

COMUNE DI TARZO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante n.6

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

NTO – estratto articoli modificati



PROGETTAZIONE
Matteo Gobbo, pianificatore
con
Alessia Rosin

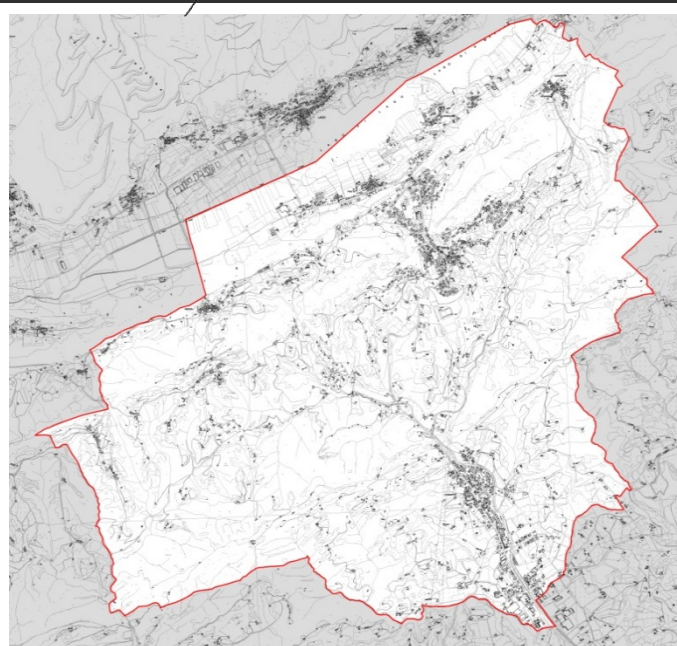
SINDACO
Gianangelo Bof

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Michela Cesca

SETTORE URBANISTICA
Marcello De Cumis
Paola Balliana

SEGRETARIO
Rolando Fontan

settembre 2022



COMUNE DI TARZO

Provincia di Treviso - Regione del Veneto

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

**PI - Piano degli Interventi
Variante 6**

**NTO
Norme tecniche Operative**

ESTRATTI ARTICOLI MODIFICATI

Si riportano di seguito gli articoli oggetto di modifica relativi alla Variante n.6 al PI.

In **blu** il testo inserito
In **rosso** il testo eliminato

Articolo 72 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.~~

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

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

4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5. Possono costituire credito edilizio, 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 all' articolo 77;
- 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 **nel rispetto delle prescrizioni del successivo comma 9:**

- 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 riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio;

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

d) nelle aree private soggette a controllo pubblico;
~~e) in aderenza ad attività produttive in zona impropria esistenti e legittime.~~

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. L'entità del Credito Edilizio (C.E.) 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.

Per quanto concerne i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.), determinata con disposizione della Giunta Comunale e ratificata dal Consiglio Comunale, la quantificazione della capacità edificatoria è calcolata in conformità e attuazione delle linee guida applicative contenute nella D.G.R. 263/2020 allegato A. Valgono e si richiamano le disposizioni in materia di C.E.R. contenute nel RECRED.

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

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

Le ZTO C2 inedificate e non ricadenti negli ambiti A.U.C. possono essere "aree di atterraggio" in quanto ambiti vocati all'espansione residenziale e pertanto all'urbanizzazione.

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

10. Ulteriori disposizioni applicative e operative sono contenute nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Articolo 48 ZTO A - ZONE DI CENTRO STORICO - PARTI DEL TERRITORIO CON CARATTERE STORICO E DI PREGIO AMBIENTALE

1. Le ZTO A sono parti del territorio interessate da agglomerati urbani, loro porzioni ed aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Sono classificate come "centro storico" nell'Atlante regionale, ai sensi della LR 80/1980, e assoggettate alle disposizioni della legge 5 agosto 1978, n 457 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'articolo 24 delle NT del PTRC e all'articolo 17, comma 1, lettera j) della LR 11/2004.

2. In queste zone l'attuazione del Piano avviene di norma per Intervento Edilizio Diretto, eccetto i casi codificati in cui l'attuazione del Piano avviene:

- mediante Progettazione Unitaria entro le UMI;
- mediante PUA;

secondo le indicazioni delle tavole di progetto in scala 1:2.000, che costituiscono parte integrante della cartografia del PI.

La concessione edilizia singola, dove ammessa, dovrà riguardare in ogni caso una UMI, ossia un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera e/o cortina, almeno una unità edilizia autonoma, dotata cioè di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.).

In questo caso il progetto dovrà riguardare anche almeno una unità edilizia autonoma contigua a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.

Nel rispetto di tutte le presenti norme, il titolo abilitativo potrà consentire anche interventi di demolizioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso.

I volumi precari condonati in centro storico ai sensi della Legge n. 47/1985 e della Legge n. 724/1994 e non classificati con il grado 5A dovranno essere accorpati all'unità edilizia principale. Tale recupero volumetrico non potrà superare la volumetria massima di 150 mc ammessa per i gradi 4, 5B e 5C.

Per l'utilizzo dell'ampliamento concesso per i gradi di protezione 4, 5B e 5C dovrà prioritariamente essere recuperato il volume di eventuali pertinenze condonate.

L'intervento diretto è applicabile anche nelle nuove costruzioni nel caso in cui, l'indicazione della capacità edificatoria, inclusa all'interno delle sagome limite, non sia compresa in ambiti soggetti a PUA.

Sono definiti in grafia di PI, in scala 1:2.000, gli ambiti dei PUA e delle UMI: esse, salvo diversa indicazione cartografica, sono da ritenersi coincidenti con la unità edilizia e devono in ogni caso essere estese ad edifici ed ambiti fondiari di forma e dimensioni tali da non compromettere l'attuazione degli interventi successivi. Devono in ogni caso essere estese all'intero edificio a tutta sagoma ed a tutta altezza.

È obbligatorio per le UMI la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera UMI. È consentita comunque l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato relativo all'UMI.

Nel caso di inerzia di uno o più degli aventi titolo, si applicano, a seconda dei casi, le disposizioni degli artt. 18-62 della LR 61/19851 e dell'art. 21 della LR 11/2004. Sono ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più UMI purché nella loro interezza.

Il perimetro dei centri storici coincide con le zone di degrado ed è quindi sempre possibile procedere attraverso l'uso del Piano di recupero di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

Nella zona "A/2" di Tarzo, per l'edificio denominato "Villa Mondini - Albergo ai Pini" è prescritto il parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici prima del rilascio di autorizzazioni o concessioni secondo quanto previsto per legge.

Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alla UMI e dei PUA, sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del dPR 380/2001 e s.m.i., secondo quanto previsto all'art. 14 della Legge 179/1992 e cioè che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del dPR 380/2001, che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni.

La cartografia del PI prescrive tutti ed i soli interventi ammessi, in relazione dei caratteri dell'edificio, attraverso i gradi di protezione, ottenuti dalla disaggregazione dei tipi di intervento di cui all'art. 3 del dPR 380/2001.

3. In ogni caso, tutti gli interventi possono aver luogo solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere rispettate anche dagli strumenti attuativi:

- a) riutilizzo dei materiali esistenti e comunque utilizzazione di materiali tradizionali;
- b) gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale con colore incorporato od a calce;
- c) nel caso le murature esterne fossero originariamente a vista, sarà consentita la sola rabboccatura delle fughe con trattamento impermeabile trasparente;
- d) divieto assoluto di persiane (avvolgibili) esterne e di serramenti metallici od in materiale plastico; serramenti metallici o in P.V.C. potranno essere concessi per motivate ragioni tecniche esclusivamente su fori di dimensioni eccezionali;
- e) mantenimento dell'andamento, delle pendenze, degli oggetti e dei materiali di copertura, la mantellata dovrà essere comunque esclusivamente in coppi;
- f) divieto di superfetazioni;
- g) eventuali locali accessori (magazzini, autorimesse, ecc.) ove non potessero essere ricavati all'interno del volume esistente, dovranno essere realizzati nel sottosuolo ed opportunamente ricoperti di terreno di riporto;
- h) dovrà far parte integrante degli elaborati anche il progetto di definitiva sistemazione dell'area di pertinenza.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti all'interno delle sagome limite appositamente indicate nelle tavole di progetto del PI in scala 1:2.000, uniformandosi ai caratteri dell'architettura tradizionale tenendo conto dei problemi di inserimento con l'edilizia esistente.

Sono ammesse modeste modifiche alle sagome limite o traslazioni di esse all'interno dei mappali di proprietà per un migliore inserimento nel lotto o in relazione alla morfologia di esso mantenendo però l'orientamento e la forma prevalente di tali sagome.

4. Saranno applicati i seguenti indici e prescrizioni:
Caratteri dell'edificazione: dovranno essere conseguenti alle preesistenze limitrofe, reinterpretando i caratteri della architettura tradizionale.
Altezze: non superiori a quelle degli edifici circostanti di valore storico-artistico, con grado di protezione 1), 2), 3).
Superfici coperte: non superiori a quelle indicate all'interno delle sagome limite nelle tavole di progetto di PI in scala 1:2.000.
Distanze: le distanze saranno da determinarsi nei seguenti modi:
1) dalle strade: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI in scala 1:2.000. Negli altri casi pari a ml 5,00 fatto salvo l'eventuale rispetto degli allineamenti esistenti, comunque nel rispetto del Codice della Strada.
2) dagli edifici: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI in scala 1:2.000. Negli altri casi pari a ml 10,00 tra pareti finestrate antistanti e ml 5,00 da pareti cieche; è ammessa la costruzione in aderenza. Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
3) dai confini: secondo le sagome limite indicate nelle tavole di progetto di PI in scala 1:2.000. Negli altri casi pari a ml 5,00. È ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a ml 5,00 previo accordo tra i confinanti, registrato e trascritto.

4. [Fatte salve le disposizioni relative agli immobili oggetto di tutela \(gradi di protezione\), in caso di interventi di ampliamento di edifici o di nuova edificazione è ammesso l'utilizzo del Credito Edilizio di cui all'art.72 esclusivamente mediante Accordo Pubblico Privato ex art.6 LR 11/2004.](#)

Articolo 49 ZTO A1 - ZONE DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

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.
2. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli obiettivi di tutela, 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.
3. In queste zone il PI si attua mediante IED e gli eventuali interventi ammessi sono sottoposti alle disposizioni di cui all'articolo 142 del DLgs n. 42/2004, con le seguenti prescrizioni:
- ripristino dell'originario stato di fatto, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con le opere di risanamento igienico - edilizio e funzionali;
- mantenimento o recupero dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (involucro murario, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori);
- recupero di tutte le parti di finitura originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere) e dell'impiego di materiali, forme e colori tradizionali.
4. Particolare cura va prestata alla tutela e alla salvaguardia del verde a parco privato e a giardino pertinenziale, atteso che tali aree costituiscono parte fondante della rete ecologica
5. [L'eventuale nuova edificazione è ammessa solamente con l'utilizzo del Credito Edilizio di cui all'art.72 esclusivamente mediante Accordo Pubblico Privato ex art.6 LR 11/2004.](#)

Articolo 50 ZTO B - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE, DI INTEGRAZIONE E DI RISTRUTTURAZIONE

1. Vi sono comprese le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle ZTO A e A1, per le quali il PI prevede la conferma dello stato di fatto, l'eventuale completamento dell'edificazione, la ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici e/o di complessi e insiemi edilizi.
2. Possono inoltre comprendere alcune parti di territorio destinate ad attività produttive non più compatibili e da trasferire, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
3. In queste zone il PI si attua mediante IED, salvo il caso in cui non sia richiesta la formazione di un PUA o di una PU.
4. Per gli edifici esistenti e non sottoposti a grado di protezione, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 3 del DLgs 301/2002, mantenendo la superficie esistente o ampliandola sino al raggiungimento degli indici di zona.
5. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 150 mc di V per alloggio qualunque sia il volume esistente.
6. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:
If = 1,20 mc/mq per le sole parti costituenti "lotto libero" ovvero nel caso di demolizione con ricostruzione, fermo restando la possibilità di recuperare il volume esistente in caso di PUA;
L'indice If di cui sopra o il volume esistente sono aumentati del 10% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi (C.E.) e del 20% e in caso di utilizzo di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R);
C = 35%;
P = 3;
H = 10,50 ml;
Dc = 0,50 H, con un minimo di 5,00 ml;
Ds = H, con un minimo di 5,00 ml;
Df = H del fabbricato più alto, con un minimo di 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.

Articolo 51 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, A1 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 IED, salvo il caso in cui non sia richiesta la PU o la formazione di un PUA.
3. Per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esistenti che alla data di adozione del presente PI abbiano completamente saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, è ammesso l'ampliamento fino al limite di 150 mc di V per alloggio qualunque sia il volume esistente.
4. L'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:
If = 0,80 mc/mq per le sole parti costituenti "lotto libero" ovvero nel caso di demolizione con ricostruzione;
ove il PI non preveda espressamente un indice di edificabilità specifico di zona, gli interventi prevedono il recupero della volumetria esistente;

L'indice I_f di cui sopra o il volume esistente sono aumentati del 15% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi (C.E.) e del 25% e in caso di utilizzo di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.);

$C = 30\%$;

$P = 2$;

$H = 7,50$ ml;

$D_c = 0,50 H$, con un minimo di 5,00 ml;

$D_s = H$, con un minimo di 5,00 ml;

$D_f = H$ del fabbricato più alto, con un minimo di 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.

5. Per la ZTO C1/2.1 a Resera, le opere di urbanizzazione non sono da considerarsi a scomputo del contributo di costruzione previsto ai sensi di legge.

6. Per la ZTO C1/3 a Resera, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati legittimi esistenti, è ammessa un'ulteriore capacità edificatoria "una tantum" di 150 mc.

Articolo 52 ZTO C2 - ZONE RESIDENZIALI DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI

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

2. In queste zone il PI si attua attraverso PUA; la dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel PUA, deve rispettare i valori previsti dall'articolo 23 e dalle altre eventuali prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Normative.

3. 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 20.

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

$I_t = 0,5$ mc/mq;

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

$C = 30\%$;

$P = 2$;

$H = 7,50$ ml;

$D_c = 0,50 H$, con un minimo di 5,00 ml;

$D_s = H$, con un minimo di 5,00 ml;

$D_f = H$ del fabbricato più alto, con un minimo di 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.

Articolo 56 ZTO ED - AREE DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. Gli ambiti di edificazione diffusa sono parti del territorio rurale dove l'edificazione assume carattere di continuità, ovvero dove le preesistenze insediative sono sorte lungo i bordi delle strade, in proseguimento dei centri e dei nuclei abitati fino a strutturarsi in veri e propri insediamenti, per i quali il PI prevede il contenimento della diffusione insediativa e la riqualificazione del territorio agricolo.

2. La definizione degli interventi ammissibili e le forme di compensazione sono finalizzate a garantire il completamento delle opere di urbanizzazione, la realizzazione degli standard urbanistici e ad assicurare una adeguata viabilità di accesso.

3. Per il recupero di questi insediamenti, per la riorganizzazione e l'acquisizione degli spazi necessari alla realizzazione di interventi di interesse generale (viabilità, parcheggi, opere infrastrutturali, ecc.) è previsto il ricorso alle procedure perequative e del credito edilizio.

4. Il PI tutela le emergenze paesaggistiche e ambientali presenti all'interno delle aree di edificazione diffusa con specifica disciplina volta alla conservazione e al potenziamento della rete ecologica. È ammesso l'impianto di vigneti.

5. All'interno delle Aree di Edificazione Diffusa sono ammessi per gli edifici esistenti:

- gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'articolo 3, comma 1 lettere a), b), c), d) del DPR n. 380/2001;
- il cambio d'uso degli edifici;
- gli interventi previsti dal titolo V – tutela e edificabilità del territorio agricolo – della LR 11/2004, di cui agli articoli 43, 44 e 45;
- gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente fino ad un massimo di 50 mc per unità edilizia, senza incremento del numero di unità immobiliari;
- gli interventi ammessi dal Grado di Protezione per gli edifici di valore storico culturale;
- gli interventi, definiti dai punti precedenti, con incentivi volumetrici nel caso di recupero e riqualificazione dei fabbricati, qualora finalizzati alla riduzione degli accessi stradali, alla realizzazione di standard, opere ed infrastrutture di interesse collettivo, tratti di piste ciclopedonali.

EDIFICABILITA' IN AMBITI RURALI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

6. All'interno delle Aree di Edificazione Diffusa: zto ED sono ammessi interventi di nuova edificazione con le seguenti modalità:

7. La nuova edificazione è ammessa solo entro le aree individuate come "lotto libero" in grafia di PI, nel rispetto dei caratteri tipologici e ambientali di cui al Repertorio e delle seguenti prescrizioni:

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

8. Entro le aree individuate dal PI e classificate "lotto libero" si applicano inoltre le seguenti norme specifiche:

P = 2;

H = 7,50 ml;

V = 600 mc per ogni edificio entro il "lotto libero"; [il Volume massimo ammesso è aumentato del 20% in caso di utilizzo di Crediti Edilizi \(C.E.\) e del 30% e in caso di utilizzo di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione \(C.E.R.\)](#);

Dc = 5,00 ml;

Ds = 7,50 ml dalle strade comunali e 15,00 ml dalle strade provinciali, (nei casi di ampliamento sono consentite distanze minori purché non comportino l'avanzamento sul fronte stradale rispetto all'edificio esistente);

Df = 10,00 ml.

Ed inoltre:

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

- obbligo di osservare eventuali "allineamenti" e/o arretramenti di edifici e recinzioni e di cessione al Comune delle fasce di terreno necessarie alla realizzazione di infrastrutture e sottoservizi;
- realizzazione e cessione al Comune di eventuali aree a standard nelle quantità e con le modalità definite dal PI;
- sono ammesse le tipologie edilizie previste per le Zto E; valgono in ogni caso le norme contenute nei sussidi operativi di cui alla variante di Adeguamento al Piano di Area del Grappa, approvata con DGR 2485 del 30.06.1998.

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.

In generale, all'interno delle ZTO ED la fascia di rispetto stradale su viabilità provinciale si riduce a 10 ml in analogia con le altre zone proprie di tipo residenziale.

9. L'individuazione di eventuali nuovi "lotti liberi" entro le zto ED può avvenire mediante presentazione al Comune di una specifica istanza contenente le motivazioni tecniche atte a supportare la richiesta del nuovo insediamento, corredata dagli elaborati progettuali che ne dimostrino la fattibilità e la sostenibilità, nonché da una specifica convenzione contenente gli impegni perequativi e compensativi necessari. Dopo la verifica della congruità tecnica dell'istanza l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla specifica variante che individua il nuovo "lotto libero" mediante la procedura semplificata di cui al successivo articolo 90 delle NTO. L'individuazione del "lotto libero" può avvenire anche attraverso "l'atterraggio dei crediti edilizi conseguenti alla demolizione delle opere incongrue insistenti in aree su cui insiste il limite fisico alla nuova edificazione".

SOSTENIBILITA' E RIEQUILIBRIO ECOLOGICO

10. Al fine di tutelare le emergenze paesaggistiche e ambientali individuate, per le eventuali opere incongrue e gli immobili o parte di immobili da demolire o da rilocalizzare, in quanto incompatibili e/o in conflitto con il contesto, è consentito il ricorso al credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della L. R.11/2004.

11. In questi ambiti devono essere salvaguardati i corridoi ecologici esistenti anche tramite criteri compensativi legati alla nuova edificabilità tanto da poter riorganizzare tali spazi mediante interventi di sostituzione, riqualificazione arboree ed arbustive presenti con impiego di specie autoctone o naturalizzate o piantumazione delle specie di filari alberati, siepi e boschetti in relazione agli specifici ecosistemi e paesaggi.

12. Gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso all'interno delle aree di edificazione diffusa sono subordinati alla redazione di uno Studio di Compatibilità Idraulica.

13. Gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso all'interno delle aree di edificazione diffusa sono subordinati alla redazione di uno Studio di Compatibilità Sismica. Fino alla redazione di tale Studio di compatibilità sismica, all'interno delle aree di edificazione diffusa sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.