimento dei filari arborei e delle siepi, con sesto adeguato su basi selvicolturali e ambientali. Si prescrive altresì il mantenimento o il ripristino delle formazioni arbustive a macchia se costituite da specie non ruderali e/o invasive e/o non autoctone, ovvero dannose allo sviluppo delle associazioni fitosociologiche locali.
5. Per le aree in cui vi è competenza di altri Organi dello Stato, derivante dalle leggi vigenti in materia, sono fatte salve le specifiche competenze degli stessi.

#### **Articolo 50 AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE**

1. Sulla base delle indicazioni contenute nelle planimetrie nella relazione e nelle norme di attuazione del PALAV, sono individuate con apposito perimetro le aree di interesse paesistico-ambientale.
2. All'interno di tale perimetro non sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. apertura di nuove cave o discariche;
  - b. attività di tipo agroindustriale o allevamenti zootecnici intensivi;
  - c. l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
3. Sono consentiti i seguenti interventi:
  - a. Interventi eco-tecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque da sversare in laguna con processi di fitodepurazione che richiedono interventi per la realizzazione di siti predisposti per il trattamento delle acque, anche di risulta dei depuratori, consistenti in movimenti di terra, realizzazione di argini e relative stazioni di pompaggio;
  - b. Interventi di miglioria fondiaria che non producano significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificano le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona;
  - c. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi, compresa la demolizione con accorpamento dei volumi, fatte salve eventuali specifiche indicazioni contenute nelle schede B e compatibilmente con la salvaguardia ambientale della zona;
  - d. Nuove costruzioni sulla base degli indici e dei parametri della zona di appartenenza sempre fatta salva la tutela dell'ambiente e del paesaggio.
4. Per le opere relative a infrastrutture viarie ed energetiche, come previste dalla strumentazione regionale e provinciale, nonché per le strutture connesse, deve essere presentato, contestualmente al progetto di costruzione, un apposito studio che, oltre a quanto previsto dall'art. 54 PALAV, verifichi l'impossibilità di individuare tracciati ricadenti all'esterno delle aree di cui al presente articolo o dimostri che ogni altra soluzione sarebbe di maggior impatto naturalistico-ambientale.

#### **Articolo 51 CORSI D'ACQUA DI PREMINENTE INTERESSE NATURALISTICO (FIUME SILE)**

1. E' classificato come corso d'acqua di preminente interesse naturalistico il fiume Sile.
2. In fregio a tale corso d'acqua non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive e esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.
3. Nella realizzazione di eventuali opere di difesa idrogeologica si deve intervenire tenendo conto del mantenimento e della salvaguardia delle caratteristiche ambientali ed ecologiche presenti e adottando di norma tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.
4. Sono sempre consentite, lungo gli argini e le sponde esterne alle aste fluviali, operazioni di messa a dimora di specie arboree e arbustive.
5. Per la realizzazione delle strutture connesse all'uso dei bilanciamenti, deve essere rispettato il successivo articolo 52.

#### **Articolo 52 BILANCE E LUOGHI DI PESCA**

1. L'installazione di bilance da pesca e relative strutture di servizio è consentita sul fiume Sile e sulla laguna, in zone idonee e che non possano costituire pericolo o pregiudizio alla pubblica incolumità.

2. La realizzazione o la sistemazione, in caso di bilance meccaniche, potrà avvenire predisponendo a terra quattro tralicci di forma snella atti alla funzione, che per un adeguato ancoraggio potranno essere affiancati da appositi tiranti. Gli attracchi a terra e/o sull'acqua dovranno essere opportunamente mascherati al fine di avere un minor impatto visivo. Qualora i tralicci siano posti a terra o in sua prossimità, essi potranno essere arricchiti da alberature che con il tempo contribuiranno alla mimetizzazione parziale della struttura.
3. Bilance più semplici possono essere eseguite o sistemate prevedendo pali in legno in luogo dei tralicci, valutando se questi saranno sufficienti da soli a mantenere in sito la rete da pesca; in caso contrario si procederà con il supporto dei tiranti. Le precauzioni ambientali sono le medesime della tipologia precedente.
4. Raggruppamenti di bilance, per un massimo di 4, sono ammissibili rispettando però tra le stesse una distanza minima di 50 ml. La distanza tra i gruppi dovrà essere almeno di 1000 ml. La superficie coperta dei capanni è pari a 20 mq, comprese le pareti esterne. E' consentita la realizzazione di un ballatoio a perimetro con uno sporto di 1,00 ml, con un'appendice verso la rete sempre da 1,00 ml atta al recupero del pescato.
5. Con la realizzazione delle bilance da pesca o nella sistemazione di quelle esistenti, si potranno eseguire strutture complementari come: passerelle in legno, cavane per una minima quantità di barche (da una a tre), ricovero su palafitta o su terra nella forma tipica delle cavane coperte.
6. All'interno dei volumi di supporto all'attività dovranno essere collocati un lavamano e un servizio igienico, con una congrua riserva d'acqua riservata ai soli fini igienici. Ove non esista la possibilità di allacciamento alla pubblica fognatura, il lavamano ed il servizio igienico dovranno essere collegati ad una vasca a tenuta stagna a vuotamento periodico, con smaltimento dei reflui in base alle disposizioni di legge.
7. Analoghe disposizioni si dettano per i luoghi da pesca diversi da quelli che si svolgono con bilancia, nel senso che oltre all'uso naturale della sponda si possono creare apposite passerelle in legno su palafitte sul tipo di quelle usate per le cavane.

#### **Articolo 53 FILARI, VIALI ALBERATI E QUINTE ARBOREE**

1. Gli elementi naturalistici individuati dal PI quali filari di siepi e di alberi, sono soggetti a tutela. Per essi vige l'obbligo di conservazione, di manutenzione, nonché di reimpianto e di sostituzione delle piante prive di vita con altre della stessa specie o scelte tra quelle di specie locali.
2. stralciato
3. Sono individuate in grafia di PI, in via non esaustiva, alcune zone e alcuni ambiti nei quali è prevista la messa a dimora di filari alberati e di siepi, con funzioni di arredo e decoro e/o di mascheratura di elementi detrattori del paesaggio. Nell'ambito dei PUA, particolare attenzione sarà riservata alla progettazione delle aree a verde.

#### **Articolo 54 VISUALI PANORAMICHE E CONI DI VISUALE SIGNIFICATIVI**

1. Il PI individua e contrassegna mediante il "cono di visuale", alcuni siti che per localizzazione, morfologia, destinazione, offrono la possibilità di percepire visualmente elementi singolari di paesaggio, insieme e porzioni di ambiente e territorio costruiti e non, caratterizzati dalla presenza di un paesaggio agrario ancora sufficientemente integro e dalla presenza di connotazioni morfologiche ed ambientali da tutelare e salvaguardare ed in particolare dalla presenza di corsi d'acqua, di particolari sistemazioni agrarie integre e di siti di valenza naturalistica.
2. Il progetto delle nuove edificazioni e le ristrutturazioni edilizie, ancorché ammesse, dovrà prevedere la sistemazione e l'inserimento ambientale delle aree scoperte, con la messa a

dimora di specie arboree e arbustive appartenenti alla flora locale su una superficie di almeno 2 mq per ogni mq di superficie coperta che dovranno comunque essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali.

3. Il Comune considera tali ambiti prioritari per la realizzazione di itinerari ciclabili finalizzati all'accesso a riserve o zone di interesse naturalistico, a favorire la fruizione didattica e turistica del territorio e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

4. In tali ambiti, il Comune prevede il miglioramento e l'incremento di quinte arboree e filari stradali.

5. Gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né delle peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche della zona.

6. Nelle zone di tutela del sistema ambientale, allo scopo di favorire la conservazione del paesaggio agrario, vigono i seguenti divieti:

- a) l'estirpazione di siepi, alberature e altri elementi floristici di pregio;
- b) interventi che modifichino il regime, il percorso e la composizione delle acque, fatta eccezione per quelli relativi ad opere di difesa idrogeologica, per il soddisfacimento di fabbisogni idropotabili, nonché quelli relativi alle attività agricole in atto;
- c) il deposito di materiali a cielo libero;
- d) l'installazione di cartelli pubblicitari;
- e) la tombinatura dei fossi e dei canali non indispensabili alla funzionalità del fondo, anche quando il fosso o il canale si trovano in prossimità del limite con zone non agricole.

7. Lungo i corsi d'acqua o in aperta campagna è vietato l'uso di recinzioni continue con muretti e rete metallica; eventuali altre recinzioni dovranno permettere il passaggio della fauna.

#### **Articolo 55 AREE A PARCO PRIVATO - SPAZI SCOPERTI DA TUTELARE**

1. Il PI individua alcune aree che per la loro localizzazione, per il loro contesto ambientale e paesaggistico e uso sono definite "parco privato" e sono destinate al mantenimento ed al rispetto del verde esistente, nonché alla protezione di edifici di valore culturale ed ambientale.

2. Tali aree, ricomprese all'interno delle diverse zone territoriali omogenee, spesso costituiscono pertinenze di edifici con grado di protezione e sono utilizzate a parco e giardino alberato. Devono pertanto essere salvaguardati la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi presenti, con contestuale mantenimento e valorizzazione degli aspetti naturali e paesaggistici del territorio.

3. In tali aree è ammessa la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi anche non in aderenza all'edificio ecc., con limite massimo di 50 mq di superficie coperta. Per questi volumi è consentito solo l'uso di materiali costruttivi quali il legno, il ferro, il vetro ed il cotto.

4. E' consentito il recupero dei volumi esistenti e legittimi, tramite ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, nonché l'ampliamento nei limiti di cui alle ZTO di riferimento, previa presentazione di PU esteso all'intero ambito di pertinenza.

5. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il loro recupero con cambio di destinazione d'uso da produttivo o annesso a residenza.

**Art. 55 bis VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA LR 4/2015 – AREE A VERDE PRIVATO**

1. Il PI individua le aree sottoposte a verde privato con vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015, a seguito della riclassificazione delle aree edificabili, con la finalità di contenimento del consumo di suolo.
2. Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non concorrono alla determinazione degli indici di edificabilità. In tali aree non sono ammesse operazioni di trasformazione edilizia ed urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici o attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo e perequativo).
3. Le aree devono essere mantenute pulite ed in ordine a cura e spese dei proprietari, in particolare per quanto concerne le alberature e le sistemazioni a verde.
4. L'individuazione delle aree a verde privato deve avvenire in coerenza con la programmazione urbanistica e congruentemente con la posizione e la dimensione dei lotti.

**TITOLO SECONDO**  
**DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELATIVI SERVIZI**

**CAPO I - COORDINAMENTO URBANISTICO**

**Articolo 56 ZONIZZAZIONE FUNZIONALE**

1. Le componenti del sistema insediativo, riportate in grafia di PI, sono:

a) la struttura insediativa e residenziale storica comprendente le:

- ZTO A - centro storico, nuclei storici di Treponti e di Cavallino;
- ZTO A1 - zone di interesse storico e ambientale.

b) la struttura insediativa residenziale, nelle sue componenti costituite dalle:

- ZTO B - zone residenziali consolidate, di integrazione e di ristrutturazione;
- ZTO C1 - zone residenziali parzialmente edificate e di completamento;
- ZTO C2 - zone residenziali di nuova formazione, destinate a nuovi complessi insediativi.

c) la struttura insediativa produttiva comprendente le:

- ZTO D1 - zone per insediamenti industriali, artigianali e per servizi alle imprese;
- ZTO D2 - zone per strutture turistico-ricettive, a loro volta suddivise in:
  - ZTO D2.1 - sottozona dei complessi ricettivi all'aperto;
  - ZTO D2.2 - sottozona delle strutture extralberghiere e relative Schede;
  - ZTO D2.3 - sottozona delle strutture ricettive e relative Schede;
- ZTO D3 - zone per attrezzature e impianti agroindustriali, per la lavorazione, il confezionamento e la commercializzazione dei prodotti agricoli e ittici.

d) la zona agricola comprende il territorio aperto e gli insediamenti diffusi:

- ZTO E - zone destinate alla funzione agricola produttiva;
- ZTO Ep - sottozona agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario;
- ZTO Es - sottozona agricole di riqualificazione e di riconversione.

e) le zone destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse pubblico, generale e di pubblica utilità comprende le:

- ZTO Fa - aree per l'istruzione;
- ZTO Fb - aree per attrezzature di interesse comune;
- ZTO Fc - aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport;
- ZTO Fd - aree a parcheggio;
- ZTO Fe - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico e generale;
- ZTO Ff - terminal lagunare e marittimo, porto, darsena, aree attrezzate per la nautica.

2. Vengono pure individuati nelle tavole di PI:

- gli edifici e le aree soggetti a vincolo e a rispetto e/o tutela, in relazione a specifiche discipline di legge o di PI (rispetto fluviale e paesaggistico, vincolo monumentale, idrogeologico, vincolo cimiteriale, tecnologico, infrastrutturale, militare e altri);
- le zone soggette a obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o a Progettazione Unitaria (PU);
- le zone assoggettate a perequazione urbanistica, gli interventi di perequazione urbanistica e eventuali aree di perequazione urbanistica per la concentrazione dei servizi;
- le aree assoggettate ad azioni di riqualificazione e ad interventi di miglioramento della qualità urbana, territoriale, ambientale e infrastrutturale;
- le zone per la viabilità stradale e principali percorsi ciclopedonali e ambientali;
- le infrastrutture per la mobilità carrabile e la navigazione;
- le aree per particolari infrastrutture, impianti ed altre attrezzature pubbliche e di pubblico interesse e di pubblico servizio.

**Articolo 57 ZONIZZAZIONE PER PARTI DI TERRITORIO A TESSUTO INSEDIATIVO  
OMOGENEO (ZTIO) E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (ZTO)**

1. Il PI individua alcune parti di territorio che per caratteri tipo-morfologici o per contesti insediativi e infrastrutturali, rappresentano delle entità territoriali omogenee nel loro tessuto insediativo e da considerare quindi nella loro unitarietà e peculiarità, denominate zone a tessuto insediativo omogeneo (ZTIO).
2. Le ZTIO possono comprendere insiemi di ZTO che nella loro unitarietà caratterizzano parti del tessuto insediativo avente connotazioni omogenee e nelle quali si riconosce:
  - la città storica;
  - la città consolidata;
  - la città in formazione.
3. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, provvede a suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee (ZTO).
4. La disciplina delle funzioni esercitabili, delle tipologie e modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PI è disposta per ogni specifico ZTO.

**Articolo 58 AREE ASSOGGETTATE AD AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE, RICONVERSIONE E  
TRASFORMAZIONE**

1. Il Pi, ai fini di migliorare la qualità delle parti di territorio urbano e perturbano, individua le aree sottoposte a interventi di riqualificazione, riconversione e trasformazione.
2. L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO, mediante il rilascio del relativo titolo abilitativo accompagnato da convenzione e/o atto d'obbligo. Tali ambiti sono assimilabili a "zone di recupero" ai sensi del Titolo IV° della legge 457/1978 ed in tal senso dichiarate degradate.
3. Per le suddette aree lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere:
  - il riordino della viabilità anche finalizzato alla riduzione degli accessi privati esistenti e alla sicurezza della circolazione;
  - il recupero urbanistico ed edilizio dei luoghi;
  - il restauro e la tutela dell'ambiente con il potenziamento della Rete Ecologica comunale;
  - l'adeguamento degli standard e dei sottoservizi;
  - l'individuazione di zone a percorribilità limitata e la realizzazione di percorsi per la mobilità sostenibile.
4. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, cambi di destinazione d'uso con o senza opere che aggravino il carico urbanistico, riqualificazione ambientale o che comunque interessino ambiti di particolare degrado che necessitano di una complessiva riorganizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune potrà richiedere la presentazione di un PR definendo altresì con apposita deliberazione, da approvare secondo le modalità di cui al successivo articolo 110, il perimetro dell'area di intervento da sottoporre a PUA.
5. Il Pi individua le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità degli insediamenti diffusi, alla dotazione di standard e di servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità, al risanamento di aree degradate e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.
6. L'attuazione degli interventi è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO o parti di territorio interessato.
7. Sono parti del territorio rurale per le quali si prevede il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e possono comprendere aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree con problematiche di compatibilità

Comune di Cavallino Treponti  
Piano degli Interventi

ambientale, con criticità viabilistica e infrastrutturale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari insediativi.

8. Possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, agricole e ambientali.

9. Queste parti di nuovo impianto o di suolo da riqualificare e riutilizzare, sono destinate a soddisfare le necessità insediative, produttive, di servizi ed attrezzature a livello locale e comunale, nonché a riqualificare e migliorare le dotazioni ecologiche comunali. Possono essere individuate anche con le modalità di cui al successivo articolo 107.

## CAPO II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

### Articolo 59 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Oltre alle destinazioni residenziali, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. residenza;
  - b. uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie;
  - c. attività commerciali, preferibilmente al piano terra degli edifici, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato così come definiti dall'articolo 14 della LR 15/2004;
  - d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;
  - e. strutture ricettive alberghiere, esercizi di affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, strutture ricettive – residence, ostelli per la gioventù, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - f. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
  - g. attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
  - h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
  - i) officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
  - l. impianti sportivi privati e palestre;
  - m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:
  - a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettera g;
  - b. discoteche o sale da ballo;
  - c. ospedali e case di cura;
  - d. caserme e istituti di pena;
  - e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
  - f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale;
  - g. le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934;
3. Per gli immobili esistenti e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
4. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di standard urbanistici, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

### Articolo 60 ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO

1. Il PI riconosce come luoghi a forte carattere identitario per l'intera comunità i Centri Storici di Cavallino e di Treponti e prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale presenti. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il PI conferma la suddivisione dei Centri Storici di Cavallino e di Treponti in AMBITI – UNITA' MINIME di INTERVENTO / COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA /

AREE SOGGETTE A PUA, precisando che entro tali ambiti sono previste tutte le necessarie e puntuali discipline di intervento. Rimangono altresì validi e confermati, per ogni edificio o manufatto:

- il grado di protezione attribuito all'edificio o manufatto;
- le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia e di cultura dell'edificio o manufatto stessi;
- la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio o manufatto stessi.

3. La disciplina dei Centri Storici di Cavallino e di Treponti è integrata mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tav. 04 PI - scala 1:1.000 - Centro Storico di Cavallino e Centro Storico di Treponti – individuazione delle UMI;
- Repertorio Normativo delle UMI del Centro Storico di Cavallino e del Centro Storico di Treponti.

4. Per ogni Unità Minima di Intervento l'attuazione avviene attraverso:

- interventi edilizi singoli;
- interventi edilizi coordinati entro le UMI;

e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) gli interventi edilizi o di sistemazione degli spazi scoperti, nonché di eventuali opere di urbanizzazione comprese all'interno delle stesse, sono subordinate:

- alla redazione di un Progetto Unitario di massima;
- all'approfondimento analitico, mediante una specifica indagine filologica, se richiesta.

b) il progetto unitario di massima, presentato da tutti gli aventi titolo, definisce gli interventi edilizi e la sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese.

c) il progetto unitario di massima, approvato dal Comune, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi che possono essere attuati anche per stralci funzionali. Il PU deve contenere:

- la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
- gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
- lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
- le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
- il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni, le opere di decoro e arredo urbano, le pavimentazioni, le insegne, i sistemi di illuminazione;
- la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

5. Il perimetro delle UMI potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base di un approfondimento dell'analisi filologica, preliminare alla progettazione, e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

6. Le UMI, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche gli edifici o manufatti privi di valore ad essi attigui, che si pongono in contrasto coi caratteri storici e culturali del sito. Per tali fabbricati è consentita la demolizione e/o la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume. Detti interventi devono essere in ogni caso compatibili con i valori culturali da tutelare e finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale del sito.

### **Articolo 61 ZTO A1 - ZONE DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO**

1. Le ZTO A1 comprendono le parti del territorio consolidato, diverse dalle zto A, per le quali il PI prevede la tutela degli edifici e dei manufatti di interesse storico e culturale e la salvaguardia del verde a parco e a giardino.

3. In queste zone il PI si attua mediante ID, con le seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici di valore storico e culturale, sottoposti a grado di protezione, valgono le disposizioni di cui alla specifica Scheda;

b). Per gli edifici esistenti e legittimi privi di grado di protezione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione con accorpamento e ricomposizione volumetrica, nel rispetto degli obiettivi di tutela, così come previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del DLgs 42/2004 e dalle indicazioni della DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

4. Il PI recepisce e conferma il valore storico, paesaggistico e la valenza strategica degli edifici e dei siti vetero-militari, comprese le torri telemetriche e gli altri manufatti, per i quali si rinvia ad una specifica variante particolareggiata al PI ovvero ad uno specifico MasterPlan di riqualificazione, valorizzazione e recupero, da redigersi a cura del Comune in accordo con gli enti proprietari dei beni stessi.

5. I manufatti militari dismessi considerati di valore architettonico e/o ambientale presenti e non all'interno delle aree classificate A1 sono individuati con apposita schedatura. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nella scheda specifica. Per la descrizione dei tipi e delle modalità di intervento valgono le stesse norme applicate per gli edifici di interesse ambientale. Le destinazioni d'uso ammesse, applicabili compatibilmente con il tipo di intervento stabilito dalla scheda normativa, sono:

- quelle stabilite per la zona omogenea di appartenenza;
- funzioni di interesse pubblico,
- eventuali altre destinazioni qualora specificate nella relativa scheda.

I manufatti militari speciali (bunker, piccoli manufatti) sono vincolati alla conservazione anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano. Sono inoltre consentiti:

- l'installazione, a titolo precario, di strutture mobili od amovibili strettamente funzionali ed indispensabili allo svolgimento della specifica attività;
- la realizzazione di piccoli impianti tecnologici (quali cabine elettriche e simili) negli spazi liberi di pertinenza, ove non possano trovare collocazione all'interno dei manufatti edilizi esistenti;
- la realizzazione di parcheggi nella misura adeguata all'uso del manufatto stesso.

### **Articolo 62 ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE**

1. Vi sono comprese le parti del territorio consolidato, diverse dalle zto A, per le quali il PI prevede il completamento dell'edificazione e l'eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi, anche mediante interventi di riabilitazione e rigenerazione urbana.

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 ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

3. In queste zone il PI si attua mediante ID, salvo il caso in cui non sia richiesta 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 380/01, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento degli indici di zona.

5. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

If = 0,50 mq/mq;

C = 0,35 mq/mq;

P = 3;

H = 10,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml;

Df = 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento.

### **Articolo 63 ZTO C1 - ZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO**

1. Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in ambito urbano e/o perturbano, 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 PU o la formazione di un PUA.

3. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:

If = 0,30 mq/mq;

C = 0,25 mq/mq;

P = 3;

H = 7,50 ml.

Dc = 5,00 ml;

Ds = 5,00 ml. All'esterno dei Centri Abitati come da DM 2 aprile 1968, n. 1444;

Df = 10,00 ml.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e in SCHEDE NORMATIVE, che dovessero eventualmente rendersi necessarie, da inserire nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

### **Articolo 64 ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE, DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**

1. Comprendono le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale in fregio ai nuclei e ai centri urbani. Nella progettazione dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 41 comma 6 per interventi ricadenti nelle zone sottoposte alla fascia di rispetto litoranea.

2. In queste zone il PI si attua attraverso PUA; la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA, deve rispettare i valori storico culturali e testimoniali eventualmente presenti nelle aree circostanti, di cui al precedente articolo 30 e le altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

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

It = variabile da 0,20 a 0,30 mq/mq;

C = 0,30 mq/mq;

P = 3;

H = 7,50 ml

Comune di Cavallino Treponti  
Piano degli Interventi

Dc = 5,00 ml;

Ds = come da DM 2 aprile 1968, n. 1444;

Df = 10,00 ml.

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.

4. Sono classificate ZTO C2 anche le aree già sottoposte a PUA, identificate in grafia di PI, per le quali si applicano le norme originarie di ciascun Piano, in relazione al precedente articolo 24.

### CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TURISTICO-RICETTIVI

#### **Articolo 65 ZTO D - DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE E PER SERVIZI ALLE IMPRESE**

1. Le ZTO D comprendono le aree destinate agli impianti produttivi di beni e servizi, incluse le attività agroindustriali, commerciali e artigianali, le attività direzionali, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni.

2. Nelle ZTO D per insediamenti produttivi di beni e servizi, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;
- b. mostre, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e medie strutture di vendita secondo i criteri approvati dal Comune ai sensi della LR 15/2004 e smi;
- c. attività turistico ricettive, complessi ricettivi all'aperto, strutture alberghiere ed extra alberghiere e relative strutture di supporto;
- d. impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini;
- e. impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, laboratori, distributori, ecc.);
- f. attività per la spedizione di merci, deposito di automezzi, logistica, ecc.;
- g. impianti e attrezzature per la lavorazione, il confezionamento e la commercializzazione di prodotti agricoli e ittici;
- h. attività commerciali all'ingrosso;
- i. impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- l. palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive, motorie, riabilitative e simili, private e/o pubbliche, purché non all'aperto;
- m. insediamenti di tipo agro-industriale;
- n. abitazioni per il titolare dell'impresa o il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di SC per unità produttiva, da realizzare in aderenza o in adiacenza al corpo di fabbrica principale o in esso compreso, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività di produzione;
- o. sono inoltre ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 447/1998, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti.

3. Nelle zto D, individuate dal PI e disciplinate con apposita Scheda Normativa dal Repertorio normativo, sono ammesse anche le seguenti destinazioni:

- a. esercizi di vicinato, attività di ristorazione, pubblici esercizi, locali per il divertimento, lo svago e il tempo libero;
- b. attività di ricerca scientifica, di sperimentazione, medico-sanitarie e simili;
- c. attività commerciali tra loro aggregate e costituenti "Parco Commerciale", ai sensi dell'articolo 10 della LR 15/2004 e smi;
- d. centri direzionali e centri polifunzionali per la cura della persona, palestre, centri benessere, sale riunioni, centri convegni e congressi, attività di intrattenimento, sale cinematografiche, ecc.;
- e. uffici pubblici e privati.

4. Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, antenne, ecc.), altri manufatti quali strutture denominate copri e scopri, tunnel di protezione per carico e scarico, pensiline di qualsiasi genere. I volumi di tali manufatti non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili, vanno comunque rispettate le distanze dalle strade e dai confini.

5. Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 120 mq di SC per ogni edificio compreso l'esistente.

6. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" valgono le seguenti norme:

per le ZTO D1 e D3:

- SupCop = 50% della Sf - 60% nel caso di accorpamento di due o più lotti;
- IC = 50% nel caso di aree a destinazione artigianale e industriale;
- IC = 40% nel caso di aree a destinazione direzionale;
- IC = 30% nel caso di aree a destinazione commerciale;
- H = 7,50 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- Ds = 10,00 ml dalle strade comunali;
- Ds = 20,00 ml dalle strade provinciali e regionali;
- Dc = 10,00 ml;
- Df = 10,00 ml;
- parcheggi: vedi articoli 27 e 28, in relazione alla specifica destinazione d'uso;
- verde = 10% della Sf;

per le ZTO D2 i parametri sono definiti in relazione alle specifiche destinazioni d'uso delle singole sottozone.

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

7. Le sottozone D2.1, D2.2 e D2.3 sono destinate agli insediamenti turistico-ricettivi, ai complessi ricettivi all'aperto, alle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere. Fermo restando quanto previsto dalle specifiche Schede, in queste sottozone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- b. attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita;
- c. le attività per la cura della persona, centri benessere, presidio medico;
- d. palestre, piscine, attrezzature sportive e ricreative, attività di spettacolo e di intrattenimento;
- e. laboratori e altre attività artigianali, di manutenzione e di servizio, strettamente connesse con la struttura ricettiva stessa;
- f. altre destinazioni e attività compatibili con la funzione primaria della ricettività e del turismo.

#### **Articolo 66 ZTO D1 - ZONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E PER SERVIZI ALLE IMPRESE**

1. Le ZTO D1 comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti artigianali di nuova formazione, e quelle già interessate da insediamenti artigianali per servizi alle imprese, totalmente o parzialmente edificate e di cui il PI ne prevede il completamento e/o il potenziamento, fatte salve le destinazioni specifiche previste nelle eventuali Schede.

2. Sono classificate ZTO D1 anche le aree interessate da opifici e da attività dimesse e per le quali il PI ne prevede il recupero, la riconversione e la ristrutturazione.

3. In queste zone il PI si attua mediante ID nel rispetto degli standard di cui ai precedenti articoli 27 e 28, tranne per quelle in cui è obbligatorio un PUA, ovvero in cui l'intervento diretto è preceduto dall'obbligo di una Progettazione Unitaria.

4. Valgono le destinazioni d'uso e i parametri di cui al comma 6 dell'art. 65 e le destinazioni d'uso di cui al comma 2 dell'art. 65 con esclusione delle lettere b) e c). Per il PIP di Ca' Savio, valgono le distanze dai confini, le distanze dalla strada, i parcheggi e il verde come da normativa di PIP vigente.

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

## Articolo 67 ZTO D2.1 - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO

1. Sono le parti di territorio destinate ad un utilizzo turistico mediante complessi ricettivi all'aperto individuate nelle tavole di PI ai sensi della LR 4 novembre 2002, N° 33.

Gli interventi di cui al presente articolo si attuano:

- a) attraverso titolo abilitativo diretto;
- b) attraverso un Progetto Unitario (PU) redatto in conformità e secondo le indicazioni contenute negli specifici schemi normativi di cui all'Allegato C relativo ai complessi ricettivi all'aperto, in riferimento alle localizzazioni ammesse in forma meramente indicativa in ciascuna scheda normativa, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - L'altezza massima dei fabbricati da localizzare all'interno della prima fascia di sensibilità ambientale frontemare, adiacente all'arenile, corrispondente agli ambiti di riformazione dell'ambiente boschivo litoraneo non potrà superare 1 piano fuori terra.
  - L'altezza massima dei manufatti da localizzare all'interno della seconda fascia di sensibilità ambientale non potrà superare i 2 piani fuori terra, fatto salvo gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, se legittimamente concessionati anche a seguito di condono edilizio.
  - Dovrà essere garantito un parcheggio auto, con superficie non inferiore a 0,7 mq per unità di Capacità Ricettiva Massima; la quota parte di parcheggio, pari ad almeno il cinque per cento degli equipaggi ospitati, dovrà essere posta all'esterno dall'area ricettiva di ciascun complesso. La rimanente parte potrà anche essere realizzata all'interno della struttura purché venga garantita l'accessibilità in tutte le fasce orarie. Potranno essere utilizzate a questo scopo anche una quota parte delle aree destinate a parcheggio pubblico, situate nelle vicinanze, fino ad un massimo del 30% della superficie di ciascun parcheggio, a condizione che il soggetto attuatore realizzi a proprie spese l'intero parcheggio (tali oneri non potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione) e venga stipulata con il Comune una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, nella quale siano definiti:
    - a) le modalità tecniche di utilizzo dell'area e di esercizio dell'impianto pubblico,
    - b) la durata della convenzione,
    - c) le garanzie reali o finanziarie,
    - d) le sanzioni in caso di inadempienze.
  - Nel caso siano previsti all'interno degli ambiti dei complessi ricettivi all'aperto, o in adiacenza agli stessi, degli accessi all'arenile, il progetto unitario dovrà prevedere la realizzazione e la manutenzione di tali accessi a carico del complesso ricettivo mediante apposita convenzione, in conformità a quanto previsto da ciascuno schema normativo di progetto e secondo quanto prescritto per la definizione dei percorsi tipo che preveda anche l'assoggettamento dell'eventuale area di proprietà del complesso ricettivo a servitù di pubblico passaggio, trascritta e registrata sui Registri Immobiliari. Alla suddetta convenzione possono aderire anche altri soggetti interessati all'accesso.
  - Gli accessi dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dalle presenti NTO e da quanto indicato nelle Schede degli accessi al mare, di definizione dei percorsi tipo. Le caratteristiche tipologiche saranno concretamente definite mediante l'approvazione del progetto unitario redatto sulla base di un rilievo puntuale dell'esistente, tenendo conto dei limiti derivanti da valutazioni relative alla tutela ambientale e privilegiando in ogni caso la penetrazione ciclo-pedonale. E' sempre fatta salva per il Comune la facoltà di realizzare direttamente l'accesso.
  - Per tutti gli accessi è prevista una percorribilità ciclabile/pedonale e solo per alcuni anche quella veicolare. In considerazione dell'assetto geomorfologico e della sezione rilevata potranno essere realizzati anche accessi misti che prevedano un primo tratto carrabile purché risulti agevole l'ingresso e l'uscita dei veicoli.
  - Al fine della tutela ambientale la sezione dell'accesso non potrà essere superiore a quella dello stato di fatto; in fase di redazione del PU potrà essere concordata, in via eccezionale, con l'Amministrazione un'eventuale larghezza superiore all'esistente purché non ecceda quanto previsto nella tabella della Scheda stessa.
  - La lunghezza dell'accesso è il tratto compreso dal limite d'ambito del piano particolareggiato dell'arenile alla connessione con la prima via di uso pubblico come dalla specifica Tav. 3 "Classificazione degli accessi al mare".
  - La lunghezza degli accessi 11, 28, 32, 33, 34, 36, 37, adiacenti o interni a complessi ricettivi, anche ai fini di quanto previsto nel presente articolo, viene definita pari al tratto confinante con l'ambito territoriale di quest'ultimi, considerato che i suddetti accessi sono

gravati da un carico aggiuntivo proveniente dalle aree densamente urbanizzate contermini.

– Gli accessi saranno realizzati in terra battuta o pavimentazione non totalmente impermeabilizzata, fatto salvo l'esistente. Le altre opere sono indicate nelle specifiche Schede degli accessi al mare, in cui vi è la definizione dei percorsi tipo, oltre all'illuminazione pubblica.

– Il costo di realizzazione dell'accesso, previsto nel PU e riferito alle opere indicate nella stessa Scheda e nel presente articolo, dovrà essere computato secondo l'elenco prezzi unitari del Capitolato Speciale del Comune di Venezia.

– Ove l'accesso sia stato già realizzato, non sia possibile realizzarlo (anche per indisponibilità delle aree da parte del complesso ricettivo), venga realizzato solo parzialmente, o rientri nelle previsioni di realizzo da parte della Pubblica Amministrazione, l'accesso sarà monetizzato, per la parte che non viene realizzata dal complesso ricettivo, per una somma pari al costo di realizzazione indicato al punto precedente, da versare al Comune. Qualora l'accesso sia stato legittimamente del tutto o in parte realizzato dal complesso ricettivo e sia dimostrata l'avvenuta realizzazione e il mancato scomputo, è escluso l'obbligo di monetizzazione limitatamente alla parte realizzata, in conformità allo schema indicato nella Scheda di "Definizione dei percorsi tipo", che potrà essere scomputata. La monetizzazione è prevista, per il tratto di competenza, sia per la realizzazione, sia per la manutenzione, secondo quanto stabilito in convenzione.

– Sia nel caso di realizzazione che di monetizzazione è previsto lo scomputo, nell'arco dei successivi 10 anni, prorogabili di ulteriori 5, degli oneri di urbanizzazione primaria all'atto di rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere previste nel PU secondo la convenzione di cui al presente articolo.

– Nel caso in cui l'accesso sia previsto in adiacenza a più complessi ricettivi, i costi saranno ripartiti a carico degli stessi in rapporto di:

- 1/3 in proporzione alla superficie del campeggio;
- 1/3 in proporzione alla capacità ricettiva massima autorizzata;
- 1/3 in proporzione alla lunghezza del tratto adiacente.

Potranno essere presi accordi diversi tra le ditte titolari dei complessi ricettivi.

All'atto del rinnovo del Progetto Unitario, per le strutture che hanno realizzato accessi al mare, si prevede una perequazione consistente nel prolungamento dell'obbligo di effettuare la manutenzione degli accessi di propria competenza per ulteriori successivi 10 anni, con sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato. Per le strutture che non sono confinanti o non includono accessi al mare, all'atto dell'approvazione del Progetto Unitario sarà prevista come perequazione la presa in carico di un'opera di manutenzione compensativa per 10 anni.

– Il progetto dell'accesso, allegato al progetto unitario, potrà essere presentato anche da uno solo dei soggetti interessati previo assenso da parte degli altri titolari di strutture ricettive adiacenti allo stesso accesso.

– Il limite dei complessi ricettivi all'aperto verso l'arenile dovrà essere sistemato con una barriera frangivento costituita da specie arbustive di cui al Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, che potrà contenere eventuali recinzioni in rete metallica.

– Per ogni complesso ricettivo avente almeno un fronte minimo di ml 200 è prescritta la realizzazione di un corridoio di connessione ecologica, che colleghi la zona dell'arenile con l'ambiente retrostante la struttura ricettiva medesima, costituito da una fascia continua di un metro per ogni 40 ml di frontemare, con un minimo di ml 5,00. All'interno di ciascun complesso ricettivo all'aperto, il corridoio di connessione ecologica dovrà preferibilmente connettersi con le «oasi naturali», anche mediante percorsi non lineari.

– Per ogni complesso ricettivo all'aperto è prescritta altresì la realizzazione di «oasi naturali», con un rapporto non inferiore allo 0,2% della superficie territoriale del complesso ricettivo medesimo, con un minimo di mq 50.

– Per i corridoi di connessione ecologica e le oasi naturali si fa rimando al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, nel quale sono definiti gli interventi di riqualificazione e ricomposizione ambientale.

2. Nelle zone di cui al precedente 1° comma, non sono consentiti i campeggi mobili.

3. Per gli ambiti di PU comprendenti "complessi ricettivi all'aperto" e altresì "ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo" di cui al precedente art. 38 si applicano le

prescrizioni ivi contenute. Tali aree, sono sistemate secondo quanto previsto dal progetto unitario e relativa scheda-normativa di cui al comma precedente. Per i complessi ricettivi all'aperto e per gli ambiti di riforma dell'ambiente boschivo litoraneo all'interno dei siti della Rete Natura 2000 valgono le disposizioni di cui all'art. 35, comma 5.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo, soggetti a progetto unitario e classificati a campeggio è ammesso un indice di edificabilità territoriale comprensiva degli edifici esistenti per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative di 0,12 mq/mq della superficie totale lorda della struttura ricettiva, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. Il rapporto di copertura territoriale deve essere contenuto entro il 10%. Per i complessi ricettivi all'aperto esistenti e regolarmente autorizzati, condonati o con condono richiesto (fatto salvo il buon fine dell'iter) prima dell'entrata in vigore del presente strumento urbanistico vengono confermate le cubature legittimamente acquisite oltre la soglia di 0,25 mc/mq senza la possibilità di ulteriori incrementi. Gli edifici legittimi e le relative destinazioni d'uso, eccedenti i parametri di cui sopra, possono essere rilocalizzati e/o accorpati all'interno della seconda fascia in sede di approvazione del PU, in funzione di quanto previsto nelle singole schede normative. L'accorpamento non è consentito per le attività commerciali legittime o legittimate, oltre i limiti di cui al presente articolo. Sono confermate le classificazioni a "villaggio turistico" già a suo tempo previste dal previgente PRG purché autorizzati ai sensi delle vigenti leggi. La superficie complessiva legittima e/o massimo ammissibile, come sopra considerato, degli edifici deve essere suddivisa nei seguenti termini:

a) non più del 30% può essere adibito ad attività commerciali e di ristorazione, nonché ad uffici non strettamente connessi alla gestione del complesso ricettivo, quali agenzie di viaggi, agenzie di cambio e simili;

Valgono le destinazioni d'uso e i parametri comuni alle altre ZTO in cui sia prevista edificazione:

- Distanze dai confini: 5 m;
- Distanze dai fabbricati con pareti finestrate: 10 m
- Distanze da strade: 5 m

5. Gli edifici non possono essere di norma costituiti da più di 1 piano fuori terra in prima fascia di sensibilità ambientale frontemare. A tutti gli edifici presenti in seconda fascia di sensibilità ambientale l'altezza massima non potrà superare i 2 piani fuori terra. Sono fatti salvi gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 come da precedente comma 1, lettera b), se legittimamente concessionati anche a seguito di condono edilizio.

Gli edifici adibiti a servizio di ricevimento ed accettazione sono di norma collocati in prossimità dell'ingresso del complesso ricettivo, mentre gli altri edifici per attrezzature di base e servizi sono preferibilmente collocati in prossimità dell'ingresso stesso a meno che le dimensioni del complesso ricettivo non richiedano altre collocazioni per garantire un migliore servizio all'utenza, in ogni caso sono fatte salve particolari situazioni di tutela di beni ambientali esistenti rilevate nel progetto di comparto.

Eventuali aree di particolare valenza ambientale, interne ai complessi ricettivi, sono assoggettate al regime della prima fascia di sensibilità ambientale.

Limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e regolarmente assentiti e quelli di nuova realizzazione, all'interno della riqualificazione prevista nel Piano Unitario, è ammessa la realizzazione di un piano interrato da utilizzare come magazzino, deposito e servizi igienici e/o per posti auto.

6. In assenza di PU per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati, anche se con destinazione diversa da quella consentita nel rispettivo ambito funzionale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché adeguamenti igienico-sanitario in ampliamento.

7. Le pareti ed i manti di copertura degli edifici di cui si preveda la nuova edificazione, o la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati preferibilmente con i seguenti materiali:

a) mattoni trattati faccia a vista ovvero intonacati con colorazione incorporata di tipo

## Comune di Cavallino Treponti Piano degli Interventi

- tradizionale, preferibilmente nelle gradazioni dal bianco al beige al mattone;
- b) coppi in laterizio, tegole bituminose in tinta cotto, materiali e colori in armonia con quelli esistenti e contigui; è ammesso il rame come materiale di copertura;
  - c) legno;
  - d) arelle;
  - e) grondaie e pluviali di sezione, circolare in rame o lamiera zincata e verniciata;
  - f) serramenti ed infissi in legno o alluminio preverniciato nonché in PVC con colorazione di tipo tradizionale;
  - g) pietre naturali per le opere di finitura.

8. Negli ambiti di cui al presente articolo, si prescrive di:

- a) escludere dal computo dei parcheggi le superfici prescritte per i posti auto riservati ai posti equipaggio (PE) ed alle unità abitative (UA);
- b) realizzare i parcheggi con masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso o in stabilizzato naturale e piantumazione di essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi fatto salvo lo stato di fatto esistente legittimato;
- c) destinare non più del 5% della superficie territoriale del complesso ricettivo, fatto salvo l'esistente, purché legittimo, ad interventi comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli, la nuova viabilità all'interno dei campeggi venga realizzata con materiali parzialmente permeabili; dal calcolo del 5% sarà escluso il sedime degli edifici e dei manufatti quali volumi tecnici, impianti sportivi, piscine e parchi acquatici; la rete viaria destinata ai mezzi a propulsione meccanica è di norma separata da quella destinata alla viabilità pedonale;
- d) destinare non meno dell'80% della superficie complessiva di ogni complesso ricettivo alla piantagione tecnicamente opportuna di specie arboree governate ad alto fusto autoctone o naturalizzate, nella misura non inferiore ad un individuo ogni 100 mq a meno di adeguate motivazioni tecniche di ordine ecologico e selvicolturale;
- e) realizzare in legno o in pietra naturale ovvero con materiali compatibili con l'ambiente ed il decoro gli elementi di arredo urbano quali panchine, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili;
- f) in funzione frangivento, utilizzare filari multipli di specie vegetali autoctone o naturalizzate, ovvero cannicciate;
- g) mantenere le superfici scoperte libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali d'ogni tipo;
- l) realizzare le recinzioni perimetrali con reti od inferriate metalliche, ovvero con staccionate in legno, di altezza non superiore a ml 2,00, evitando costruzioni in muratura, mascherate con essenze arbustive potate a siepe; realizzare le eventuali delimitazioni interne esclusivamente con siepi o con staccionate in legno; porre a dimora lungo il perimetro ed all'interno dello stesso, essenze arboree autoctone o tradizionali;
- m) predisporre idonei sistemi per lo smaltimento dei reflui civili e sistemi di raccolta differenziata per i rifiuti solidi urbani.
- n) per tutti i complessi ricettivi all'aperto è prescritto l'obbligo di preservare, anche provvedendo al reimpianto, il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunali posti all'interno della struttura ricettiva.
- o) di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di non coinvolgere i settori interessati dagli interventi di cui alle DD.G.R. nn. 682/2012, n. 2175/2012, n. 973/2014, n. 391/2018. L'attuazione delle presenti norme non comporti inoltre detrimento alle dinamiche evolutive dei complessi dunali affermatesi nelle porzioni contermini ai predetti settori;
- p) di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (mediante l'attuazione di quanto previsto, per le parti pertinenti nelle finalità, agli artt. 36, 37, 38, 39, 40 del capo II "Disposizioni per la tutela del sistema litoraneo" delle vigenti Norme Tecniche): *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Charadrius alexandrinus*, *Sterna albifrons*, *Caprimulgus europaeus*, *Coracias garrulus*, *Pipistrellus kuhlii*, *Nyctalus lasiopterus*;
- q) di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

- r) di ammettere l'attuazione degli interventi previsti qualora:
- i. ) Non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
  - ii. ) Ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone ed ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
  - iii. ) Non sia in contrasto con la disciplina di cui alla LR 14/2017;
  - iv. ) Siano rispettate le prescrizioni in materia di valutazione di incidenza previste dal parere n. 7 del 15/04/2011 della Commissione Regionale VAS, al fine del soddisfacimento degli obblighi di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii. e secondo le disposizioni di cui all'allegato A del D.lgs n. 222/2016, nonché quanto previsto dagli artt. 10.4 e 48.4 delle norme tecniche del vigente PAT.

9. I servizi di supporto alla balneazione, ancorché individuati nelle Tavole di PI, sono realizzati a norma delle disposizioni e prescrizioni di cui al PUA dell'Arenile, approvato con DCC n. 5 del 21/02/2007 e smi.

#### **Articolo 67 bis AMBITI SOGGETTI A PROGETTAZIONE UNITARIA**

1. Nelle aree perimetrare dal presente strumento come "Ambiti soggetti a progettazione unitaria" nelle tavv. 2 e 3, gli interventi consentiti sono assoggettati a progetto unitario; il consorzio dei proprietari o il singolo proprietario dell'intera area, dovranno presentare, al fine di ottenere il titolo abilitativo, il progetto di tutte le opere ricadenti nell'area rispettando le prescrizioni delle apposite schede-normative di cui all'Allegato - Schemi normativi dei complessi ricettivi all'aperto. Le icone riportate nelle schede non hanno valore localizzativo.

2. Ferme sempre restando eventuali prescrizioni diverse e/o più puntuali dettate, per specifiche fattispecie, dalle presenti norme, fino all'approvazione dei progetti di cui al precedente comma, e/o con modalità attuative differenti da quelle indicate, negli ambiti di cui al presente articolo sono consentite unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti e l'ordinaria coltivazione del suolo. Sono in ogni caso sempre possibili gli interventi diretti codificati sui manufatti edilizi di valore storico-testimoniale, per cui valgono le norme di cui agli artt. 30, 31, 32, sia ai sensi della specifica zona in cui ricadono i manufatti. Fra gli interventi realizzabili in assenza di progetto Unitario è consentito tuttavia l'adeguamento ai servizi igienico sanitari.

3. Ai fini della redazione del P.U. l'Amministrazione Comunale predispone tali schede normative con i seguenti contenuti:

- estratto del P.R.G.;
- estratto catastale;
- individuazione dell'ambito in scala non inferiore a 1:1.000;
- prescrizioni normative che dovranno contenere la tipologia degli accessi all'arenile e le aree a parcheggi;

4. Il progetto unitario sarà composto almeno dai seguenti elaborati:

*Documentazione relativa allo stato di fatto:*

1. inquadramento normativo con relativi estratti del P.R.G., delle schede norma, C.T.R., estratti catastali, dichiarazione di proprietà ovvero estremi delle concessioni demaniali;
2. rilievo dell'area, con particolare definizione delle aree perimetrali, recinzioni, dei manufatti edilizi con specifica documentazione fotografica, rilievo dendrologico a firma di un agronomo o esperto naturalista dell'intero sistema vegetale presente, degli accessi previsti dalle schede norma;
3. definizione di particolari biotopi e/o biodiversità;
4. rilievo delle reti tecnologiche presenti e collegamento alle reti pubbliche;
5. documentazione fotografica generale e puntuale;
6. analisi idrogeologica e penetrometrica del terreno in caso si edificino interrati.

*Elaborati di progetto*

7. planimetria generale in scala 1:500 con individuazione di ingresso, parcheggio, oasi naturalistica e corridoio ecologico ;
8. stralciato;
9. relazione tecnica;;
10. descrizione degli interventi di tutela e miglioramento dell'assetto ambientale, con particolare definizione degli stessi e degli interventi di piantumazione e arredo vegetale;
11. tabella riassuntiva dei dati generali;
12. stralciato
13. stralciato
14. accessi a mare:
  - rilievo esistente con rilievo dendrologico
  - documentazione fotografica
  - tipo di percorribilità esistente e prevista
  - opere di urbanizzazione di cui all'art. 57, comma 1
  - progetto di sistemazione con piante e arredo
  - sottoservizi
  - computo metrico estimativo
  - valutazione dell'impatto archeologico;

Si forniscono di seguito le definizioni funzionali agli interventi di sistemazione ambientale:

- Corridoio di connessione ecologica: fascia continua di terreno di natura prevalentemente sabbiosa, con o senza copertura erbacea, ove sono inserite siepi, arbusti e/o specie arboree di tipo autoctono, in formazioni il più possibile vicine alla vegetazione potenziale del sito. Possono entrare a far parte del corridoio le zone di duna, o di retroduna e gli ambienti umidi inseriti anche in un contesto agricolo (fossi e scoline al margine dei campi con siepi ed alberature miste).
- Oasi naturale: area interna ai campeggi, avente caratteri preminenti di naturalità, con inserite specie vegetali erbacee, arbustive ed arboree tipiche dell'ambiente litoraneo (vedi prontuario allegato).
- Piano di gestione: insieme di norme procedurali e tecniche previste dalla Direttiva Habitat, volte alla definizione degli interventi di sistemazione e manutenzione degli ambienti naturali o naturalizzati (battigia, fascia di dune, dune interne con le lande xeriche e bassure interdunali, pinete e boschi termofili o misti). Sono comprese anche le zone di rimboschimento e le aree pertinenti ai complessi ricettivi all'aperto. La Regione dovrà indicare l'Ente che dovrà elaborare e assicurare l'attuazione del piano di gestione.

5. Dopo l'approvazione del Progetto Unitario gli interventi conformi a tale strumento sono autorizzati con le medesime procedure previste dal Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 quali il Permesso di costruire e Scia. Ciascuna istanza conterrà l'aggiornamento della tabella e delle variazioni cartografiche conseguenti all'intervento, che dovranno essere inserite nel Piano Unitario.

#### **Articolo 68 ZTO D2.2 – SOTTOZONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE – SCHEDE NORMATIVE**

1. Il PI individua con apposita grafia, ovvero mediante specifica Scheda normativa, le sottozone D2.2 destinate alle strutture ricettive extralberghiere, così come definite all'art. 25 della LR 33/2002 e s.m.i..
2. Sono soggette a vincolo di destinazione d'uso a tempo indeterminato in qualità di case per ferie quegli edifici e le aree ad essi pertinenti che abbiano tale utilizzazione.
3. Nelle case per ferie di cui al comma precedente, individuate in cartografia di PI, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.. Sono altresì ammessi gli interventi disciplinati dalle apposite Schede Normative, così come elencate nel Repertorio allegato alle presenti NTO.  
Valgono le destinazioni d'uso e i parametri comuni alle altre ZTO in cui sia prevista edificazione:
  - Distanze dai confini: 5 m;

**Comune di Cavallino Treponti**  
**Piano degli Interventi**

- Distanze dai fabbricati con pareti finestrate: 10 m
- Distanze da strade: 5 m

4. Nelle case per ferie di cui al secondo comma del presente articolo sono altresì ammessi gli interventi di ampliamento del 20% della SC dei manufatti edilizi esistenti, purché:

- a) l'ampliamento sia posto a distanza non inferiore a ml 200 dal limite demaniale dell'arenile;
- b) l'ampliamento può essere realizzato anche su corpo separato e staccato dal corpo principale;
- c) gli edifici siano costituiti di non più di due piani fuori terra.

5. La superficie di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo, deve essere sottoposta ad un progetto di sistemazione generale delle aree che preveda:

- a) la sistemazione delle aree a verde e a parco, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la pratica sportiva;
- b) la sistemazione a parcheggio delle aree scoperte nella misura di almeno 5,00 mq ogni posto letto, da realizzarsi con materiale permeabile.

**Articolo 69 D2.3 – SOTTOZONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE - SCHEDE NORMATIVE**

1. Il PI individua con apposita grafia, ovvero mediante specifica Scheda normativa, le sottozone D2.3 gli alberghi esistenti, così come definiti all'art. 22 della LR 33/2002 e s.m.i..

2. Per le strutture ricettive alberghiere, ancorché individuate dal PI e con l'esclusione di quelle ricadenti in aree sottoposte a vincolo assoluto, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.. Sono altresì ammessi gli interventi di ampliamento del 50% della SC dei manufatti edilizi esistenti e disciplinati dalle apposite Schede Normative, così come elencate e riportate nel Repertorio allegato alle presenti NTO.

Valgono le destinazioni d'uso e i parametri comuni alle altre ZTO in cui sia prevista edificazione:

- Distanze dai confini: 5 m;
- Distanze dai fabbricati con pareti finestrate: 10 m
- Distanze da strade: 5 m

**Articolo 70 ZTO D3 – ZONE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI AGROINDUSTRIALI, PER LA LAVORAZIONE, LA CONSERVAZIONE, IL CONFEZIONAMENTO E LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ITTICI**

1. Le ZTO D3 comprendono le parti del territorio destinate agli impianti di tipo agroindustriale, per la lavorazione e il confezionamento dei prodotti agricoli, orticoli, florovivaistici e ittici.

2. In queste zone il PI si attua mediante ID nel rispetto degli standard di cui alle presenti NTO, tranne per le parti in cui è obbligatorio un PUA, ovvero l'obbligo di una Progettazione Unitaria.

3. Valgono le destinazioni d'uso e i parametri previsti al precedente articolo 65, lettere b), d), f), g), h), i), m).

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

4. Sono individuate in grafia di PI le zone D3 espressamente destinate ad attrezzature per la raccolta, lavorazione e smistamento dei prodotti agricoli e ittici. In tali zone sono ammessi:

- magazzini, depositi, frigoriferi al servizio del centro raccolta;

Comune di Cavallino Treponti  
Piano degli Interventi

- uffici a servizio dell'attività;
- piazzole di sosta per gli autoveicoli, per il carico e scarico dei prodotti e tettoie;
- ormeggio, alaggio, varo, rifornimento e manutenzione dei natanti;
- officine, magazzini, depositi, frigoriferi a servizio delle attività;
- uffici e locali di servizio per il personale.

5. Gli spazi scoperti residui non interessati alla viabilità sono sistemati a verde.

Per le strutture di cui ai commi precedenti del presente articolo si applicano le seguenti disposizioni:

- SupCop = 40% della Sf;
- H = 10,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- Ds = 10,00 ml dalle strade comunali;
- Ds = 20,00 ml dalle strade provinciali e regionali;
- Dc = 10,00 ml;
- Df = 10,00 ml;
- parcheggi: vedi articoli 27 e 28, in relazione alla specifica destinazione d'uso;
- verde = 10% della Sf.

## CAPO IV - TERRITORIO AGRICOLO

### Articolo 71 ZTO E - ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA

1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate dagli articoli 43, 44 e 45 della LR 11/2004 e in generale dalla normativa vigente in materia.

2. Fatte salve le norme specifiche per zone ed elementi particolari individuati dal PAT e dal PI, nel territorio agricolo sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e alle strutture agricolo-produttive, con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle caratteristiche e alle specifiche attività aziendali, oltre alle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e agli impianti tecnici e di pubblica utilità. Negli ambiti agricoli classificati dal PAT come Programmi Complessi (Parco della Bonifica, Parco dei Fossi Salati, Parco delle Dune Fossili, Parco della Marinona), il PI conferma gli obiettivi di difesa dell'integrità del territorio agricolo e dei caratteri del paesaggio agrario di bonifica. Si prescrivono la tutela, salvaguardia e conservazione dei suddetti ambiti agricoli integri, individuati quali invarianti di natura agricolo-produttiva, fatte salve le aziende agricole esistenti ed insediate.

3. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010. In particolare si precisa che le serre sono destinate per una superficie non inferiore all'80% alla protezione-forzatura delle colture. Le superfici non direttamente adibite alla coltivazione, per un massimo del 20% con il limite di 1000 mq, possono essere adibite a spazi per ricovero caldaie, impianti, attrezzature, zone di lavorazione e vendita del prodotto, quest'ultima per una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e comunque non eccedente il limite di 250 mq. La quota non destinata alla coltivazione può avere coperture opache. Tali prescrizioni si applicano sia alle serre fisse, sia alle serre mobili. Le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale ovvero alla forzatura delle colture e/o alle pratiche agricole connesse, sono ammesse unicamente nei terreni coltivati ad orto e orto irriguo e vivaio. Le serre mobili dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a. siano realizzate esclusivamente con pali metallici, supporti lignei o in metallo con adeguati ancoraggi a terra e teli in materiale plastico traslucido, per la porzione relativa alla coltivazione. Ogni elemento della serra mobile deve essere facilmente smontabile e rimovibile, ivi comprese le attrezzature, gli impianti, le strutture e gli elementi eventualmente presenti.
- b. l'altezza massima non dovrà mai superare i ml 5,00 all'estradosso della copertura, nel caso di aziende agricole e ml 3,50 negli altri casi;
- c. venga valutata ogni possibile innovazione tecnologica per garantire la massima flessibilità e il minor impatto possibile delle serre medesime;
- d. i plinti di ancoraggio al terreno delle strutture in elevazione non emergano dal piano di campagna e siano rimovibili;
- e. sia prevista la piantumazione di opportune siepi lungo i confini prospicienti la viabilità principale, con un rapporto tra sviluppo delle siepi e superficie delle serre pari a 1,5%;
- f. si fa assoluto divieto al termine del loro utilizzo di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma dei teli di materiale plastico unicamente ai film plastici usati per la pacciamatura. Tali materiali devono essere conferiti ai servizi di raccolta dei rifiuti speciali;
- g. devono distare almeno ml 5,00 da strade comunali e provinciali. Per le altre distanze si rimanda al Regolamento di Polizia Rurale e al Codice Civile.

4. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.

**Comune di Cavallino Treponti**  
**Piano degli Interventi**

5. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:

- Altezza H urbanistica massima = ml 7,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio previsto può raggiungere l'altezza qui stabilita.

- Distanze:

a) dai confini di proprietà Dc = ml 5,00;

b) da edifici preesistenti Df = ml 10,00 nel caso di pareti finestrate, ml 5 tra pareti cieche, oppure in aderenza.

6. La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento di quelle esistenti sono ammessi solo se previsti dal Piano Aziendale, redatto da tecnico abilitato, secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA). Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate. Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- 5,00 ml dai confini di proprietà Dc da elevarsi a 10,00 ml per le stalle;

- 10,00 ml dai fabbricati Df tra pareti finestrate, ml 5 tra pareti cieche o in aderenza; 30,00 ml per le distanze delle nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo e 15,00 ml dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo. Sono consentite deroghe a tali parametri qualora il centro aziendale rientri in un borgo rurale o comunque in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa nonché, per particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto. Restano valide le prescrizioni riportate nel Codice Civile, nel Codice della Strada con rispettivo regolamento di attuazione, nel Regolamento di Polizia Rurale.

7. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola.

Gli allevamenti zootecnici, per i quali valgono le norme del DLgs 3 aprile 2006, n° 152 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal DM 7 aprile 2006, nonché dalle DGR 2495/2006, 2439/2007 e 856/2012, si distinguono in:

A - Piccoli allevamenti di tipo familiare:

- Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5;
- Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo - produttive;

B - Allevamenti aziendali:

- Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola;
- Distanze da rispettare secondo la seguente tabella:

Specie	Classe	Distanze da zone A, B, C, D, F (ml)	Distanze da residenza di proprietà (ml)	Distanze da residenze sparse non di proprietà (ml)
Bovini	Fino a 20 UCGB	30	20	30
Equini	Fino a 100 UCGB	70	30	40
Ovicapriini	Fino a 150 UCGB	100	30	50
Avicunicoli	Fino a 3 ton. p.v.	50	20	40
	Fino a 10 ton. p.v.	100	30	60
	Fino al limite della classe 1 DGR 329/2010 per singole specie allevate	150	30	75
Suini	Fino a 30 UCGS	60	30	50
	Fino a 150 UCGS	120	30	70
	Fino a 150 UCGS	250	30	100

C - Allevamenti intensivi:

- Mancanza di nesso funzionale;
- Si applicano le distanze previste dalla DGR n. 3178/2004 e successive modifiche, ai sensi dell'articolo 50 LR 11/2004.

8. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'Unità Locale Socio-Sanitaria competente per territorio, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati negli Atti di Indirizzo.

9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.

10. Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

11. Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, fermo restando quanto stabilito ai precedenti articoli 30, 31 e 32, valgono le seguenti norme:

- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;
- gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere di norma forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato;
- non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra, terrazze, terrazze a vasca, poggiosi, abbaini, coperture in pannelli coibentati;

- dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;
- il tetto dovrà essere a due/quattro falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 30% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 80 sul fronte e cm 50 sui fianchi, e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;
- il materiale esterno da usare dovrà essere l'intonaco con colore incorporato; sono vietati rivestimenti con intonaci plastici o marmi, o altri materiali; è ammesso l'uso del mattone faccia a vista per l'eventuale evidenziazione di elementi strutturali in muratura e zoccoli in pietra. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco al beige al mattone con risalto del tono più scuro per gli infissi verniciati;
- eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;
- è vietata la realizzazione di rampe esterne per accesso a locali interrati o seminterrati;
- l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, cornici, dovrà i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- è prescritto l'utilizzo di serramenti e ante d'oscuro in legno o in materiali simili nella resa estetica;

Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale, da valutarsi in sede di Commissione Edilizia.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, da realizzarsi esclusivamente in aderenza, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura;
- altezze;

- materiali;

12. Per le strutture agricolo-produttive la tipologia edilizia deve essere informata a quella tradizionale, ancorché reinterpreta alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive e tecnologiche. Per tali manufatti dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- il tetto dovrà essere a due/quattro falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 45%;
- le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 80 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sono esclusi i pannelli coibentati;
- intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare;
- per le recinzioni si applicano le disposizioni contenute nel successivo articolo 98.
- in alternativa ai materiali sopra riportati, è possibile realizzare le strutture agricolo produttive con le caratteristiche costruttive delle serre fisse, secondo le schede allegate al presente strumento, con i medesimi vincoli di destinazione d'uso e di non edificabilità previsti per dette strutture.

13. Negli ambiti agricoli sono ammessi manufatti destinati esclusivamente al ricovero di attrezzi solo in assenza di altri fabbricati all'interno della proprietà con l'obbligo di rimuovere manufatti non legittimati eventualmente presenti, con le dimensioni massime di 15 mq di SL e altezza massima al colmo esterno di ml 2,5, in legno, appoggiate al suolo, nella quantità massima di una per lotto di proprietà, anche se composto da più mappali. Non sono ammesse tettoie, pompeiane e altre pertinenze annesse.

14. E' consentito realizzare piscine come pertinenze alla residenza. E' consentita la realizzazione di maneggi con realizzazione di manufatti in legno, appoggiati al suolo, con funzione di scuderia-deposito per un massimo di mq 100 di SL e di club house per un massimo di 50 mq di SL, con altezza urbanistica m 2,80. Sono ammessi steccati e sistemazioni dell'area in funzione delle attività da svolgere e adeguata sistemazione a parcheggio.

**Articolo 72 ZTO Ep: SOTTOZONE AGRICOLE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO - ZTO Es: SOTTOZONE AGRICOLE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

1. Il PI individua le sottozone agricole Ep, comprendendo le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per funzioni agricolo-produttive, per scopi residenziali e per altre destinazioni compatibili.

2. Per gli edifici ricadenti in queste zone sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001; è altresì ammessa la nuova edificazione residenziale e agricolo-produttiva ai sensi della LR 4/2008 di modifica dell'articolo 48 della LR 11/2004.

3. Non sono ammessi la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici e di impianti di acquacoltura. Sono escluse le nuove stalle e gli ampliamenti di quelle esistenti, gli allevamenti, le funzioni incompatibili con il carattere della zona, le destinazioni d'uso che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con la tipologia abitativa in zona agricola.

4. Il Pi individua le sottozone agricole Es, con i criteri di cui al precedente art. 58, le parti di territorio che necessitano di interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell'ambiente, degli insediamenti, alla dotazione di standard e dei servizi infrastrutturali e a rete, al riordino della viabilità e della mobilità e al potenziamento delle dotazioni ecologiche.

5. Possono comprendere: aree dismesse a destinazione prevalentemente produttiva, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità insediativa ed ambientale, oppure non congruenti rispetto ad ipotizzabili scenari urbanistici.

6. Queste aree possono comprendere anche parti di territorio agricolo trasformabile che, sulla base delle verifiche di sostenibilità, risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti e oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

7. L'attuazione degli interventi, che possono prevedere anche il riuso e il recupero degli insediamenti esistenti oppure la nuova edificazione e che sono destinate a soddisfare le necessità insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di livello locale, nonché a riqualificare e migliorare il territorio, è disciplinata dal PI, secondo le modalità previste per le singole ZTO o dalle eventuali schede contenute nel repertorio normativo.

8. Omissis

#### **Articolo 73 ANNESSI RUSTICI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

1. Il PI ammette il recupero alla residenza o ad altra funzione compatibile con la zona agricola, (magazzini e depositi) di volumi esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici che non abbiano più funzione agricola.

2. Considerato che la funzionalità di un fabbricato alle esigenze del fondo agricolo di pertinenza è un elemento dinamico, il PI individua quelli attualmente non funzionali, ma prevede la possibilità che vi siano altri edifici per i quali gli interessati chiedano al Comune una dichiarazione di non funzionalità.

3. A tal fine gli interessati dovranno inoltrare domanda, corredata da una relazione a firma di agronomo o altro tecnico competente, che dimostri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale alle esigenze del fondo.

4. Sulle caratteristiche di non funzionalità, fermo restando il rispetto dei requisiti edilizi, si esprime il Comune, che provvederà all'adozione di una specifica variante di aggiornamento al PI, mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 107 delle presenti NTO, per disciplinarne il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali o per altre destinazioni compatibili. I recuperi di cui al presente articolo saranno assoggettati a forme di perequazione urbanistica così come individuate nel successivo articolo 90.

5. Gli edifici che hanno già ottenuto la riconversione da annessi rustici ad altre destinazioni d'uso compatibili, sono riportati in una specifica Scheda Normativa, con relativa disciplina, nell' Allegato del Repertorio alle presenti NTO.

6. Il recupero di tali volumi e fabbricati deve avvenire nel rispetto della tipologia rurale locale e delle caratteristiche peculiari del fabbricato esistente, secondo le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici in zona agricola.

## CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### Articolo 74 ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1. Il PI individua le zone e gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ed in particolare:
  - ZTO Fa - aree per l'istruzione;
  - ZTO Fb - aree per attrezzature di interesse comune;
  - ZTO Fc - aree a verde pubblico, a parco e attrezzate per il gioco e lo sport;
  - ZTO Fd - aree a parcheggio;
  - ZTO Fe - aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico e generale;
  - ZTO Ff - terminal lagunare e marittimo, porto, darsena, aree attrezzate per la nautica.
2. In tali zone si applica la disciplina posta dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ed in particolare dell'articolo 4 della L. 847/1964 e del DM 2 aprile 1968, n. 1444, e successive modifiche ed integrazioni.
3. Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di legge, di cui all'articolo 31 della LR 11/2004 e sono di uso pubblico per la loro utilizzazione non limitata a categorie specifiche e definite di utenti.
4. Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità, in vista della esecuzione delle opere da parte del Comune, di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti. L'Amministrazione Comunale può consentire l'esecuzione delle opere di cui si tratta da parte di privati e di loro associazioni, a condizione che sia adeguatamente garantito, mediante convenzionamento, il perseguimento delle finalità proprie della zona.
5. All'interno delle suddette zone sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e nella misura necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti. La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato.
6. Nelle ZTO F si interviene, di norma, mediante intervento diretto ovvero mediante PUA ove previsto dal PI nelle Tavole e nelle Schede Normative allegate. Sono assoggettate ad obbligo di PUA le aree per servizi Fc numero 1 e 3 dell'ATO R5.
7. Le destinazioni d'uso delle singole sottozone Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff, riportate nei grafici di PI sono indicative e andranno determinate precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto o del PUA.
8. Tra le attrezzature ed i servizi previsti dal presente articolo, possono essere compresi anche quelli che, previa convenzione con il Comune, possono essere realizzati, in area privata, in concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati, che si impegnano a costruire - secondo un progetto conforme alle esigenze comunali - a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti e ne assumano la gestione del servizio per il periodo convenzionato rispettandone le finalità sociali. E' ammessa, inoltre, la costruzione degli impianti e delle attrezzature da parte dei proprietari o degli aventi titolo, nelle aree di proprietà con i criteri qui indicati.

### Articolo 75 ZTO Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE

1. Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia del PI ed in base alla vigente normativa in materia ed in particolare del DM 18 dicembre 1975.

2. Valgono i seguenti parametri e indici:

- H = 12,50 ml;
- Ds = 10,00 ml;
- Dc = 5,00 ml;
- Df = 10,00 ml.

Detti parametri ed indici possono essere modificati in relazione alla tipologia dell'area e del servizio mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 107 delle presenti NTO.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni contenute nelle Schede Normative allegate al Repertorio delle presenti NTO che contengono parametri e indici che prevalgono su quelli previsti dal presente comma.

#### **Articolo 76 ZTO Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

1. Queste aree sono destinate agli edifici di pubblico interesse, secondo la grafia del PI, nonché agli insediamenti di rilevanza sociale.
2. Valgono le prescrizioni e i parametri di cui al precedente articolo 75.

#### **Articolo 77 ZTO Fc - AREE PER ATTREZZATURE A VERDE, A PARCO, A GIOCO E PER LO SPORT**

1. Queste aree sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere ed alle attrezzature sportive e ricreative.
2. Le aree a verde pubblico, nel caso di intervento edilizio diretto, dovranno essere previste all'interno del lotto, o in aree adiacenti (cioè raggiungibili a piedi senza difficoltà) e dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale completamente urbanizzate. Qualora non risultasse possibile, in tutto o in parte, ricavare le suddette aree nella adiacenza del fabbricato, o nel caso di superfici di ridotte dimensioni e quindi non utilizzabili ai fini pubblici è ammessa la monetizzazione dell'importo che sarà determinato di anno in anno con delibera del Consiglio Comunale, tenendo conto del valore dell'area e dei costi necessari per la realizzazione degli standard.
3. Sono consentite in esse le costruzioni, le attrezzature, gli impianti per il gioco, lo sport e il tempo libero.
4. Per le costruzioni valgono i seguenti parametri e indici:
  - IC = 40%, le sistemazioni a parcheggio e le altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area;
  - H = 12,50 ml;
  - Ds = 10,00 ml;
  - Dc = 5,00 ml.
5. Nell'ambito assoggettato ad Accordo Pubblico Privato del Terminal di Treponti si dovrà prevedere un arretramento di m 50 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi all'intermodalità terra-acqua.

#### **Articolo 78 ZTO Fd - AREE PER PARCHEGGI**

1. Queste aree sono destinate ai parcheggi pubblici.
2. I parcheggi sono da realizzarsi, di norma, ad un unico livello, corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di specifiche zone F, di zone residenziali e/o produttive, possano essere realizzati a diversi livelli.
3. Le aree a standard a parcheggio, nel caso di intervento edilizio diretto, dovranno essere previste all'interno del lotto, o in aree adiacenti (cioè raggiungibili a piedi senza difficoltà) e

dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale completamente urbanizzate. Qualora non risultasse possibile, in tutto o in parte, ricavare le suddette aree nella adiacenza del fabbricato, o nel caso di superfici di ridotte dimensioni e quindi non utilizzabili ai fini pubblici è ammessa la monetizzazione dell'importo che sarà determinato di anno in anno con delibera del Consiglio Comunale, tenendo conto del valore dell'area e dei costi necessari per la realizzazione degli standard.

4. Le aree a parcheggio saranno pavimentate preferibilmente in materiali che permettano il massimo assorbimento delle acque meteoriche, mediante l'impiego di masselli alveolari in calcestruzzo di cemento con semina interna di manto erboso o in stabilizzato naturale e piantumazione di specie arboree, secondo quanto previsto nel Prontuario.

#### **Articolo 79 ZTO Fe - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

1. Il PI classifica ZTO Fe le aree per attrezzature tecnologiche e per impianti di interesse pubblico quali centraline e cabine elettriche di trasformazione, centrali di depurazione e sollevamento, idrovore, torri piezometriche, serbatoi, CERD, tralicci e impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ecc.

2. Nelle ZTO Fe si interviene, di norma, in forma diretta, previa predisposizione di adeguati progetti, i cui parametri di dimensionamento saranno  $l_f = 0,20$  e  $H_{max} = 7,00$  ml e in ogni caso saranno valutati singolarmente, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

3. Detti impianti dovranno essere adeguatamente protetti, disporre di area propria recintata e dotati delle necessarie aree per la sosta, il parcheggio e l'area scoperta deve essere sistemata a verde.

#### **Articolo 80 ZTO Ff - TERMINAL LAGUNARE E MARITTIMO, PORTO, DARSENA, AREE ATTREZZATE PER LA NAUTICA**

1. Le ZTO Ff e gli ambiti indicati e delimitati come terminal, darsene e attrezzature per la nautica e riportati nelle tavv. 2, sono destinati a:

- a) Terminal marittimo e lagunare, come disciplinati da apposita scheda;
- b) attrezzature per la nautica, all'ormeggio, all'alaggio, al varo, ecc.;
- c) rimessaggio e alla manutenzione di natanti da diporto e in genere;
- d) realizzazione delle strutture di supporto e connesse a tali funzioni;
- e) spazi per il parcheggio, la sosta e l'interscambio;
- f) verde attrezzato e di mitigazione ambientale.
- g) ricovero imbarcazioni

2. Entro le ZTO Ff, oltre alle destinazioni primarie, legate all'attività marittima, sono previste tutte le altre funzioni di servizio e di supporto, ed in particolare:

- a) attività commerciali, direzionali, pubblici esercizi e ristorazione, max 20%;
- b) strutture ricettive, alloggi per gli addetti e il personale di custodia, max 20%;
- c) uffici, palestre, centri ricreativi, per la cura e il benessere delle persone, max 20%.

3. Negli spazi acquei ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'installazione di paline, bricole, boe, pontili, passerelle e scivoli, esclusivamente in materiali compatibili con l'ambiente lagunare e marino. Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione dei pareri di competenza rilasciati dal Magistrato alle Acque, dall'Autorità Marittima di Venezia, dall'Autorità Portuale di Venezia, nonché dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004.

4. Gli spazi scoperti a terra sono sistemati, di norma, salvo diverse disposizioni di autorità competenti:

- a) a prato;
- b) con imbrecciatura o altro materiale permeabile;

Comune di Cavallino Treporti  
Piano degli Interventi

c) a spazi di transito e manovra e relativi parcheggi in numero non inferiore ad un posto auto per ogni posto barca, adeguatamente pavimentati.

5. Le strutture di cui ai precedenti commi, sono realizzate:

a) recuperando gli edifici esistenti, ovvero, previa demolizione con il recupero della loro cubatura; ovvero attraverso nuova edificazione con le seguenti prescrizioni:

b) edifici ad 1 piano fuori terra e con altezza massima di ml 7;

c) indice di copertura territoriale non superiore al 10% (esclusa la parte acquea).

Valgono inoltre i seguenti parametri e indici:

- $I_f = 0,20$  mq/mq;
- $D_s = 10,00$  ml;
- $D_c = 5,00$  ml.

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. Nell'ambito assoggettato ad Accordo Pubblico Privato del Terminal di Treporti si dovrà prevedere un arretramento di m 50 rispetto al marginamento lagunare dei manufatti non direttamente connessi all'intermodalità terra-acqua.

## CAPO VI - NORME PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI ISOLATI E IN ZONA IMPROPRIA

### Articolo 81 ATTIVITA' PRODUTTIVE LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA

1. Il PI disciplina gli interventi edilizi sugli insediamenti industriali, artigianali e commerciali localizzati in difformità dalle destinazioni di zona, gli annessi e gli allevamenti dismessi e gli ambiti di riconversione e riqualificazione.

2. Per gli edifici e le aree che ospitano attività produttive localizzate in zona impropria esistenti, ancorché individuate in grafia di PI come attività da bloccare e da delocalizzare, e soggetti a trasferimento in zona propria, fatti salvi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001 e le disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e della LR 55/2012, sono ammessi i seguenti interventi:

- Accorpamenti dei volumi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti nel rispetto delle distanze della zona specifica.
- Le altezze non potranno superare quelle preesistenti salvo variazioni contenute (+1,00 ml) esclusivamente per l'adeguamento a norme igienico-sanitarie.
- Sono ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato.
- Debbono essere previsti, in sede di progetto, gli adeguamenti igienico-sanitari, di abbattimento delle emissioni e tipologici in sintonia con le presenti norme e alla legislazione vigente in materia di ecologia e tutela ambientale.
- Sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela dell'ambiente e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.
- Sono da incentivare eventuali provvedimenti finalizzati al trasferimento dell'attività in zona propria anche mediante eventuali "incentivi", così come previsto dal Prontuario.

3. Il PI individua le attività produttive ubicate in zona impropria, che vengono confermate, mediante le "Schede di attività produttiva in zona impropria", redatte sulla base di specifiche istanze formulate dalle Ditte proponenti, dopo la preventiva verifica di coerenza da parte dell'Ufficio Tecnico, che assegnano alle stesse una potenzialità edificatoria secondo criteri di compatibilità insediativa, igienico-sanitaria, urbanistica e ambientale, così come riportato nel Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO. Le attività devono essere esistenti dalla data 09/09/2009, di adozione del PAT.

4. Per tali attività valgono le seguenti disposizioni e parametri:

- la SL esistente, comprensiva delle superfici accessorie, sulla quale va calcolata l'eventuale percentuale di ampliamento massima, deve essere legittima e l'ampliamento può arrivare fino ad un massimo dell'80%, con il limite di 800 mq. complessivi. Qualora non vi siano edifici esistenti e legittimi destinati all'attività produttiva, è consentita comunque una dotazione di superficie di minima di mq 150 di SL, comprensiva delle superfici accessorie. Detta superficie può essere estesa a 300 mq qualora venga costruita con materiali ecocompatibili certificati e adottando misure di risparmio energetico. Le superfici nette di pavimento di cui sopra possono essere anche ricavate su corpo separato o con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, che devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo;
- vanno rispettate le distanze minime dalle strade e dai confini di ml 5,00;
- va rispettata la distanza minima dagli edifici di ml 10,00;
- gli interventi di cui sopra dovranno essere richiesti con apposito titolo edilizio, nel quale devono essere previsti entro il termine di validità del titolo stesso:
  1. l'eliminazione di eventuali manufatti incongrui o non legittimati;
  2. la sistemazione degli spazi, coperti o scoperti estesi all'intera area di pertinenza
  3. la realizzazione di aree a verde di superficie almeno del 10% della Sf;
  4. la realizzazione di aree a parcheggio di superficie almeno del 10% della Sf;
  5. la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale;
- l'altezza massima consentita è di m 7,5 al colmo;

- i corpi separati dovranno rispettare le caratteristiche di cui all'art. 71 comma 12, ad esclusione dell'ultimo punto relativo alle strutture agricole produttive leggere, che sono ammesse solo per le aziende agricole.

5. Qualora le attività produttive in zona impropria confermate siano collocate in contesti complessi per la presenza di funzioni e caratteristiche ambientali e infrastrutturali, è fatto obbligo di prevedere interventi tramite PUA eventualmente esteso alle zone limitrofe legate all'insediamento produttivo da ampliare.

6. L'individuazione di eventuali nuove "attività produttive in zona impropria" può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta, corredata dagli elaborati progettuali tecnici che ne dimostrino lo stato, la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione – atto d'obbligo, 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 la nuova "attività produttiva in zona impropria" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 107 delle NTO. Le attività devono essere esistenti dalla data 09/09/2009, di adozione del PAT.

### **Articolo 81 bis ATTIVITA' COMMERCIALI LOCALIZZATE IN ZONA IMPROPRIA**

1. Per gli edifici e le aree che ospitano attività commerciali localizzate in zona impropria esistenti, ancorché individuate in grafia di PI come attività da bloccare e da delocalizzare e, soggette a trasferimento in zona propria, fatti salvi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001 e le disposizioni degli articoli 6, 36 e 37 della LR 11/2004 e della LR 55/2012, sono ammessi i seguenti interventi:

- Accorpamenti dei volumi esistenti senza alcun aumento delle superfici e delle volumetrie esistenti nel rispetto delle distanze della zona specifica.
- Le altezze non potranno superare quelle preesistenti salvo variazioni contenute (+1,00 ml) esclusivamente per l'adeguamento a norme igienico-sanitarie.
- Sono ammesse opere di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico sanitario alle presenti norme e alla legislazione vigente in materia di ecologia.
- Sono da incentivare eventuali provvedimenti finalizzati al trasferimento dell'attività in zona propria anche mediante eventuali "incentivi", così come previsto dal Prontuario.

2. Il PI individua le attività commerciali ubicate in zona impropria, che vengono confermate, mediante le "Schede di attività commerciale in zona impropria", redatte sulla base di specifiche istanze formulate dalle Ditte proponenti, dopo la preventiva verifica di coerenza da parte dell'Ufficio Tecnico, che assegnano alle stesse una potenzialità edificatoria secondo criteri di compatibilità insediativa, igienico-sanitaria, urbanistica e ambientale, così come riportato nel Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO. Le attività devono essere esistenti dalla data 09/09/2009, di adozione del PAT.

3. Per tali attività valgono le seguenti disposizioni e parametri:

- la SL esistente, comprensiva delle superfici accessorie, sulla quale va calcolata l'eventuale percentuale di ampliamento massima, deve essere legittima e l'ampliamento può arrivare fino ad un massimo del 20% dell'esistente, ampliabile di un ulteriore 25% nel caso vengano utilizzate tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile, con una potenza non inferiore a 3 kW ancorché già installate e sia previsto un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica alla classe B. L'ampliamento può essere anche ricavato in un corpo separato, o con cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, che devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività o, comunque, costituire con questa un unico aggregato;
- vanno rispettate le distanze minime dalle strade e dai confini di ml 5,00;
- va rispettata la distanza minima dagli edifici di ml 10,00;
- dovrà essere redatto un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza nel quale siano previsti la sistemazione degli spazi, coperti o scoperti;
- le aree a verde di superficie almeno del 10% della Sf;

## Comune di Cavallino Treponti Piano degli Interventi

- le aree a parcheggio di superficie almeno del 10% della Sf. Nel caso di strutture turistiche si preveda 1 posto auto per appartamento o camera.
- l'altezza massima consentita è quella propria della destinazione di zona;
- il progetto sarà accompagnato da una apposita convenzione e/o atto d'obbligo. In sede di convenzionamento saranno definiti eventuali aspetti particolari delle singole attività.
- i corpi separati dovranno rispettare le caratteristiche di cui all'art. 71 comma 1, ad esclusione dell'ultimo punto relativo alle strutture agricole produttive leggere, che sono ammesse solo per le aziende agricole.

4. Qualora le attività commerciali in zona impropria confermate siano collocate in contesti complessi per la presenza di funzioni e caratteristiche ambientali e infrastrutturali, è fatto obbligo di prevedere interventi tramite PUA, eventualmente esteso alle zone limitrofe legate all'insediamento commerciale da ampliare.

5. L'individuazione di eventuali nuove "attività commerciali in zona impropria" può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta, corredata dagli elaborati progettuali tecnici che ne dimostrino lo stato, la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione – atto d'obbligo, 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 la nuova "attività produttiva in zona impropria" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 107 delle NTO. Le attività devono essere esistenti dalla data 09/09/2009, di adozione del PAT.

## TITOLO TERZO

### DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA RELAZIONALE

#### **Articolo 82 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

1. Le infrastrutture per la mobilità sono:
  - le strade di comunicazione locale, intercomunale, regionale, territoriale;
  - le piazze;
  - i parcheggi;
  - i percorsi ciclabili e/o pedonali.
  
2. La riqualificazione delle sedi viarie deve considerare gli aspetti funzionali e ambientali prevedendo la razionalizzazione delle sedi, la realizzazione delle piste ciclabili, dei marciapiedi e spazi pedonali possibilmente alberati, escludendo le barriere architettoniche e garantendo una conveniente illuminazione.
  
3. Il progetto di nuove opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.
  
4. I tracciati stradali riportati nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste - assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc. - hanno un valore indicativo e vengono precisati nel progetto esecutivo delle opere stesse, nel rispetto dei principi informativi del PI.
  
5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, senza che ciò costituisca variante al PI.
  
6. L'eventuale indicazione di accesso obbligatorio riportata nelle tavole di PI individua la possibile posizione dell'accesso, la cui esatta collocazione sarà da prevedere nella progettazione della zona, con la possibilità di apportare gli adeguamenti necessari, senza che ciò costituisca variante al PI.
  
7. I parcheggi pubblici scoperti devono essere approntati:
  - a) utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta;
  - b) limitatamente alle corsie principali di manovra, utilizzando manto di asfalto;
  - c) ponendo a dimora alberi di alto fusto, appartenenti a specie locali;
  - d) destinando, qualora possibile, una superficie per la sosta di cicli e motocicli, ponendo in opera opportune rastrelliere.
  
8. Le sedi viarie devono essere opportunamente raccordate con i marciapiedi affiancati in modo tale da non creare ostacoli alla percorribilità o comunque con il percorso a cui sono funzionali e non deve comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità dei cittadini.
  
9. Per le piste ciclabili si richiamano le disposizioni di legge e, in particolare, le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili che sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018.
  
10. I ponti, le passerelle e simili, devono avere dimensioni ed ingombro congrui con le caratteristiche della viabilità a cui sono funzionati. Le soluzioni costruttive devono essere coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. 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 ovvero con alberature. Le pavimentazioni, l'illuminazione, gli elementi di arredo, gli impianti tecnologici di servizio, la cartellonistica, ecc., delle infrastrutture viarie, devono essere coerenti con il carattere storico - ambientale dei luoghi.

11. La viabilità di collegamento, ancorché non individuata nel PI come viabilità esistente o di progetto, è sottoposta alla disciplina del Codice della Strada.

### **Articolo 83 INFRASTRUTTURE VIARIE - VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE**

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla creazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico pedonale, ciclabile e veicolare; nel caso di interventi sulla viabilità esistente o di nuovo impianto, il PI può indicare:

- a. la sede viaria nel caso di interventi di cui esista già il progetto;
- b. il presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista, agli atti, un progetto.

2. Qualora sia indicata la fascia di rispetto stradale, il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della fascia di rispetto, senza che ciò comporti variante al PI.

3. Qualora sia indicata solo la sede viaria il progetto e gli eventuali lavori di rettifica, sistemazione e ampliamento stradale, potranno essere previsti e/o eseguiti fuori della sede indicata, entro una fascia di ml 20 di larghezza su ambo i lati della strada, senza che ciò comporti variante al PI.

4. Le aree comprese entro 5 ml dal ciglio delle strade esistenti si intendono equiparate alle aree precedenti, in vista della esecuzione di ordinarie migliorie dell'infrastruttura, ed in particolare della realizzazione di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

5. La viabilità secondaria, interna, pedonale e ciclabile, eventualmente riportata nelle tavole di PI, è indicativa e può essere modificata in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al PI.

6. Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le porzioni che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali, assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.

7. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante l'apposizione di una fascia di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal DM 1404 e D.Lgs 285/1992, senza che ciò costituisca variante al PI.

8. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia RTE, ristrutturazione urbanistica RTU, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre particolari distanze o allineamenti dei fabbricati o della recinzioni.

9. Sono individuate e riportate nelle Tavv. 2, in via non esaustiva, alcune tratte stradali per le quali il PI prevede interventi finalizzati all'adeguamento della sezione stradale, alla formazione di marciapiedi e percorsi ciclabili e/o pedonali, alla creazione di opere per la messa in sicurezza della stessa tratta. L'eventuale acquisizione di tali spazi può essere attuata mediante le procedure di cui ai successivi articoli 91 e 92 delle presenti NTO.

10. Il PI indica le seguenti caratteristiche geometriche progettuali delle strade:

- Per i percorsi pedonali, ove richiesti i marciapiedi, essi devono avere una larghezza minima di ml 2,00 se alberati e di ml 1,50 se non alberati.
- Per le piste ciclabili la sezione deve avere una larghezza minima di ml 2,50 e comunque nel rispetto del DLgs 285/1992.

- Per le strade residenziali a fondo cieco, la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a ml 7,50 (ml 6,00+1x1,50) ed al termine di dette strade deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12,00.
- Per le strade non a fondo cieco, la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, deve essere di ml 10,00 (7,00+2x1,50).
- Per le strade comprese entro le zone produttive D, assoggettate a PUA, la sezione minima deve essere di ml 10,50 (7,50+2x1,50). Nel caso di pista ciclabile 11,50 (7,50+1,50+2,50). Misure diverse da quelle sopra indicate potranno essere autorizzate in relazione alle dimensioni dell'area da lottizzare, nonché per documentati condizionamenti oggettivi, salvo in ogni caso il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale.

11. Per la S.P. n. 42 "Via Fausta", data la sua particolare importanza e il suo fondamentale ruolo di asse di collegamento comunale e intercomunale, il Piano assegna alla stessa una valenza strategica, prevedendo uno specifico Progetto Unitario. Si rinvia pertanto alla specifica Scheda Programmatica contenuta nel Repertorio allegato alle presenti NTO.

### **Articolo 84 MOBILITA' SOSTENIBILE, ITINERARI AMBIENTALI, PISTE CICLABILI**

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva, i tracciati delle piste ciclabili di progetto. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili. L'individuazione di nuovi tracciati o la modifica di quelli indicati, può essere effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale, secondo le procedure semplificate di cui al successivo articolo 107.

2. Le piste ciclabili di cui al comma precedente saranno realizzate in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle specifiche disposizioni di legge in materia. Si richiamano, in particolare, le direttive e i criteri tecnici per la programmazione, la progettazione e la realizzazione delle piste ciclabili sono state emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera 27 dicembre 1991, n° 8018 e smi.

3. Il PI individua altresì e in via non esaustiva, i "percorsi ambientali", intesi come percorsi extraurbani, su tracciati propri, esistenti o di nuova previsione, in ambiti dalle peculiari caratteristiche paesaggistiche ed ambientali; tali percorsi dovranno essere adeguatamente pavimentati e attrezzati, nel rispetto dei suoli e in coerenza con gli usi a cui sono adibiti.

4. La rete di piste ciclabili e pedonali, esistenti e di nuova realizzazione che collegano le parti della città consolidata ed il restante territorio con la finalità di integrare la rete viaria auto veicolare e quella acquea, deve soddisfare requisiti di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche e costituire, ove possibile, una rete continua tra i centri e i nuclei urbani e i luoghi di interesse storico, ambientale.

5. I percorsi ambientali saranno adeguatamente segnalati, protetti e/o contrassegnati da elementi vegetazionali appartenenti a specie locali; essi possono essere, in taluni tratti, attrezzati per la pratica sportiva, configurandosi come "*percorsi vita*" ed altresì, in specifici punti, con piazzole per la sosta adeguatamente attrezzate.

6. I tracciati di piste ciclabili, anche se non espressamente indicate nelle planimetrie di PI, potranno essere ricavate all'interno o in prossimità delle sedi stradali, lungo tracciati e percorsi già esistenti nel territorio, in prossimità di canali, ed ove la conformazione dei rilevati arginali lo consenta. Di norma la realizzazione di piste ciclabili può avvenire anche recuperando tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili e non deve comportare il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

7. Si prescrive per le piste ciclabili:

- a) la separazione fisica dalle sedi stradali carrabili eventualmente attigue mediante siepi semplici od associate a barriere del tipo guard-rail;
- b) la larghezza minima di ml 2,50 ove sia previsto il doppio senso di marcia, ovvero di ml 1,50 ove sia previsto un unico senso di marcia;

- c) l'attrezzatura con elementi di segnaletica sia orizzontale che verticale;
- d) la realizzazione di punti di sosta per i cicli;
- e) l'eventuale integrazione con attrezzature accessorie per la riparazione ed il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con altri mezzi di trasporto.

#### **Articolo 85 ACCESSI ALL'ARENILE**

1. Gli accessi all'arenile sono realizzati in conformità a quanto prescritto nelle specifiche Schede allegate al PI, così come richiamate nei precedenti articoli relativi al PUA dell'Arenile (definizioni dei percorsi tipo, classificazione normativa degli accessi, definizione normativa degli accessi, ecc.), in relazione alla pavimentazione, alle recinzioni ed arredi, alla larghezza minima, nonché alle modalità di fruizione, con le prescrizioni di cui al presente articolo.

Senza che ciò costituisca variante al presente strumento urbanistico, in presenza di specifiche esigenze di unitarietà dei complessi ricettivi all'aperto, potranno essere variate le collocazioni degli accessi all'arenile se espressamente previsto nella scheda-normativa. La stessa scheda-norma dovrà prevedere la più idonea collocazione delle aree a parcheggio nelle immediate vicinanze dell'accesso stesso e degli eventuali servizi a supporto della balneazione.

In sede di convenzionamento del progetto unitario potrà essere prevista la conservazione degli accessi esistenti che attraversano le strutture ricettive all'aperto, anche se non esplicitamente previsti negli schemi normativi, al fine di garantire la fruizione dell'arenile ai residenti ed ai loro ospiti degli insediamenti posti a monte degli stessi complessi ricettivi. In ogni caso nessun accesso all'arenile esistente all'interno di ciascun complesso ricettivo all'aperto, potrà essere chiuso se prima non saranno stati completamente realizzati gli accessi all'arenile alternativi previsti da ciascuno schema normativo di progetto.

2. Ove ne ricorrano le condizioni, il progetto di cui al presente comma sarà corredato da una specifica convenzione.

3. Negli accessi di cui al presente articolo è consentita unicamente l'installazione di cartelli recanti le indicazioni toponomastiche, segnaletiche, le prescrizioni in materia di transito, di tutela della flora e della fauna e simili, la segnalazione dei servizi di supporto alla balneazione raggiungibili mediante lo specifico accesso.

4. Nel sottosuolo degli accessi all'arenile di cui al presente articolo sono consentite la realizzazione, la sistemazione e il mantenimento di impianti a rete, funzionali ai servizi di supporto alla balneazione raggiungibili mediante il medesimo accesso.

5. Gli accessi di cui al presente articolo sono preclusi ai mezzi a propulsione meccanica, salvo diverse previsioni delle schede-normative di cui al P.U. e fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 67, comma 1° e ai mezzi di servizio di supporto alla balneazione nonché a quelli dei residenti delle eventuali abitazioni poste lungo gli stessi accessi e degli utenti di strutture ricettive all'aperto che non siano accessibili da altre strade carrabili. I soggetti gestori di tali accessi avranno cura di segnalare, con appositi cartelli, i divieti di transito.

#### **Articolo 86 INFRASTRUTTURE PER LA NAVIGAZIONE - CANALI NAVIGABILI, DARSENE, ATTRACCHI, APPRODI, PIARDE**

1. Nella Laguna di Venezia e nei canali navigabili possono insediarsi attività produttive come quelle connesse alle valli da pesca, darsene, porti, itticultura ed altro, purché siano compatibili con i piani sovraordinati e con i criteri d'intervento degli Enti concessionari e con le vigenti norme di tutela. Nei canali navigabili possono essere realizzati pontili, attracchi e approdi, nonché posti barca secondo piani sovraordinati o secondo concessioni rilasciate dal Magistrato alla Acque o dall'Autorità Portuale o dall'Ente gestore della via navigabili. In tutti gli spazi acquei potranno svolgersi manifestazioni sportive con imbarcazioni a remi, a motore ed a vela.

2. stralciato
3. stralciato
4. stralciato
5. stralciato
6. stralciato

7. La realizzazione degli interventi negli ambiti delle aree classificate Zto Ff del terminal di Punta Sabbioni e del terminal della Ricevitoria sono subordinati alla sottoscrizione di appositi accordi ai sensi dell'art. 6 e/o dell'art. 7 della LR 11/2004. Per tali ambiti valgono le disposizioni di cui alle specifiche Schede Normative e Programmatiche contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO.

#### **Articolo 87 ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - AREA INTERMODALE, IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE - AUTOPARCO**

##### **IMPIANTI DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE**

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia: LR 23 ottobre 2003, n. 23 "Norme per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della Rete Distributiva di Carburanti", in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 marzo 2001, n. 57 ed in coerenza con il piano nazionale di cui al decreto ministeriale 31 ottobre 2001 e smi).
2. Non sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione entro le ZTO A, B, C e F. Eventuali impianti presenti entro tali zone sono da considerarsi "attività produttive in zona impropria", valgono per essi le disposizioni di cui al precedente articolo 70 delle presenti NTO.
3. Sugli impianti esistenti e localizzati entro la ZTO E, possono essere eseguite:
  - a. le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
  - b. le modifiche di cui all'art. 3, comma 2, della Legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23;
  - c. le ristrutturazioni di cui all'art. 7, comma 1, della DGR n. 1562/2004, nel rispetto delle normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto dalle presenti NTO.

##### **ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTOPARCO**

4. Il PI individua, con apposita grafia, le aree destinate ad autoparco. In tali aree sono ammessi:
  - impianti connessi con la destinazione di autoparco e simili, quali officine, autocarrozzerie, autonoleggi, magazzini, depositi, impianti di distributori di carburante, posti di sosta e di ristoro e di esposizione (concessionarie di automobili, di automezzi commerciali, agricoli e navali, di materiali di ricambio e autoaccessori).
5. Gli interventi si attuano mediante ID esteso all'intera zona, accompagnato da uno studio di inserimento ambientale, con la possibilità di realizzare le previsioni anche in più stralci.
6. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri e indici:
  - Rapporto di copertura massimo = 30 %;
  - Altezza massima dei fabbricati = ml 5,00 esclusi i volumi tecnici;
  - Ds, Dc e Df: come per le zto D;
  - almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata a verde alberato;
  - è ammesso un unico alloggio, destinato al personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di SC per ogni lotto di Sf = 5.000 mq o superiore.
7. Le superfici ricadenti in fascia di rispetto, adeguatamente arredate ed attrezzate, possono essere destinate a parcheggio, ad aree di sosta e di esposizione all'aperto.

## Articolo 88 AREE PER IL RICOVERO E IL RIMESSAGGIO

### AREE E ATTREZZATURE PER IL RICOVERO E IL RIMESSAGGIO

1. Il PI individua, con apposita grafia, le aree destinate al ricovero e al rimessaggio di veicoli quali roulotte e camper, esistenti alla data del 21/10/2004, di adozione della Variante alla VPRG in adeguamento al PALAV.
2. In tali aree sono ammessi:
  - impianti connessi con la destinazione di ricovero e rimessaggio;
  - piccoli edifici destinati a locale di sorveglianza, ufficio, alloggio.
3. Gli interventi si attuano mediante ID esteso all'intera zona, accompagnato da uno studio di inserimento ambientale.
4. Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri e indici:
  - la SL esistente, comprensiva delle superfici accessorie, sulla quale va calcolata l'eventuale percentuale di ampliamento massima, deve essere legittima e l'ampliamento può arrivare fino ad un massimo dell'80%, con il limite di 600 mq complessivi. Qualora non vi siano edifici esistenti e legittimi destinati all'attività, è consentita comunque una dotazione di superficie di minima di mq 100 di SL, comprensiva delle superfici accessorie.
  - Altezza massima dei fabbricati = ml 5,0, esclusi i volumi tecnici;
  - Ds, Dc e Df: come per le zto D;
  - almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinata a verde alberato;
  - all'interno della superficie consentita è ammessa anche la realizzazione di un alloggio, destinato al personale di custodia;
  - il lotto deve essere recintato.
5. Non sono ammessi parcheggi esterni al lotto destinato a tale scopo.

## **PARTE TERZA**

### **TITOLO PRIMO** **DISPOSIZIONI ATTUATIVE, MONITORAGGIO E NORME PARTICOLARI**

#### **CAPO I – INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI**

##### **Articolo 89 SCHEDE NORMATIVE E INDIRIZZI ATTUATIVI DEL PI**

1. Per alcune zone territoriali omogenee ed alcuni ambiti definiti di riconversione urbana, degradati o ritenuti particolarmente importanti e significativi nel contesto urbanistico comunale, ovvero per le aree individuate ai sensi del precedente articolo 58 ai fini di una corretta attuazione del PI, sono predisposte le SCHEDE NORMATIVE che hanno lo scopo di guidare la pianificazione attuativa, l'organizzazione infrastrutturale e gli interventi edilizi.
2. Le SCHEDE NORMATIVE contengono i parametri e gli indici specifici della zona, che possono anche discostarsi da quelli generali previsti dal PI, ma che si rendono necessari al fine di indirizzare la progettazione attuativa ed edilizia coerentemente con gli obiettivi specifici previsti per il sito.
3. Le indicazioni contenute nelle schede normative, che vanno ad integrare quelle contenute nelle tavole 13.4 alla scala 1:1.000 e 13.3 1:2.000 e nelle Tabelle del dimensionamento del PI, prevalgono sulle norme generali di zona.
4. In sede di redazione dei PUA o dei PU, sono ammesse limitate correzioni e modifiche, purché nel rispetto sostanziale delle SCHEDE NORMATIVE di riferimento, se motivate a seguito di rilievi dettagliati dell'ambito territoriale interessato e di quello adiacente, da particolari situazioni ambientali, per una migliore organizzazione e funzionalità dell'intervento e comunque nei limiti della legislazione urbanistica vigente.
5. Per alcune zone, assoggettate a SCHEDE NORMATIVE, la dotazione di aree per soddisfare gli standard, può essere superiore rispetto ai minimi di legge, ciò al fine di recuperare, almeno in parte, il fabbisogno pregresso, per garantire la sostenibilità degli interventi e per migliorare, nella specificità di ogni singolo ambito, la qualità dell'intervento in relazione alla soluzione urbanistica, paesaggistica e ambientale prevista.
6. Per alcune zone assoggettate a SCHEDE NORMATIVE il PI prevede la cessione pubblica di una quota della capacità insediativa, mediante convenzionamento ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge e a fini perequativi, così come disciplinato al successivo articolo 90.

##### **Articolo 90 PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.
2. Il PI attua la perequazione urbanistica con atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di un PUA, eventualmente anche per comparti, ovvero per ambiti sottoposti a P.U., attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.
3. Il PUA perequato:

## Comune di Cavallino Treponti Piano degli Interventi

- definisce le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'articolo 19 della LR 11/2004;

- individua le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, indica la *convenienza pubblica* intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a PUA, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR 11/2004.

4. Il Comune, con specifico atto d'indirizzo della Giunta, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della *convenienza pubblica*, legata al tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale) e alle caratteristiche dello stesso (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva ed ambientale, etc.).

5. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il PAT, dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del PAT, nelle forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004.

6. La formulazione delle proposte, di cui al comma precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 6 della LR 11/2004 richiamato, che l'Amministrazione Comunale ha adottato con DGC n. 21 in data 26 aprile 2012.

7. Le aree di perequazione sono individuate nelle Tavole del PI e nelle Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO. Altre aree, ancorché individuate nelle Tavole di PI, possono costituire perequazione urbanistica in ragione del nuovo "carico insediativo" che determinano e sulle quali il Comune stabilisce le modalità e le procedure di applicazione dei principi perequativi.

8. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

9. Il PI definisce il livello di sostenibilità degli interventi sulla base dei seguenti criteri:

- salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
- integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;
- tutela delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
- minore impatto dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
- riqualificazione e recupero di aree degradate o da riconvertire.

10. Il PI definisce l'utilizzo delle aree acquisite tramite perequazione, sulla base dei seguenti criteri:

- adeguamento delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di interesse generale;
- miglioramento della qualità insediativa nell'intero territorio comunale;
- mitigazione e compensazione dell'impatto complessivo determinato dalla trasformazione medesima.

11. Nelle aree sottoposte a perequazione gli accordi tra i privati e il Comune sono regolati da specifica convenzione che diviene parte integrante del PUA o di altro titolo abilitativo. Nel caso di aree di nuova formazione, confermate dal PI e sottoposte a PUA, la quota perequativa comporta un incremento della dotazione di standard così determinato:

- per le Zto C2, come da specifica Scheda Normativa.

Nel caso di aree di nuova previsione ricomprese in ambiti di territorio consolidato, come previsto dal PAT, la quota perequativa viene determinata nell'incremento degli oneri di urbanizzazione:

- per le Zto B e C1 e/o parti delle stesse e comprese entro il tessuto consolidato previsto dal PAT, pari al 5%;
- per le Zto B e C1 e/o parti delle stesse e comprese entro le aree di trasformazione previste dal PAT, pari al 10%;
- per le Zto D comprese entro le aree di trasformazione previste dal PAT, pari al 15%.

12. Nel caso di recuperi di Annessi rustici ed edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, la quota perequativa viene determinata nell'incremento del contributo di costruzione pari al 25%.

### **Articolo 91 CREDITO EDILIZIO**

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, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.

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.

3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.

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, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, da valutare caso per caso, 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 al precedente articolo ...;
- f) edificato degradante l'ambiente urbano o portatore di pericolo.

6. È consentito l'utilizzo del credito edilizio, da valutare caso per caso a giudizio del Comune:

- 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;
- c) in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati, o riserve quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;
- d) nelle aree private soggette a controllo pubblico;
- e) in aderenza ad attività produttive esistenti e legittime, purché in area non sottoposta a vincolo assoluto.

In ambiti ricadenti all'interno dei centri abitati, chiaramente individuati in quanto comparti edificatori o isolati autonomi perimetrati da strade, con la medesima destinazione d'uso, è

possibile la cessione di cubatura da un lotto all'altro, nel rispetto delle quantità edificatorie indicate per l'area.

7. Le aree di pertinenza delle cubature 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. Con l'attivazione degli ambiti di cui al precedente punto 6 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. L'entità del credito è determinata con disposizione della Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:

- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

#### **Articolo 92 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

1. Nella forma del credito edilizio di cui al precedente articolo 91, il Comune può compensare la cessione gratuita di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio con adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del Credito Edilizio.

2. L'atto di cessione specifica le modalità di utilizzo e di attuazione di tale capacità edificatoria determina l'entità della compensazione indicando le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza.

3. La compensazione urbanistica si applica nelle seguenti aree:

- a) nelle zone consolidate e di riqualificazione e/o riconversione, attraverso puntuali incrementi di capacità edificatoria;
- b) nelle zone di trasformazione e di nuova previsione con l'individuazione di quote aggiuntive di capacità edificatoria da destinare alla compensazione dei crediti edilizi;
- c) entro le altre parti di territorio non sottoposte a vincolo e/o a invarianza, secondo le modalità attuative e i parametri urbanistici fissati dal PI.

4. Le modalità e l'entità dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza, sono determinate dalla Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale.

#### **Articolo 93 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ARTICOLO 6 LR 11/2004 E ACCORDI DI PROGRAMMA ARTICOLO 7 LR 11/2004**

1. Il P.I. identifica gli ambiti oggetto di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, o accordi di programma, ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004.

2. Il contenuto degli accordi pubblico-privato e degli accordi di programma, di cui al precedente comma è parte integrante del PI.

3. Il PI recepisce gli accordi tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati, sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004, volti al perseguimento di rilevanti interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

4. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene all'interno della specifica "Area oggetto di perequazione", secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto proponente.
5. Nel Repertorio normativo allegato alle presenti norme è riportato l'elenco degli accordi già previsti dal PAT e quelli previsti dal PI che va aggiornato periodicamente a cura del Comune.
6. I valori perequativi di riferimento sono riportati nel Repertorio allegato alle NTO e sono aggiornati periodicamente a cura del Comune.

#### **Articolo 94 SPORTELLO UNICO EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUEPAP)**

1. Il PI assume i criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive (SUEAAP) per le varianti di cui al DPR 447/1998, quelli contenuti nella DGR n. 832 del 15 marzo 2010 Allegato A Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 45, comma 2, lett. c), della LR 23 aprile 2004, n. 11 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della stessa LR 11/2004".
2. Per le attività produttive esistenti in zona impropria, l'ampliamento è consentito fino ad un massimo di 1.500 mq. e comunque nel limite dell'80% della superficie coperta esistente così come definito all'articolo 7 della LR 4/2008.
3. Per modifiche finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione e ampliamento di attività produttive esistenti, compreso il loro trasferimento o l'individuazione di nuove zone produttive che richiedano una variante del Piano di Assetto del Territorio, il Sindaco può motivatamente procedere, oltre che con Varante ai sensi dell'articolo 16 della LR 11/2004, anche con la procedura prevista dalla citata normativa SUEPAP.
4. Il ricorso allo SUEPAP è sempre ammissibile nei casi di interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività produttive esistenti ove compatibili con le previsioni del PI.
5. Per previsioni e interventi non compatibili con il PI che non siano in contrasto con il PAT, compresa la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, oltre alla facoltà di apportare varianti al PI ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, è applicabile la procedura di variante prevista per lo SUEPAP.
6. Le varianti urbanistiche da attuarsi secondo la procedura dello Sportello Unico devono prevedere significativi miglioramenti riferiti alla salubrità e alla sicurezza degli impianti, del ciclo produttivo, la riduzione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio e prevedendo per le aree così liberate:
  - a. la riconversione a destinazioni compatibili delle aree in ambito insediativo o adiacente;
  - b. il ripristino e la riqualificazione ambientale delle aree sparse in zona agricola o di pregio.
7. Il trasferimento di zona produttiva attuato anche con la procedura dello Sportello Unico, se coerente con le previsioni di PI, non è vincolato alla parità di superficie tra area di origine e area di destinazione.
8. Gli interventi in deroga alla pianificazione urbanistica mediante SUEPAP devono rispettare quanto previsto da:
  - a. DGR n. 791 del 31.03.2009 avente per oggetto Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal DLgs. 16 gennaio 2008, n. 4 Indicazioni metodologiche e procedurali";
  - b. disposizioni relative alle varianti di cui all'articolo 18 della LR 11/2004, in relazione alle procedure afferenti deposito - pubblicazione - osservazioni.

## CAPO II – MONITORAGGIO DEL PI

### Articolo 95 MONITORAGGIO DEL PI

1. Il Comune, ai fini del coordinamento del monitoraggio degli interventi pubblici e privati di attuazione del Piano Regolatore Comunale finalizzato alla formazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi e successive varianti, dispone le verifiche necessarie ai fini del:
  - Monitoraggio delle dinamiche evolutive del territorio finalizzato a una loro corretta programmazione e gestione;
  - Promozione e pubblicizzazione dell'attività di pianificazione, facilitandone la partecipazione;
  - Aggiornamento costante dei flussi dei dati relativi all'attività delle trasformazioni urbane in corso di attuazione;
  - Supporto all'organizzazione dei processi di concertazione per la formazione degli strumenti urbanistici.
2. In sede di attuazione del PI dovranno essere verificati gli Indicatori del monitoraggio, così come previsti al punto ... del Repertorio Normativo allegato alle presenti NTO.
3. Il Comune attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione dell'assetto territoriale ed ambientale, prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza biennale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.
4. Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici, il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV, della Provincia e dell'ASL.
5. stralciato
6. In sede di attuazione, il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
7. In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi, nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano, per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale del PAT.

### CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### Articolo 96 EDIFICI IN CONFLITTO

1. Il PI classifica ed individua con apposita simbologia alcuni edifici o parti di edifici, definiti "*edifici in conflitto*", che costituiscono, in relazione alle caratteristiche di localizzazione, conservazione e destinazione, ubicazione dell'area di riferimento, pericolo o intralcio alla sicurezza e alla pubblica incolumità e che possono costituire oggetto di credito edilizio ai sensi dell'articolo 91 delle presenti NTO.
2. Per tali edifici, fermo restando la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino mutamento di destinazione, è ammessa la demolizione con possibilità di ricostruzione su diverso sedime, ricadente anche in altre ZTO, purché diverse dalla F. In tal caso, oltre al recupero del volume legittimo preesistente, può essere concesso un incremento fino alla concorrenza massima di 150 mq di SC.
3. Nelle ipotesi in cui gli "*edifici in conflitto*" vengano assoggettati ad esproprio per pubblica utilità, il Comune potrà, su richiesta, concedere all'espropriando in luogo della corresponsione della prevista indennità di espropriazione, la possibilità di ricostruire l'edificio in altra area di proprietà del richiedente ricadente in qualsiasi ZTO diversa dalla F, ovvero in altra area rientrante nella libera disponibilità del Comune. In tali casi, all'espropriando può essere concesso il beneficio di un incremento della volumetria preesistente, da ricostruire, che non può in ogni caso superare il limite del 50%, ovvero di 200 mq di SC.
4. Gli interventi previsti nel presente articolo dovranno essere regolati con apposita convenzione debitamente registrata e trascritta nei registri immobiliari che dovrà altresì disciplinare la destinazione d'uso e determinare il numero delle unità immobiliari ammesse, che non potrà in ogni caso superare le 2 unità.

#### Articolo 97 ELEMENTI ARCHITETTONICI, MORFOLOGIE E TIPOLOGIE PARTICOLARI

1. Le indicazioni grafiche di portici, passaggi coperti, percorsi pedonali, hanno carattere prescrittivo e vanno sviluppate nei PUA o nelle PU, anche con modesti aggiustamenti, che non stravolgano tuttavia l'indicazione di PI.
2. Le indicazioni grafiche di PI relative a corti, piazze pedonali e piazze coperte hanno valore prescrittivo e vanno sviluppate secondo i criteri di cui al precedente comma.
1. Sono indicati in grafia di PI alcuni allineamenti particolari, che assumono valore prescrittivo a parziale modifica delle distanze di cui agli articoli precedenti.
3. L'indicazione di sagome limite in grafia di PI ha il significato di involucro geometrico entro il quale devono essere sistemati i volumi massimi ammessi. E' prevista un tolleranza rispetto alle indicazioni grafiche di +/- 2,00 ml. Essa prevale sulle altre indicazioni relative alle distanze e ai distacchi.
4. Il PI prevede le tipologie prevalenti, da utilizzare per ogni ZTIO e per ogni singola ZTO, con riferimento all'Abaco dei Tipi edilizi, riportato nel Repertorio alle presenti NTO.
5. Il PI ammette altresì, nei limiti e con le modalità riportate nel Repertorio alle presenti NTO, la realizzazione di elementi e di manufatti, entro le ZTO che lo consentano (costituiti da grigliati frangisole, manufatti in legno da giardino, ecc.).

## Articolo 98 PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI

1. E' ammessa la realizzazione dei seguenti elementi e manufatti:

a) pompeiane, coperture in telo retrattile per un massimo del 50% della SL per le attività commerciali, costituite da serie di sostegni formati da intelaiature verticali ed orizzontali o inclinate aperte, in legno, metallo, ecc., con copertura in telo, senza copertura rigida, di dimensione consona in relazione all'edificio; nei complessi ricettivi all'aperto la quantità di cui sopra si calcola al 30%.

b) casette in legno, da adibire a ripostiglio per gli attrezzi da giardino, a condizione che vengano rispettati i seguenti limiti e parametri dimensionali:

- 10 mq di superficie coperta con un'altezza massima di ml 2,50, una per lotto, con i parametri previsti dal Regolamento Edilizio

c) Gazebi e strutture ombreggianti esclusivamente per la residenza

2. La tipologia di manufatti previsti alla lettera a) del precedente comma non sono computabili ai fini della SC o del Volume, della superficie coperta e delle distanze dai fabbricati.

3. Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- ml 1,50 dai confini, misurato dai sostegni verticali; verso i confini sono ammessi aggetti fino a ml 1,50 dal filo dei sostegni verticali.

- ml 3,00 dai fabbricati e dalle strade; verso tali manufatti sono ammessi aggetti fino a ml 1,50 dal filo dei sostegni verticali.

Le succitate distanze sono derogabili previo assenso sottoscritto dal confinante.

4. Nelle ZTO D sono ammesse le costruzioni dei seguenti manufatti a struttura fissa o mobile:

-strutture denominate copri e scopri;

-tunnel di protezione per carico e scarico;

5. Tali manufatti, che possono essere realizzati in aderenza al fabbricato produttivo, e in deroga all'indice di copertura, possono interessare complessivamente una superficie coperta massima del 4% della superficie fondiaria del lotto.

6. Per tali manufatti devono essere rispettate le seguenti distanze minime calcolate nella massima estensione della struttura stessa:

-distanza minima dalle strade ml 5,00;

-distanza minima dai confini di proprietà ml 3,00;

-distacco minimo tra fabbricati e manufatti, nonché tra gli stessi manufatti = ml 6,00.

Manufatti di dimensioni superiori devono rispettare le distanze previste dai parametri di zona.

7. In zona rurale e per l'attività di vendita di prodotti propri, è ammessa l'installazione di strutture prefabbricate (gazebo), per un numero massimo di 3 (tre) sul fronte, per una lunghezza massima di ml 30,00 (trenta) per massimo due file di profondità. Tali strutture dovranno rispettare la distanza dalla strada, secondo quanto previsto dal Codice della Strada. E' consentito, inoltre, il posizionamento a carattere stagionale di pavimentazione rimovibile in legno. A conclusione del periodo dovranno essere completamente rimossi. L'installazione stagionale di dette strutture (gazebo) non costituisce volumetria, e deve essere assoggettata a rilascio di permesso di costruire previa presentazione del Certificato di Imprenditore agricolo in corso di validità e assoggettato a comunicazione annuale di installazione e rimozione.

8. In tutto il territorio comunale è altresì ammessa l'installazione di tende o gazebo o altre strutture prefabbricate amovibili, a carattere stagionale, per i bar, ristoranti e pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, per il periodo di tempo compreso tra maggio e settembre, purché adeguatamente accompagnate da apposito progetto asseverato. Tali manufatti, la cui superficie non potrà superare il 50% della superficie di somministrazione di alimenti e bevande autorizzata, che non costituiscono superficie urbanistica, non comportano carico insediativo aggiuntivo, ma devono rispettare la distanza dalla strada, secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

9. Stralciato

**Articolo 99 RECUPERO DI SOTTOTETTI ESISTENTI A FINI ABITATIVI**

1. stralciato
2. stralciato
3. stralciato.
4. stralciato
5. stralciato

**Articolo 100 MANUFATTI SPECIALI E DI PUBBLICA UTILITA'**

1. E' ammessa, previo presentazione al Comune di apposita comunicazione e/o titolo abilitativo, la realizzazione di manufatti tecnologici e speciali destinati agli impianti e alle reti di pubblica utilità. La deroga alle distanze e ai distacchi può essere assentita, caso per caso, in relazione alla effettiva rilevanza pubblica del manufatto.

2. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento, idrovore e impianti assimilabili;
- serbatoi;
- pannelli fonoassorbenti e fono isolanti;
- pannelli fotovoltaici;
- pannelli segnaletici, insegne particolari, ecc.,

sono valutate caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; tali costruzioni non sono considerate ai fini del calcolo della superficie utile per la zona interessata e possono essere rilasciate anche in difformità alle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati, previste per la zona medesima.

3. L'installazione degli impianti all'interno della sede stradale e/o delle fasce di rispetto stradale è subordinata:

- al di fuori dei centri abitati, all'obbligo dell'ottenimento della preventiva autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada;
- all'interno dei centri abitati all'obbligo dell'ottenimento del preventivo nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada in quanto a giudizio dello stesso gli impianti non dovranno ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione ai sensi del vigente Codice della Strada.

**Articolo 101 COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER CONVERSIONE FOTOVOLTAICA, NON INTEGRATI, IN ZONA AGRICOLA**

1. Ad esclusione degli impianti di produzione di energia elettrica integrati e finalizzati esclusivamente all'autoconsumo, in zona agricola non è ammessa la costruzione e la messa in esercizio di impianti di produzione di energia elettrica per conversione fotovoltaica, non aderenti e non integrati.

**Articolo 102 COSTRUZIONI A CONFINE**

1. È ammessa, nel rispetto di tutte le altre norme precedenti, l'edificazione in aderenza o in appoggio, e quindi a distanza zero dal confine, nel caso in cui la richiesta riguardi un unico progetto, sottoscritto da entrambi i confinanti, relativo ad un unico volume edilizio.
2. È inoltre ammessa, nel rispetto delle altre norme di zona, l'edificazione a distanza dai confini inferiore al valore minimo indicato per la stessa zona, previo specifico accordo sottoscritto dai proprietari dei fondi confinanti con atto regolarmente registrato e trascritto, pur restando inderogabili i distacchi tra i fabbricati, come da Codice Civile e da DM 1444/68

#### **Articolo 103 CONFINI DI ZONA**

1. I confini delle ZTO F vanno considerati come confini di proprietà, e i relativi limiti di distanza sono inderogabili.
2. stralciato
3. Non è ammessa alcuna compensazione di capacità edificatoria per lotti ricadenti in ZTO a diversa destinazione, fatta eccezione per i lotti confinanti e ricadenti in ZTO B e C1.

#### **Art. 103-bis CASI DI INCREMENTO DI SUPERFICIE ACCESSORIA**

1. Nelle ZTO B, C1 e C2 di cui ai precedenti articoli 62, 63 e 64, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici di pavimento:
  - a) autorimesse o garage al piano terra o interrati a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa; oltre viene conteggiata solo la superficie eccedente come superficie accessoria da indice di edificabilità;
  - b) Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 30% della Superficie Utile, oltre viene conteggiata solo la superficie eccedente come superficie accessoria da indice di edificabilità.
  - c) Le corsie di manovra coperte o di accesso ai parcheggi interrati non vanno conteggiate ai fini della superficie accessoria.

**TITOLO SECONDO**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Articolo 104 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROVVEDIMENTI ABILITATIVI  
RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI  
NORME**

1. L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei PUA non ancora convenzionati.
2. Per le parti non ancora attuate dei PUA vigenti si utilizzano i parametri originari; per quelli non ancora convenzionati è previsto l'obbligo dell'adeguamento al PI.
3. Per quanto riguarda i PUA previsti dal presente PI, oltre ai parametri di zona e alle altre norme previste, valgono gli indirizzi e le specificazioni previste nelle presenti NTO. In particolare, per quanto riguarda i PR previsti nei precedenti articoli delle presenti NTO, l'indicazione cartografica del loro perimetro comporta anche l'individuazione dell'area come zona di degrado ai sensi dell'articolo 27, 1° comma della L. 457/1978 e i relativi indirizzi valgono ai fini della formazione della disciplina per il recupero di cui all'articolo 28, 1° comma della citata legge.

**Articolo 105 MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore delle presenti NTO, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. Il vigente PI conserva la sua validità fino all'entrata in vigore delle presenti NTO del PI.

**Articolo 106 NORME ABROGATE**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari precedentemente emanate, contrarie od incompatibili con le presenti NTO.
2. Sono abrogate le NTA del PRG vigente, nonché delle Varianti specifiche, tematiche e puntuali allo stesso PRG salvo per ciò che riguarda i vincoli di cui al precedente articolo 5.
3. Sono abrogate le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio in contrasto con le presenti NTO.

**TITOLO TERZO**  
**POTERI DI DEROGA E DISPOSIZIONI FINALI**

**Articolo 107 POTERI DI DEROGA - VARIANTI NON SOSTANZIALI ALLE NTO**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previa delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle presenti NTO, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico.
2. Sono soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore iter di approvazione, le varianti al PI non sostanziali riguardanti:
  - a) la perimetrazione delle UMI e delle zone soggette a PU;
  - b) le Schede Normative contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO, purché senza alterazione della capacità edificatoria e degli standard minimi;
  - c) l'assegnazione e modifica dei gradi di protezione previsti dalle presenti norme, con esclusione del grado di protezione 1;
  - d) i parametri e le specifiche destinazioni delle zone F.
  - e) i contenuti tipologici e morfologici di cui al Repertorio normativo.
3. Sono altresì soggette a sola delibera consiliare, senza ulteriore approvazione superiore, le varianti riguardanti:
  - a) le prescrizioni relative alle Classi dell'Abaco dei tipi edilizi, di cui al repertorio normativo allegato alle NTO, senza modifica dei parametri urbanistici previsti dal PI per le singole zone;
  - b) deroga al parametro relativo alle altezze per gli edifici compresi all'interno delle zto D o disciplinate da specifiche Schede Normative;
  - c) le varianti di cui al precedente art. 73 che individuano e/o modificano gli immobili non più funzionali alle esigenze del fondo
  - d) le varianti di cui al precedente articolo 81, 81 bis e 88, che individuano e/o modificano le attività produttive, commerciali e di rimessaggio localizzate in zona impropria.
  - d) le varianti di cui ai precedenti articoli 89, 90, 91, 92, 93, e 94.
4. Non costituiscono varianti al PAT le seguenti modifiche introdotte dal PI:
  - limitate variazioni alla perimetrazione degli ATO;
  - l'individuazione di aree di edificazione diffusa rispetto alle indicazioni del PAT;
  - la delimitazione di nuove aree sottoposte a "progetti di rilevanza strategica" e/o la modifica di quelle previste dal PAT;
  - la definizione della Rete Ecologica Comunale che può apportare la modifica di quella prevista dal PAT;
  - il recepimento e/o l'introduzione di contenuti della pianificazione sovraordinata;
  - la trasposizione di capacità edificatoria e di standard tra gli ATO, fino ad un massimo del 10%.

**Articolo 108 SANZIONI**

1. Per le contravvenzioni alle presenti NTO si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di edilizia, urbanistica e ambiente.

**Articolo 109 NUOVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE**

1. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modificano o integrano disposizioni legislative esplicitamente citate nelle presenti NTO costituisce automatica modifica o integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli delle presenti norme.

\* \* \*