



Regione del Veneto

Città Metropolitana di Venezia

Comune di Portogruaro

ELABORATO

**NTO**

# Piano degli Interventi Variante Num. 11

**Norme Tecniche Operative** (adeguate)

**AMMINISTRAZIONE DI PORTOGRUARO**

*Sindaco*

Maria Teresa Senatore

*Assessore all'Urbanistica*

Angelo Morsanuto

*Dirigente Area Tecnica*

Dimitri Bonora (approvazione)

Damiano Scapin (adozione)

*Ufficio Urbanistica*

Claudio Odorico (responsabile)

Bruna Battiston

Adozione  
DCC 27/11/2019 n.75

Approvazione  
DCC 24/07/2020 n.46

Agosto 2020

appc. udine  
ordine degli architetti  
pianificatori paesaggisti  
e conservatori della  
provincia di udine  
**ramo gianluca**  
albo sez. A/b - numero 1730  
pianificatore

PROGETTAZIONE "MRM PLUS":

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott. Pian. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

Dott. Pian. Gianluca Malaspina

Il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** del Comune di Portogruaro è stato approvato con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 16/12/2013 ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, ratificato con deliberazione della Provincia di Venezia n 4 del 17/1/2014 e pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 21 in data 21 febbraio 2014

- **Varianti 1, 2, 3, 4**, al PI:

- Variante n. 1 al PI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28/07/2014 "Accordo Pubblico Privato AMBITO ex Barchessa";
- Variante n. 2 al PI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28/07/2014 "Accordo Pubblico Privato AMBITO ex Pilsen";
- Variante n. 3 al PI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28/07/2014 "Accordo Pubblico Privato AMBITO Comparto nel PUA 1 Borgo S. Nicolò";
- Variante n. 4 al PI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 28/07/2014 "Accordo Pubblico Privato AMBITO ex Boschini".

- **Variante n. 5** al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 2/3/2015 (primo adeguamento PAT, senza nuova superficie territoriale edificabile) "Piano degli Interventi – Variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004"

- **Variante n. 6** al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 14/6/2016 – "Ratifica dell'adesione da parte del Sindaco all'Accordo di Programma ex art. 7 LR n. 11/2004 e art. 34 del DLgs 267/2000, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi ancora da completare nell'ambito del polo logistico - industriale denominato "Eastgate Park", sottoscritto il 26/5/2016"

- **Variante n. 7** al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 14/6/2016 Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 in Variante n. 7 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004

- **Variante n. 8** al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 10/05/2017 "Variante Parziale al P.I. con la procedura prevista dall'articolo 18, commi da 2 a 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 – Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili previste dall'art. 7 della L.R. 4/2015"

- **Variante n. 9** al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 29/12/2016 "Approvazione progetto preliminare in variante urbanistica inerente ai lavori di sistemazione e messa in sicurezza intersezione a raso tra la via di accesso a B.go San Giovanni, Via Fondaco e Via Bon realizzazione di una rotatoria"

- **Variante n. 10** al PI approvata con delibera di CC n. 2 del 21/01/2019 "Variante n° 10 al Piano degli Interventi per alcune modifiche puntuali alla cartografia e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e per la Variante verde anni 2017/2018"

- **Variante n. 11** al PI approvata con delibera di CC n. 46 del 24/07/2020 "Variante n° 11 al Piano degli Interventi per modifiche puntuali alla cartografia e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e per la Variante verde anno 2019, per l'adeguamento alla LR 14/2017 e al regolamento edilizio tipo"

## INDICE

<b>Titolo I: NORME GENERALI</b> .....	<b>5</b>
Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti .....	5
Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi .....	7
Art. 3 – Attuazione ed efficacia .....	9
Art. 4 – Superficie Agricola Trasformabile .....	10
Art. 4bis – Legge Regionale 14/2017 e DGR 668/2018 .....	11
<b>Titolo II: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>12</b>
Art. 5 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .....	12
Art. 6 – Comparto urbanistico .....	14
Art. 7 – Opere di urbanizzazione e dotazione di spazi pubblici nei PUA .....	15
Art. 8 – Intervento Edilizio Diretto (IED) .....	17
Art. 9 – Edificabilità .....	18
Art. 10 – Superficie fondiaria corrispondente .....	19
Art. 11 – Perequazione .....	20
Art. 12 – Credito edilizio e registro .....	21
Art. 13 – Compensazione urbanistica .....	22
Art. 14 – Accordi pubblico privato .....	23
<b>Titolo III: COORDINAMENTO URBANISTICO</b> .....	<b>24</b>
Art. 15 – Sistemi .....	24
Art. 16 – Destinazioni d'uso .....	26
<b>Titolo IV: SISTEMA RESIDENZIALE</b> .....	<b>30</b>
Art. 17 – Norme comuni alle zone residenziali .....	30
Art. 17bis – Distanze particolari .....	31
Art. 17ter – Dotazione di parcheggi .....	31
Art. 18 – ZTO A centro storico .....	32
Art. 19 – ZTO A1 centro storico di Portogruaro .....	34
Art. 20 – ZTO A2 centri storici minori .....	36
Art. 21 – ZTO B residenziali di completamento .....	37
Art. 22 – ZTO C1 residenziali di nuova formazione .....	39
Art. 23 – ZTO C1/a residenziali di edificazione diffusa .....	42
Art. 24 – ZTO C2 residenziali di nuova formazione .....	43
<b>Titolo V: SISTEMA PRODUTTIVO</b> .....	<b>44</b>
Art. 25 – Norme comuni alle zone produttive .....	44
Art. 26 – ZTO D1 industriale strategica .....	47
Art. 27 – ZTO D2 per attività produttive e servizi di nuova formazione .....	49
Art. 28 – ZTO D3 per attività produttive e servizi di completamento .....	51
Art. 29 – ZTO D4 per attività direzionali, commerciali miste e residenza .....	53
Art. 30 – ZTO D5 portuale e/o turistica .....	55
Art. 31 – ZTO D6 per attrezzature stradali .....	56
Art. 32 – Disciplina delle attività commerciali .....	58
Art. 33 – Attività produttive in zona impropria .....	60
Art. 34 – Sportello unico attività produttive in variante al PRC .....	61
<b>Titolo VI: SISTEMA AMBIENTALE</b> .....	<b>63</b>
Art. 35 – Norme comuni alle zone agricole .....	63
Art. 36 – ZTO E1 agricola di salvaguardia ambientale .....	72
Art. 37 – ZTO E1.RN di riserva naturale generale .....	73
Art. 38 – ZTO E1.TP agricola di tutela paesaggistica .....	75
Art. 39 – ZTO E2 agricola integra .....	77
Art. 40 – ZTO E3 agricola .....	79
Art. 41 – ZTO G Verde privato .....	81
Art. 42 – Edifici o complessi di particolare valore storico e ambientale .....	82
Art. 43 – Edifici abbandonati e non funzionali alla conduzione agricola del fondo .....	85
Art. 44 – Elementi e ambiti di interesse storico e ambientale .....	87
Art. 45 – Misure di salvaguardia idraulica .....	88
<b>Titolo VII: SISTEMA DEI SERVIZI</b> .....	<b>92</b>
Art. 46 – Norme comuni alle zone a servizi .....	92
Art. 47 – ZTO F1s per attrezzature e servizi di scala sovracomunale .....	94
Art. 48 – ZTO F2s per attrezzature e servizi di scala comunale – Istruzione e Interesse comune .....	95
Art. 49 – ZTO F1v per attrezzature a parco territoriale fluviale .....	96
Art. 50 – ZTO F2v servizi ed impianti di interesse comune – Verde attrezzato a parco, gioco e sport .....	97

Art. 50 bis – ZTO F2v– Verde attrezzato - legge regionale 16 marzo 2015, n 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" .....	98
Art. 51 – ZTO F2p per parcheggi.....	99
<b>Titolo VIII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>100</b>
Art. 52 – Classificazione aree per la mobilità.....	100
Art. 53 – Distanze dalle strade e dalla ferrovia .....	102
<b>Titolo IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>104</b>
Art. 54 – Vincolo paesaggistico e Monumentale D.Lgs 42/2004, ex L. 431/85, ex L. 1089/39 e L.1497/39.....	104
Art. 55 – Vincolo idrogeologico-forestale.....	105
Art. 56 – Sito di interesse comunitario (SIC) e Zona di protezione speciale (ZPS) .....	106
Art. 57 – Fasce di rispetto fluviale.....	108
Art. 58 – Altri vincoli .....	110
Art. 59 – Fascia di rispetto cimiteriale .....	113
Art. 60 – Fasce di rispetto degli allevamenti .....	114
Art. 61 – Fascia di rispetto discariche .....	116
<b>Titolo X: PIANI DI SETTORE.....</b>	<b>117</b>
Art. 62 – Norme generali per i piani di settore .....	117
Art. 63 – Ambito del Parco regionale di interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e laghi di Cinto .....	118
Art. 64 – Piano delle Acque Comunale.....	119
<b>Titolo XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>121</b>
Art. 65 – Poteri di deroga.....	121
Art. 66 – Disposizione transitoria .....	122
Art. 67 – Entrata in vigore e disposizioni finali .....	123
<b>ALLEGATO A – Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di particolare rilievo .....</b>	<b>124</b>
Art. 1 – Premessa .....	124
Art. 2 – Ambiti strategici.....	125
<b>ALLEGATO B – Accordi pubblico privato (APP) ai sensi dell’Art. 6 LR 11/2004 .....</b>	<b>131</b>
Elenco accordi .....	131
<b>ELENCO ABBREVIAZIONI.....</b>	<b>132</b>

## TITOLO I: NORME GENERALI

---

### ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

---

1. Il Piano Regolatore Comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).
2. Il Piano degli Interventi (PI), come previsto dall'Art. 48, comma 5bis della LR 11/2004, è formato dal Piano Regolatore Comunale (PRC) Vigente per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 16/12/2013 ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, ratificato con deliberazione della Provincia di Venezia n 4 del 17/1/2014 e pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 21 in data 21 febbraio 2014. Il Comune di Portogruaro è dotato del Piano degli Interventi (P.I.) a seguito di:
  - Variante n. 1 al PI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28/07/2014 "Accordo Pubblico Privato AMBITO ex Barchessa – Ditta Olimpia Srl";
  - Variante n. 2 al PI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28/07/2014 "Accordo Pubblico Privato AMBITO ex Pilsen – Ditta G.R.T. Srl";
  - Variante n. 3 al PI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28/07/2014 "Accordo Pubblico Privato AMBITO Comparto nel PUA 1 Borgo S. Nicolò – Ditta Ruden Sas";
  - Variante n. 4 al PI con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 28/07/2014 "Accordo Pubblico Privato AMBITO ex Boschini – Ditta Isola Srl".
  - Variante n. 5 al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 2/3/2015 "Piano degli Interventi – Variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004"
  - Variante n. 6 al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 14/6/2016 – "Ratifica dell'adesione da parte del Sindaco all'Accordo di Programma ex art. 7 LR n. 11/2004 e art. 34 del DLgs 267/2000, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi ancora da completare nell'ambito del polo logistico - industriale denominato "Eastgate Park", sottoscritto il 26/5/2016"
  - Variante n. 7 al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 14/6/2016 Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 in Variante n. 7 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 – Ditta Biason Ugo e Biason Marcello
  - Variante n. 8 al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 10/05/2017 "Variante Parziale al P.I. con la procedura prevista dall'articolo 18, commi da 2 a 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 – Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili previste dall'art. 7 della L.R. 4/2015"
  - Variante n. 9 al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 29/12/2016 "Approvazione progetto preliminare in variante urbanistica inerente ai lavori di sistemazione e messa in sicurezza intersezione a raso tra la via di accesso a B.go San Giovanni, Via Fondaco e Via Bon realizzazione di una rotonda"
  - Variante n. 10 al PI approvata con delibera di CC n. 2 del 21/01/2019 "Variante n° 10 al Piano degli Interventi per alcune modifiche puntuali alla cartografia e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e per la Variante verde anni 2017/2018"
  - Variante n. 11 al PI approvata con delibera di CC n. 46 del 24/07/2020 "Variante n° 11 al Piano degli Interventi per modifiche puntuali alla cartografia e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e per la Variante verde anno 2019, per l'adeguamento alla LR 14/2017 e al regolamento edilizio tipo"

Le definizioni tecniche uniformi, tra cui il parametro del "Volume totale o volumetria complessiva" utilizzato come indice di zona urbanistica, diventano efficaci dopo l'approvazione della Variante al PI di adeguamento dei relativi indici edificatori e dopo l'approvazione del REC adeguato alla DGR 668/2018. Per gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) e gli interventi convenzionati, presentati prima dell'approvazione del REC e dell'approvazione della Variante al PI, si applicano la definizione di Volume e l'indice edificatorio/volume di

norma urbanistica vigenti alla data di presentazione. Dopo l'approvazione della Variante al PI predetta può essere richiesta una modifica al PUA/intervento convenzionato di adeguamento con la rideterminazione degli standard di urbanizzazione.

3. I contenuti del PI sono ordinati per sistemi:
  - a) residenziale,
  - b) produttivo,
  - c) ambientale,
  - d) servizi,
  - e) mobilità,
4. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

## ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

---

### 1. Il PI è formato da:

#### ELABORATI GRAFICI

1) Tav. 1.1	Zoning 5000. Pradipozzo	scala 1:5.000
2) Tav. 1.2	Zoning 5000. Lison e Mazzolada	scala 1:5.000
3) Tav. 1.3	Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio	scala 1:5.000
4) Tav. 1.4	Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga	scala 1:5.000
5) Tav. 1.5	Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est	scala 1:5.000
6) Tav. 1.6	Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est	scala 1:5.000
7) Tav. 1.7	Zoning 5000. Lugugnana Ovest	scala 1:5.000
8) Tav. 1.8	Zoning 5000. Giussago	scala 1:5.000
9) Tav. 1.9	Zoning 5000. Lugugnana	scala 1:5.000
10) Tav. 2.1	Centro urbano e Aree degradate Ovest	scala 1:10.000
11) Tav. 2.2	Centro urbano e Aree degradate Centro	scala 1:10.000
12) Tav. 2.3	Centro urbano e Aree degradate Est	scala 1:10.000
13) Tav. 3.1	SAU e SAT. Territorio comunale Ovest	scala 1:10.000
14) Tav. 3.2	SAU e SAT. Territorio comunale Centro	scala 1:10.000
15) Tav. 3.3	SAU e SAT. Territorio comunale Est	scala 1:10.000

#### SCHEDATURE

- 16) Schede A1. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 5 a corte 107
- 17) Schede A2. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 108 a corte 206
- 18) Schede A3. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 207 a corte 374
- 19) Schede B. Edifici non funzionali alla conduzione del fondo, Edifici dismessi e abbandonati
- 20) Schede C. Attività in zona impropria
- 21) Schede D. Allevamenti zootecnici
- 22) Schede E. Aree degradate ai fini commerciali

#### ELABORATI DESCRITTIVI

- 23) Norme Tecniche Operative
- 24) Dimensionamento
- 25) Relazione Programmatica
- 26) Relazione agro-ambientale
- 27) Registro Fondiario SAU
- 28) Registro Crediti Edilizi

#### ELABORATI DI VALUTAZIONE

- 29) Dichiarazione di Non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza (VincA) ai sensi della D.G.R. 3173/2006
- 30) Compatibilità idraulica
  - All. A.1 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Ovest scala 1:10.000
  - All. A.2 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Centro scala 1:10.000
  - All. A.3 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Est scala 1:10.000

#### ELABORATI INFORMATICI

- 31) Banche dati e file pdf (DVD)

### 2. Tra gli elaborati costituenti del PI, come elencati al precedente comma 1 del presente Art., hanno valore prescrittivo i seguenti:

– Tav. 1.1	Zoning 5000. Pradipozzo	scala 1:5.000
– Tav. 1.2	Zoning 5000. Lison e Mazzolada	scala 1:5.000
– Tav. 1.3	Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio	scala 1:5.000
– Tav. 1.4	Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga	scala 1:5.000
– Tav. 1.5	Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est	scala 1:5.000
– Tav. 1.6	Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est	scala 1:5.000
– Tav. 1.7	Zoning 5000. Lugugnana Ovest	scala 1:5.000

- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago scala 1:5.000
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana scala 1:5.000
- Tav. 2.1 Centro urbano e Aree degradate Ovest scala 1:10.000
- Tav. 2.2 Centro urbano e Aree degradate Centro scala 1:10.000
- Tav. 2.3 Centro urbano e Aree degradate Est scala 1:10.000
- Schede A1 Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 5 a corte 107
- Schede A2. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 108 a corte 206
- Schede A3. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 207 a corte 374
- Schede B. Edifici non funzionali alla conduzione del fondo, Edifici dismessi e abbandonati
- Schede C. Attività in zona impropria
- Schede D. Allevamenti zootecnici
- Schede E. Aree degradate ai fini commerciali
- Norme Tecniche Operative
- Dimensionamento
- Registro Fondiario SAU
- Registro Crediti Edilizi
- Dichiarazione di Non Necessità della procedura di Valutazione di Incidenza (VincA) ai sensi della D.G.R. 3173/2006
- Compatibilità idraulica
  - All. A.1 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Ovest scala 1:10.000
  - All. A.2 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Centro scala 1:10.000
  - All. A.3 Criticità idrauliche e trasformazioni di piano Est scala 1:10.000



### **ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA**

---

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Portogruaro si articola in Piano di Assetto del Territorio (PAT), e Piano degli Interventi (PI).
2. Il PI si attua per mezzo di:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - b) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - c) Opere Pubbliche (OOPP);
  - d) atti di Programmazione Negoziata e Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 e 7 della LR 11/2004.
3. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono, come previsto dall'Art. 18 della LR 11/2004, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a PUA non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
4. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI o nelle planimetrie del PI rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole:
  - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni di quelle a scala maggiore (a denominatore minore);
  - tra le planimetrie e le NTO prevalgono le NTO;
  - tra le NTO ed il Dimensionamento, prevale il Dimensionamento;
  - tra le planimetrie del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico.
5. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, idraulico, paesaggistico, etc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, anche sulla base delle disposizioni vigenti.

## **ART. 4 – SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 13
- DGRV n. 3650 del 25.11.2008 - Atti di indirizzo ai sensi dell'articolo 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" Lettera c) - SAU - Metodologia per il calcolo, nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola.
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 3.1 SAU e SAT. Territorio comunale Ovest
- Tav. 3.2 SAU e SAT. Territorio comunale Centro
- Tav. 3.3 SAU e SAT. Territorio comunale Est

### DEFINIZIONE

1. Il rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie del Territorio Comunale (STC), calcolato secondo le modalità indicate dall'Atto di Indirizzo di cui all'Art. 50, comma 1, lett. c) della LR 11/2004, determina il limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Trasformabile (SAT).

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il PI può apportare variazioni non significative alle quantità previste nei singoli ATO del PAT, solo nel caso non sia superato il limite quantitativo massimo della SAT, per l'intero territorio comunale, pari a mq 878.025 calcolati secondo quanto indicato al precedente Comma 1.
3. Le disposizioni in materia di SAU sono integrate e modificate ai sensi della Legge Regionale 14/2017.

## **ART. 4BIS – LEGGE REGIONALE 14/2017 E DGR 668/2018**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 13
- Legge Regionale 14/2017
- DGRV n. 668/2018
- Variante semplificata al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tavole della Variante semplificata al PAT di adeguamento alla LR 14/2017 e alla DGRV 668/2018
- Tavole di PI scala 1:5.000 e 1:2000

### DEFINIZIONE

1. In applicazione della LR. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, la variante n. 1 al PAT individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 e) della LR. 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione alla Delibera di Giunta Regionale 668/2018.
2. Le aree di urbanizzazione consolidata (AUC) sono definite ai sensi dell'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 e all'interno di queste aree sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 29,2 ettari (come da DGR 668/2018 o eventualmente modificata da normativa successiva).
4. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente comma, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017.
5. Le modifiche riguardanti il consumo di suolo vengono registrate e annotate secondo le modalità previste dal registro fondiario sul monitoraggio allegato alla presente variante.

## TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

---

### ART. 5 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

---

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

#### DEFINIZIONE

1. Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è confermato un PUA approvato. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata. Il Consiglio Comunale determina e modifica il perimetro dei PUA, nei limiti previsti dalla vigente legislazione regionale e statale, senza che ciò costituisca variante al PI.
2. Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004, di:
  - a) Piano Particolareggiato (PP);
  - b) Piano di Lottizzazione (PdL);
  - c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - d) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - e) Piano di Recupero (PdR);
  - f) Piano Ambientale (PA);
  - g) Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).
3. In funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:
  - l'estratto del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
  - l'estratto dell'ortofoto, il rilievo planaltimetrico dell'area e la documentazione fotografica;
  - la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
  - la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
  - la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
  - i vincoli gravanti sull'area;
  - l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
  - il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti, dei lotti e delle sagome limite all'interno di ciascun lotto;
  - l'individuazione delle aree da cedere o vincolare ad uso pubblico;
  - lo schema (planimetria, sezioni tipo e particolari) delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete (illuminazione/energia/telecomunicazioni/gas/fognatura nera/meteorica/laminazioni/acquedotto);
  - la viabilità (strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, isole ecologiche) e gli standard (aree a parcheggio e aree verdi, attrezzate e non);
  - la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati e/o degli Accordi Pubblico Privato (APP), precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
  - le norme tecniche di attuazione;
  - il prontuario per la mitigazione ambientale;
  - la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
  - la Valutazione di Compatibilità Idraulica;

- la relazione paesaggistica (se l'intervento ricade in ambito di vincolo paesaggistico-ambientale);
- la Valutazione di Incidenza Ambientale (ai sensi dell'Allegato A alla D.G.R. n. 3173/2006);
- il disciplinare tecnico;
- il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

#### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

4. Rispetto a quanto indicato nel PI i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
  - prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
  - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso in cui proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e delle aree soggette a PUA, accompagnata da un progetto unitario che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale.
5. Nell'ambito di validità dei PUA, è possibile apportare varianti interne facendo riferimento alla normativa urbanistica vigente all'atto di approvazione dei PUA stessi.
6. I PUA di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti al PI, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici.
7. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui ai commi 4, 5 e 6 costituiscono variante al PI.
8. Non sono valutati come variazione al PI le lievi modificazioni che intervengono in sede di rilievo piano altimetrico dell'area inserita nel PUA alla data di presentazione dello stesso, che comunque non incidono nel dimensionamento.
9. Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei PUA, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento ammessi sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente PI.
10. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
11. Il procedimento di formazione, efficacia e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/2004.

## **ART. 6 – COMPARTO URBANISTICO**

---

### **DEFINIZIONE**

1. Quando sia opportuna una previsione coordinata degli interventi edilizi o di settore è consentita la formazione di Progetti di Comparto (C) come strumento di coordinamento dell'intervento diretto, ai sensi dell'Art. 21 della LR 11/2004. Il comparto, compresa la delimitazione dell'area di intervento, non può essere in variante al PI.
2. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una Unità Minima di Intervento (UMI).

### **DIRETTIVE**

3. Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico titolo abilitativo, previa stipula di una apposita convenzione. I Progetti di Comparto, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, sono approvati con deliberazione della Giunta Comunale (ai sensi della L. 106/2011), quando riguardino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, che sono a carico del soggetto attuatore e sono corredate da apposita convenzione.
4. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e delle UMI può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale ai sensi degli Artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004, ferme restando le carature urbanistiche relative alle aree destinate a servizi pubblici e il volume teorico massimo. Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del PI.
5. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'Art. 35 della LR 11/2004; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
6. Il consorzio, costituito ai sensi del precedente comma 3, ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.
7. L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

## ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PUA

### DEFINIZIONE

- Il PRC individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le quantità minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

- Ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata attribuendo 150 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico.
- I rapporti di dimensionamento sono definiti dal PAT per alcune ATO, e vengono di seguito specificati con la seguente tabella:
  - per le zone residenziali (mq per abitante teorico)

Z.T.O.	(a) istruzione		(b) interesse comune		(c) verde		(d) parcheggi		Totale
	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	mq/ab
<b>A</b>		4,5 mq/ab		4,5 mq/ab		16,0 mq/ab		5,0 mq/ab	30,0
<b>B – C1</b>		4,5 mq/ab		4,5 mq/ab		16,0 mq/ab		5,0 mq/ab	30,0
<b>C2</b>		4,5 mq/ab		4,5 mq/ab	6,0 mq/ab	10,0 mq/ab	5,0 mq/ab		30,0

- per le zone produttive

Z.T.O.	Primarie		Secondarie	
	(c) verde	(d) parcheggi (almeno il 50%)	(c) verde	(d) parcheggi
<b>Completamento</b>	5% di St		5% di St	
<b>Nuova formazione</b>	10% di St		10% di St	

- per le zone commerciali (fatto salvo quanto previsto dalla LR 50/2012) e direzionali (mq per mq)

Z.T.O.	(c) (d) verde e parcheggi	
	Primarie	Secondarie
<b>Completamento</b>	0,5	0,5
<b>Nuova formazione</b>	0,5	0,5

- Le aree primarie sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA ovvero su di esse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
- Le aree secondarie sono indicate nelle tavole del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune, salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
  - soggetti a PUA;
  - oggetto di APP ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
  - oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio;
  - oggetto di Partnership Pubblico Privata (PPP) ai sensi del D.Lgs 163/2006 (Testo Unico Appalti).
- In tutti gli interventi ove sia prevista la realizzazione di aree destinate a spazi pubblici o ad uso pubblico, la dotazione di quest'ultimi deve essere verificata in relazione alla quota parte delle diverse destinazioni.
- Qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe ovvero nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, è consentita la monetizzazione destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

8. È facoltà del Comune disciplinare l'uso, la gestione e la manutenzione delle aree da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione.



## **ART. 8 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

---

### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il PUA o richiesto il progetto di comparto. Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del PUA o del progetto di comparto, salvo gli interventi previsti dalle lett. a), b), c), e d) dell'Art. 3 del DPR 380/2001 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
2. Gli IED si attuano mediante i titoli abilitativi, le denunce e le segnalazioni previsti dalla disciplina vigente in materia.
3. Nelle zone in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA.

## **ART. 9 – EDIFICABILITÀ**

---

### **DEFINIZIONE**

1. Si definisce “edificabile” un’area classificata come ZTO nel presente PI, ai sensi dell’Art. 2 del DM 1444/68, e che sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria.

### **DIRETTIVE E PRESCRIZIONI**

2. La destinazione a zona edificabile di un terreno sprovvisto delle opere di urbanizzazione primaria non rappresenta titolo sufficiente al rilascio del Permesso di Costruire.
3. Per gli IED il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzazione delle opere nel successivo triennio o ancora all’impegno del privato ad eseguire tali opere a proprie spese e contemporaneamente all’intervento edificatorio; tale disposizione non va applicata alle costruzioni al servizio dell’agricoltura. In tal senso sono da considerarsi sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall’Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 in diretta attuazione del PI, come anche quelli di completamento nelle zone dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
4. All’interno delle zone di nuova edificazione comprese nei PUA la volumetria, calcolata in base agli indici territoriali, va suddivisa pro quota tra le diverse proprietà, in proporzione alla superficie catastale posseduta. Tale principio perequativo non incide sulla configurazione planivolumetrica e delle opere di urbanizzazione individuate con il PUA.

## **ART. 10 – SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE**

---

### DEFINIZIONE

1. All'entrata in vigore del PI ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria corrispondente ad esso, costituita da una sola figura geometrica.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PI, la superficie fondiaria corrispondente:
  - si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo;
  - può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici;
  - può essere variata la sua delimitazione dalle ditte proprietarie con atto di vincolo, alla condizione che 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;
  - si riduce o annulla nei casi di demolizione parziale o totale del fabbricato.
  - deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori per i terreni compravenduti dopo la data di adozione del PI.
3. I permessi di costruire relativi a nuove edificazioni ad uso abitativo nelle ZTO E rilasciati ai sensi della LR 11/2004 sono subordinati alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire.

## ART. 11 – PEREQUAZIONE

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 35
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione della perequazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale,
  - trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune in proporzione al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento e ai criteri stabiliti dal PAT.
3. La perequazione si applica per gli interventi esterni al consolidato come individuato dalla LR 14/2017 previsti successivamente alla data di adozione della presente Variante 11 al Piano degli Interventi.
4. Non si applica:
  - Per gli interventi interni all'Ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017;
  - Per gli interventi già previsti nella Variante al PI numero 10 qualora riconfermati dalla presente variante;
  - Per gli interventi edilizi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative della famiglia. Ai fini dell'applicazione della norma l'intervento dovrà:
    - interessare aree residenziali di urbanizzazioni consolidate e edificazioni diffuse;
    - prevedere tipologie edilizie residenziali fino ad un massimo di 2 unità;
    - prevedere la costruzione esclusivamente per la prima abitazione di componenti del nucleo familiare (padre – figlio – nipote);
    - essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo trascritto in cui il titolare si impegna:
      - a non alienare l'immobile per un periodo di dieci anni decorrenti dalla data di agibilità;
      - a corrispondere l'intera quota perequativa (aumentata degli interessi legali) in caso di alienazione (ovvero di cessione in affitto/comodato ecc.) del bene prima della succitata scadenza.

### DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

5. Il contributo perequativo è la metà della differenza tra valore dell'area o dell'edificio prima della trasformazione e il valore dell'area o dell'edificio dopo la trasformazione.
6. La formula per il calcolo del contributo perequativo è la seguente:  $CS = (V2 - V1) * 50\%$

CS = contributo straordinario

V1 = valore di VAM adeguato al territorio di Portogruaro

V2 = valore IMU differenziato per le differenti zone a seguito della trasformazione proposta.

7. Il contributo perequativo viene corrisposto:
  - la cessione diretta al Comune di aree a standard aggiuntive rispetto a quanto dovuto per l'intervento
  - la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria
  - la realizzazione diretta di opere pubbliche
  - la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato
8. La quota aggiuntiva di standard previsti dall'Art. 6.2 Dimensionamento e standard delle Norme del PAT è considerata a scomputo

## **ART. 12 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio” Art. 36
- Piano di Assetto del Territorio
- Legge Regionale 14 del 27.03.2019

### DEFINIZIONE

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
  - alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
  - alla eliminazione di elementi di degrado;
  - al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
  - al riordino della zona agricola;
  - alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico;
  - agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità
  - agli obbiettivi e ai contenuti previsti ai sensi della Legge Regionale 14/2019.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione del credito edilizio è disciplinata nelle modalità e nei contenuti previsti dal Regolamento per la disciplina del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
3. Con la presente variante si introduce il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) che assumerà valore ad approvazione del Piano degli Interventi e del Regolamento RECRED. Fino alla data di adozione della Variante ai sensi della LR 14/2019 e della DGR 263 del 02/03/2020 rimangono in vigore le precedenti modalità di calcolo e le relative tabelle precedentemente vigenti nel Piano di Assetto del Territorio (Tabella 2.1, Tabella 2.2, Tabella 2.3 e Tabella 2.4)

## **ART. 13 – COMPENSAZIONE URBANISTICA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio" Art. 35
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L'applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di interventi di interesse pubblico,
  - quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi e ai criteri stabiliti dal PAT.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti ai principi richiamati al comma precedente viene verificata in sede di:
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale per gli Accordi di Programma inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
  - dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell'Art. 12 del DPR 327/2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

## **ART. 14 – ACCORDI PUBBLICO PRIVATO**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 6.
- Piano di Assetto del Territorio

### **DEFINIZIONE**

1. Il Comune nella formazione del PI conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di PI. L'Accordo tra soggetti Pubblici e Privati (APP) è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, l'AC può attuare gli obiettivi richiamati assumendo proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE**

2. I tempi e le modalità per la conclusione degli APP definiti nel presente Articolo sono i seguenti:
  - a) l'AC rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
  - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di APP con i seguenti contenuti minimi:
    - individuazione e dati del soggetto proponente;
    - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
    - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare;
    - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
    - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - c) il responsabile del procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli APP ed eventuali cointeressati;
  - d) le proposte di APP che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli APP vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.
3. L'AC potrà assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati (singoli o associati) in deroga alla procedura sopra indicata, sentito il Consiglio Comunale, ove ricorrano condizioni di opportunità e urgenza per la realizzazione degli interventi previsti.
4. Per quanto non disciplinato dalla LR 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della L. 241/1990 “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modifiche.

## TITOLO III: COORDINAMENTO URBANISTICO

---

### ART. 15 – SISTEMI

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è articolato nei seguenti Sistemi Territoriali:
  - sistema residenziale
  - sistema produttivo;
  - sistema ambientale;
  - sistema dei servizi;
  - sistema della mobilità.

#### OBIETTIVI

2. Gli interventi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione, come già definiti in sede di PAT e articolati per sistemi, sono finalizzati a:
  - a) residenziale,
    - salvaguardia del centro storico;
    - riordino e riqualificazione della città consolidata;
    - qualificazione delle frazioni;
  - b) produttivo,
    - qualificazione dei poli logistici;
    - completamento e ricucitura degli insediamenti industriali e artigianali;
    - qualificazione del settore terziario e del turismo sostenibile;
  - c) ambientale,
    - salvaguardia delle risorse ambientali e risparmio di suolo;
    - valorizzazione ambientale del reticolo idrografico;
    - qualificazione della rete ecologica;
  - d) servizi,
    - potenziamento dei servizi di livello territoriale;
    - qualificazione dei servizi di livello comunale;
    - applicazione degli istituti giuridici della perequazione, credito edilizio e compensazione urbanistica;
  - e) mobilità,
    - qualificazione degli accessi;
    - definizione delle gerarchie;
    - riordino della mobilità.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

3. Il territorio comunale, secondo l'articolazione per sistemi di cui al precedente comma 1, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:



- ZTO A di interesse architettonico ambientale;
- ZTO B residenziali di completamento;
- ZTO C residenziali di espansione;
- ZTO D per insediamenti produttivi;
- ZTO E agricole;
- ZTO F per attrezzature di servizio;
- aree per la mobilità.

## ART. 16 – DESTINAZIONI D'USO

---

### DEFINIZIONE

1. Il PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.
2. Ai fini delle presenti norme Regolamento sono definite le seguenti principali categorie funzionali di destinazione d'uso cui è riferibile l'applicazione degli standard previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.
  - Residenziale
  - Produttiva
  - Direzionale -Commerciale (terziaria)

Sono inoltre definiti all'interno di ogni categoria funzionale di destinazione d'uso i seguenti usi cui è riferibile l'applicazione di particolari parametri e normative:

### CATEGORIA FUNZIONALE PRODUTTIVA

**Produttiva:** rientrano nella destinazione produttiva le industrie e laboratori artigiani, la logistica, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda;

**Agricola:** rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola, agrituristica (fatte salve le specifiche norme per il settore) o di acquacoltura;

### CATEGORIA FUNZIONALE COMMERCIALE DIREZIONALE (TERZIARIA)

**Servizi pubblici ed attività di interesse pubblico:** rientrano nella destinazione di servizio pubblico o di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo o natura (sanitarie, religiose, sportive, per l'istruzione) e le attrezzature private che rivestono interesse pubblico ivi comprese le attrezzature ricreative per il tempo libero, le attrezzature ed impianti generale di cui all'articolo 2 del DM 1444/68, le discariche controllate e gli impianti di trattamento dei rifiuti e smaltimento delle acque, le opere di urbanizzazione;

**Artigianato di servizio:** rientrano tra le attività artigianali "di servizio esclusivo alla residenza" le lavanderie non industriali, laboratori alimentari ed affini, carrozzerie ed affini, parrucchieri, estetisti, palestre, autorimesse pubbliche e private

**Commerciale:** rientrano nella destinazione commerciale: le attività commerciali al dettaglio (attività commerciali di vicinato, medie e grandi strutture di vendita come definite dalla LR.37/99), i pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) e le attività di spettacolo, gioco e intrattenimento;

**Direzionale:** rientrano nella destinazione direzionale :

- a) le banche filiali ed agenzie;
- b) le sedi di assicurazioni
- c) sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi;
- d) i laboratori medici e di analisi;
- e) gli uffici pubblici e privati e le agenzie;
- f) gli studi professionali in genere anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la superficie prevalente (più del 50%) dell'unità immobiliare o comunque superano i 100 mq.;

**Turistico ricettivo:** alberghi, pensioni, motel, residenze turistico alberghiere e strutture ricettive in genere come definite dalla L.R. 33/02, campeggi ed aree di sosta;

### CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE

**Residenziale:** rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo o natura, temporanee e permanenti, urbane e rurali, individuali e collettive ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale) quando almeno il 75% della superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo e la superficie non residenziale non superi comunque i 100 mq. Rientrano inoltre nella destinazione residenziale le residenze collettive quali collegi, convitti e le attività turistiche extralberghiere;

Le pertinenze e i locali funzionalmente connessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali fatta eccezione per gli edifici ad uso residenziale annessi ad edifici produttivi o turistici destinati ad alloggio del

proprietario o del custode. La destinazione non residenziale non è scorporabile tramite frazionamento in unità immobiliare autonoma.

Il P.I. o il Piano attuativo possono escludere o limitare determinati usi all'interno delle varie zone territoriali omogenee o di particolari ambiti.

Si definisce cambio d'uso la modifica di destinazione d'uso, indipendentemente se queste appartengono alla medesima categoria funzionale. Si definiscono principali destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale, industriale/artigianale, turistico/ricettivo, agricola.

Fino a quando la Regione Veneto non stabilirà diversamente in merito al cambio di destinazione d'uso si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 50% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 100 mq, anche con più interventi successivi;
- b) il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei cinque anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi inequivocabilmente preordinate e funzionali al mutamento stesso;
- c) anche in caso di mutamenti d'uso senza opere dovrà essere verificata la conformità alle previsioni del PRG ed alle norme del presente Regolamento nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare a seguito di specifiche norme del settore;
- d) i mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere a loro preordinate debbono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalla normativa vigente in riferimento alla nuova destinazione d'uso. Gli spazi di standard debbono essere già esistenti al momento del cambio di destinazione d'uso ed essere già attrezzati e funzionali allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso l'intervento è soggetto a DIA. Gli immobili debbono essere immediatamente idonei sotto tutti gli aspetti per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso, nel caso di maggior onere, accompagnati o meno da opere sono comunque soggetti alla disciplina contributiva.

2 bis Fatta salva la classificazione generale delle destinazioni di cui al comma precedente le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si fa riferimento nel PI sono:

- a) residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, etc.);
- b) uffici pubblici e privati, di qualunque dimensione, attività terziarie, bancarie e creditizie in genere, sedi di giornali e riviste;
- c) attività amministrative di servizio al pubblico (quali sportelli bancari, agenzie turistiche, di pratiche automobilistiche, immobiliari e d'affari, studi professionali, scuole guida, etc.), attività di erogazione di servizi alle persone (quali ambulatori medici o veterinari, consultori etc.), con superficie utile complessiva non superiore a mq 500;
- d) strutture speciali per servizi pubblici e sociali in generale (compresi ospedali, case di cura, caserme, tribunali, etc.);
- e) esercizi di vicinato ai sensi della LR 50/2012, forni e panetterie, rosticcerie e gelaterie, gelaterie artigianali, rivendite di generi di monopolio, farmacie, etc.;
- f) attività artigianali di servizio alle persone, quali barbieri, parrucchieri ed estetisti, saune, etc.;
- g) altre attività artigianali di servizio quali falegnami, idraulici, tappezzeri, riparatori di elettrodomestici o veicoli, carrozzieri, etc. con superficie utile complessiva non superiore a 300 mq;
- h) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, locali di svago e locali simili; sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali (\*) e con dimensioni non superiori a 400 mq di superficie lorda di pavimento esclusi i magazzini.  
(\* ) Per la sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali, la distanza minima da altre sale gioco/scommesse analoghe e dagli edifici destinati a scuole, chiese e centri parrocchiali o altri luoghi di culto, ospedali, case di cura, ed in genere gli edifici di pubblico interesse, è di 300 m, misurati in linea retta;
- i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, le chiese, i teatri, i cinematografi, le palestre e i campi sportivi, etc.;
- l) impianti sportivi per competizioni con spettatori (stadi e simili);
- m) medie strutture di vendita ai sensi della LR 50/2012;
- n) grandi strutture di vendita, grandi centri commerciali e parchi commerciali ai sensi della LR 50/2012;
- o) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico-alberghiere e simili;

- p) impianti, stabilimenti, opifici e pertinenze;
- q) depositi e magazzini non di vendita, funzionalmente e spazialmente integrati con le attività commerciali, impianti annonari per l'approvvigionamento di derrate;
- r) attività di servizio alla produzione (spedizionieri, autotrasportatori, etc.), logistiche e di trasporto merci (piattaforme logistiche integrate per attività di manipolazione, assemblaggio e distribuzione delle merci, etc.), servizi alle persone, alle aziende e ai mezzi;
- s) esercizi commerciali all'ingrosso;
- t) autorimesse collettive pubbliche o private;
- u) distributori di carburante: chioschi, stazioni di rifornimento o di servizio;
- v) attrezzature portuali, darsene e simili e strutture di servizio connesse;
- w) discoteche, sale da ballo, altri locali di divertimento e svago e pubblici esercizi;
- x) annessi rustici, stalle, porcilaie e allevamenti in genere;
- y) impianti per attività agroindustriali;
- z) allevamenti intensivi.

#### DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

3. Qualunque tipo di intervento edilizio ed urbanistico dovrà proporre una destinazione d'uso ammissibile per la zona territoriale omogenea nella quale ricade l'edificio. La destinazione d'uso del suolo e degli edifici è inclusa nelle convenzioni dei PUA e negli altri atti d'obbligo cui è subordinato il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni.
4. Per gli usi non previsti o non riconducibili alla classificazione delle presenti NTO, l'AC procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti usi a quelli previsti nel presente articolo.

#### VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

5. La variazione della destinazione d'uso è:
  - possibile solo quando la nuova destinazione sia prevista dalle presenti NTO;
  - assoggettata al relativo titolo edilizio quando sia attuata attraverso l'esecuzione di opere edilizie;
  - assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione.
6. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di entrata in vigore del PI, la cui destinazione d'uso non sia compatibile con gli usi previsti per la ZTO in cui il fabbricato o la struttura ricadono, possono essere mantenuti all'uso preesistente, purché detta destinazione risulti legittimamente acquisita e non vi ostino motivi di igiene e di sicurezza o di inquinamento.  
Sono autorizzati, permanendo l'uso incompatibile con le destinazioni di zona, i soli interventi di MO e MS, nonché quelli di RS e RTE, strettamente finalizzati alla soluzione di problemi di carattere igienico-sanitario e di sicurezza, fatte salve eventuali indicazioni puntuali. Nei casi di destinazioni d'uso preesistenti o in modificazione comunque compatibili con la destinazione di zona, si potrà intervenire sino alla ristrutturazione RTU con le modalità specifiche previste per la ZTO di riferimento.
7. L'AC può ordinare la chiusura ed il trasferimento di attività incompatibili con le destinazioni di zona quando la loro permanenza in sito sia fonte di rischio per l'igiene e la salute per gli inquinamenti ambientali e per la sicurezza pubblica in base alla normativa vigente, tenuto conto, in particolare, dei limiti di tollerabilità delle emissioni (sonore, gassose liquide e solide, elettromagnetiche) stabilite per le zone a destinazione non produttiva.
8. In qualsiasi ZTO il cambio di destinazione d'uso di immobili o di loro porzioni, realizzato anche senza opere a ciò preordinate, ma comunque comportante un maggior carico urbanistico, è condizionato alla dotazione di superfici minime da destinare a parcheggio e a verde, ai sensi del RE e delle presenti NTO, salvo diverso criterio riportato nelle norme specifiche della ZTO di appartenenza.  
Qualora risulti impossibile il reperimento degli spazi per parcheggio o verde nel lotto o nelle vicinanze, l'AC, qualora a ciò non ostino problemi di viabilità o esigenze di ordinato assetto territoriale, può consentire la monetizzazione secondo criteri e modalità stabiliti dalla Giunta Comunale.
9. Per verificare il rispetto dei precedenti commi, e fatti salvi i casi previsti dall'Art. 19 della L. 241/90, anche i cambi di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a comunicazione preventiva, secondo criteri e modalità stabiliti dall'AC. Alla comunicazione va allegata la dimostrazione della disponibilità degli spazi scoperti e dei parcheggi previsti. L'AC con provvedimento motivato può inibire il cambio di destinazione d'uso senza opere quando il nuovo uso sia incompatibile con le destinazioni di zona o manchino gli spazi a standards o per motivi di ordine igienico-sanitario (attività rumorose o inquinanti).

10. Qualora le disposizioni delle presenti NTO per una data zona, o le disposizioni di PUA prescrivano che specifici usi non possono superare determinate percentuali volumetriche, i relativi vincoli devono risultare nella convenzione da stipularsi con i soggetti attuatori del PUA, mentre, in caso di edificazione soggette a IED, la percentuale è calcolata sul singolo edificio; se esso appartiene a più proprietari, è richiesto l'assenso dei medesimi.

## TITOLO IV: SISTEMA RESIDENZIALE

---

### ART. 17 – NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
  - ZTO A1 centro storico;
  - ZTO A2 centro storico;
  - ZTO B1 residenziali di completamento;
  - ZTO B2 residenziali di completamento;
  - ZTO C1 residenziali di nuova formazione;
  - ZTO C1/s residenziali di nuova formazione;
  - ZTO C1/a residenziali di edificazione diffusa;
  - ZTO C2 residenziali di nuova formazione.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Fatte salve le disposizioni relative a specifiche ZTO, nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, etc.);
  - b) uffici pubblici e privati, di qualunque dimensione, attività terziarie, bancarie e creditizie in genere, sedi di giornali e riviste con superficie utile complessiva non superiore a mq 500;
  - c) attività amministrative di servizio al pubblico (quali sportelli bancari, agenzie turistiche, di pratiche automobilistiche, immobiliari e d'affari, studi professionali, scuole guida, etc.), attività di erogazione di servizi alle persone (quali ambulatori medici o veterinari, consultori etc.), con superficie utile complessiva non superiore a mq 500;
  - d) strutture speciali per servizi pubblici e sociali in generale (compresi ospedali, case di cura, caserme, tribunali, etc.);
  - e) esercizi di vicinato ai sensi della LR 50/2012 (forni e panetterie, rosticcerie e gelaterie, gelaterie artigianali, rivendite di generi di monopolio, farmacie, etc.);
  - f) attività artigianali di servizio alle persone, quali barbieri, parrucchieri ed estetisti, saune, etc.;
  - g) altre attività artigianali di servizio quali falegnami, idraulici, tappezzeri, riparatori di elettrodomestici o veicoli, carrozzieri, etc. con superficie utile complessiva non superiore a 251 mq;
  - h) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, locali di svago e locali simili; sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali (\*) e con dimensioni non superiori a 400 mq di superficie lorda di pavimento esclusi i magazzini.  
(\* ) Per la sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali, la distanza minima da altre sale gioco/scommesse analoghe e dagli edifici destinati a scuole, chiese e centri parrocchiali o altri luoghi di culto, ospedali, case di cura, ed in genere gli edifici di pubblico interesse, è di 300 m, misurati in linea retta;

- i) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, le chiese, i teatri, i cinematografi, le palestre e i campi sportivi, etc.;
  - m) medie strutture di vendita ai sensi della LR 50/2012, con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq;
  - o) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico-alberghiere e simili;
  - t) autorimesse collettive pubbliche o private.
- ed ogni altra attività analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
3. Le attività di cui al precedente comma 2, lett. g) sono ammesse qualora non utilizzino macchinari e processi produttivi che generino emissioni inquinanti, non necessitino di strutture edilizie specialistiche ma utilizzino edifici di tipologia assimilabile a quella residenziale e non generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, determini l'incompatibilità igienica di tali insediamenti con la zona in cui sono collocati; tali requisiti debbono essere comprovati da certificazione dell'ULSS competente per territorio, ai sensi dell'Art. 3, lett. f) della LR 54/1982.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

4. Le destinazioni d'uso di cui precedente comma 2 possono essere autorizzate, in caso di cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, a condizione che risulti osservato l'obbligo della dotazione di spazi pubblici di urbanizzazione primaria secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e a condizione che non generino traffico che, per tipo di mezzi e volume di spostamenti, determini pericolo o disagio per la residenza circostante o risulti incompatibile con la viabilità di servizio.
5. 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 spazi pubblici di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'Art. 16, comma 6 delle presenti NTO.
6. Il riparto delle quote di standard urbanistici, le modalità esecutive, i tempi di realizzazione, le aree da cedere al Comune ed i relativi costi sono fissati nella convenzione allegata al PUA: nel caso di edilizia convenzionata questa può essere realizzata anche dal lottizzante o da terzi interessati previo accordo con il lottizzante e a prezzi di cessione indicati nella citata convenzione.
7. Il Comune indica, mediante delibera consiliare, quale percentuale di edilizia residenziale pubblica e sociale, sovvenzionata e convenzionata debba essere realizzata nell'arco di un decennio e in quali zone debba essere inserita; di volta in volta, con la medesima procedura, possono essere indicati criteri e indirizzi da seguire nella progettazione dei PUA o possono essere individuati nuovi ambiti di PUA ai sensi dell'Art. 5, comma 8 delle presenti NTO. Gli Uffici preposti eseguono il controllo sulle diverse realizzazioni e verificano il bilancio dell'edilizia economica popolare realizzata e da realizzare.

#### **ART. 17BIS – DISTANZE PARTICOLARI**

---

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO  
NORMATIVA SOVRAORDINATA NAZIONALE E REGIONALE  
REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Per la disciplina in materia di distanze si rimanda al regolamento edilizio vigente.

#### **ART. 17TER – DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

---

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO  
NORMATIVA SOVRAORDINATA NAZIONALE E REGIONALE  
REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Ai sensi dell'Art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (da ora in poi L 122/89), nel caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di ristrutturazione, deve essere costituita una dotazione di parcheggi privati. Per la disciplina di settore si rimanda al Regolamento Edilizio vigente.

## ART. 18 – ZTO A CENTRO STORICO

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga

### DEFINIZIONE

1. Comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, come già individuati dal PAT e ripermetrati nelle tavole di progetto del PI sulla base dell'Atlante Regionale dei Centri Storici, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati stessi degli insediamenti aventi originariamente carattere urbano e distinti in:
  - ZTO A1;
  - ZTO A2.
2. Le disposizioni valide per le ZTO A si applicano anche per eventuali ZTO diverse, incluse nel perimetro dei Centri Storici, facendo riferimento alle ZTO A1 o A2 a seconda del contesto in cui si inseriscono. Non si applicano le disposizioni di ZTO A concernenti le destinazioni d'uso (con l'esclusione dell'Art. 16, comma 2, lett. h) - sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali) e i divieti di accorpamento. Sono fatte salve altresì le particolari disposizioni stabilite per singoli ambiti soggetti a PUA di cui all'Allegato A delle presenti NTO.

### OBIETTIVI

3. Gli interventi di trasformazione, come già definiti in sede di PAT, sono finalizzati a:
  - tutelare e recuperare il patrimonio monumentale e del tessuto insediativo e ambientale storico del centro, nella sua unità e nelle sue parti componenti;
  - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
  - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria;
  - rivitalizzare il centro storico attraverso l'ulteriore dotazione di servizi alla popolazione;
  - offrire, in prossimità al centro storico, nuove sedi per le funzioni urbane centrali non residenziali e a realizzare condizioni adeguate di accessibilità e sosta periferica veicolare connesse ad un sistema di relazioni pedonali interne.

### DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle ZTO A gli interventi sono finalizzati principalmente al mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali preesistenti, fatte salve le seguenti casistiche:
  - nelle zone A, non soggette a PUA, negli interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia è consentito il cambio d'uso da residenziale a non residenziale solo se si tratta di attività commerciali, artigianali di servizio e di pubblico esercizio (lett. e, f, h (con l'esclusione delle sale gioco e sale scommesse, come attività principali), lett m) del precedente Art. 16, comma 2) ed attività terziarie direzionali di cui alla lett. b) e c) del precedente Art. 16 comma 2), purchè ciò sia compatibile con il decreto dell'abitato e con la salvaguardia degli edifici, con parere della commissione locale per il paesaggio, anche nel caso di sole opere intere, per gli edifici con vincolo storico monumentale (Parte seconda, Titolo I del D.Lgs 42/2004).
5. Nelle ZTO A non sono consentite le destinazioni d'uso non residenziali di cui al precedente Art. 16, comma 2 lett. h) - sala gioco e sala scommesse, esercitate come attività principali -, l), n), p) (attività produttive in genere; sono tuttavia ammesse le particolari attività di cui alle lettere f) e g)), né sono consentite le destinazioni di cui alle lettere q), r), s), u), w), x), y), z).
6. Negli edifici con preesistente destinazione non residenziale di idonee dimensioni e/o nei casi di cui al precedente comma 4, punto 1, sono consentite le medie strutture di vendita di cui al precedente Art. 16, comma 2, lett. m).
7. Subordinatamente alla predisposizione di un PUA, all'interno del Centro Storico possono essere consentite aggregazioni o cambi di destinazione d'uso su immobili esistenti volti a ricavare idonei spazi per attività



commerciali di vicinato o di medie strutture di vendita (di cui al precedente Art. 16, comma 2, lett. e) ed m)), anche con gestione unitaria di alcuni spazi o servizi comuni.

È ammessa inoltre la realizzazione delle attrezzature di cui all'Art. 16, comma 2, lett. v), limitatamente alle darsene e/o attracchi fluviali.

8. Inoltre, nelle ZTO A, non sono consentiti:

- accorpamenti di superfici non residenziali (precedentemente suddivise in più unità immobiliari) per sedi di uffici privati, studi professionali, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio e attività amministrative private in genere nella misura superiore a 250 mq di superficie utile complessiva per ciascuna unità risultante dagli accorpamenti stessi, salvo quanto sopra consentito per le attività commerciali, di cui al precedente comma 4, punto 1, e salva l'adozione di apposito PUA;
- accorpamenti di superfici per alberghi, pensioni e simili (di cui al precedente Art. 16 lett. o) nella misura superiore ad una capacità di 100 posti letto per ciascuna unità.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

9. Il PI si attua attraverso:

- PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata);
- IED all'interno delle singole UMI (Unità Minima di Intervento);

come definiti negli elaborati di progetto del PI, nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, definiti nelle presenti NTO.

10. Per gli edifici esistenti nelle:

- ZTO A1 sono ammesse le categorie d'intervento: MO, MS, RS e RTE/1;
- ZTO A2 sono consentiti tutti gli interventi sopra elencati, con l'aggiunta di quelli previsti per RTE/2, salvo i casi di cui ai commi che seguono.

Possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'AC.

11. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte seconda, Titolo I (ex L. 1089/39), o equiparabili, sono consentiti gli interventi fino a RS/1.

12. Per gli edifici che risultino esistenti nel catasto del 1850 e per gli edifici di interesse ambientale architettonico individuati negli elaborati di progetto con scheda B e interni ai centri storici, sono consentiti solo gli interventi MO, MS, e RS, salvo che il richiedente non dimostri, mediante apposita documentazione, l'applicabilità dell'operatività relativa alla graduazione immediatamente successiva, ovvero RTE/1.

13. Gli interventi di RTU/1 sono consentiti esclusivamente per edifici privi di interesse ambientale architettonico e riconosciuti, con parere della CEI, assolutamente incompatibili e deturpanti il contesto del Centro storico. In tali casi l'intervento costituisce un ambito di progettazione unitaria convenzionato, il cui schema di convenzione è sottoposto all'approvazione della Giunta comunale.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

14. Salvo diversa prescrizione dei Piani di Recupero, nelle ZTO A gli interventi edilizi sono ordinati al recupero e al mantenimento degli spazi ineditati, con esclusione delle pertinenze degli edifici esistenti, secondo i seguenti criteri:

- spazi privati pavimentati (cavedi, chiostrine, cortili): ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale con recupero delle porzioni occupate da superfetazioni e con il mantenimento e ripristino delle pavimentazioni in mattonato e acciottolato; negli interventi di restauro è fatto obbligo di ripristino delle pavimentazioni esterne in materiali litoidi o laterizi; tale vincolo è esteso alle pavimentazioni dell'androne e del portico;
- non è consentita l'installazione di manufatti quali nuove pertinenze, cassette in legno e manufatti aventi caratteristiche similari;
- spazi privati ad orto, giardino e parco: sono vincolati al mantenimento di tale destinazione d'uso, recuperando ad essa le eventuali porzioni occupate da superfetazioni;
- non sono ammessi interventi salvo la realizzazione, previa richiesta di autorizzazione, di impianti sportivi privati privi di copertura, nel rispetto delle alberature esistenti.

## ART. 19 – ZTO A1 CENTRO STORICO DI PORTOGRUARO

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga

### DEFINIZIONE

1. Comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale del centro storico del capoluogo e quelli all'interno dell'antica cinta muraria, caratterizzati da:
  - un'organizzazione dell'edificato di particolare complessità ed elevata densità edilizia;
  - presenza di un centro di origine storica, con presenze architettoniche di rilievo;
  - prevalenti destinazioni residenziali e terziarie;
  - dotazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali.dichiarati "Zona di degrado" ai sensi della L. 457/1978, con le specificazioni delle presenti NTO e fatte salve le disposizioni e gli adempimenti di cui al D.Lgs 42/2004.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Aree non soggette a Piano di Recupero

2. Nelle aree non comprese nell'ambito dei PUA (che assumono i contenuti e l'efficacia dei PdR di iniziativa pubblica o privata), sono consentiti, in generale, gli interventi di MO, MS, RS, RTE, come definiti dal precedente Articolo delle presenti NTO, con i seguenti limiti:
  - a) gli interventi di restauro e risanamento o di ristrutturazione edilizia relativi ad interi edifici devono comprendere la sistemazione, in modo armonico e unitario, delle aree e immobili pertinenziali;
  - b) non è consentito l'incremento dei volumi esistenti, salvo che per l'inserimento di impianti tecnologici, nonché dei servizi igienici essenziali, quando non altrimenti inseribili;
  - c) gli interventi di restauro e risanamento o di ristrutturazione edilizia relativi ad interi edifici possono prevedere interventi volti a ricostituire le aree libere di pertinenza degli edifici restaurati attraverso la demolizione di costruzioni secondarie, accessorie o di servizio (magazzini, autorimesse, locali agricoli, lavanderie, alloggi di servizio, locali artigianali e commerciali, etc.), presenti nel lotto ed edificate successivamente al catasto del 1850. Per detti interventi può essere concesso, con parere favorevole della CEI, al fine di favorire la ricostruzione dei giardini interni, corti e fronti liberi e per esigenze di adeguamento funzionale degli edifici restaurati, l'accorpamento di tutto o parte dei volumi demoliti sulle costruzioni secondarie regolarmente assentite e di servizio residue del lotto, preferibilmente senza modificare la superficie coperta e la sagoma al suolo di queste ultime e a condizione che risultino edificate successivamente al catasto del 1850, non contrastino con le finalità di restauro, risanamento e riqualificazione del complesso e che la loro altezza non superi quella degli edifici circostanti.
  - d) negli interventi in aree prospicienti il Fiume Lemene, la Giunta comunale, in sede di convenzione o atto di obbligo, impone - quando opportuno - la realizzazione di passaggi pedonali, il ripristino delle calli preesistenti e la realizzazione di affacci ed approdi ad uso pubblico lungo le rive;
  - e) gli interventi di RTE/1 su immobili e complessi antecedenti al 1850 o riconosciuti di interesse ambientale-architettonico, di cui al precedente Articolo delle presenti NTO, sono consentiti limitatamente a edifici:
    - in condizioni di degrado fisico tale da non consentire il recupero;
    - interamente ricostruiti o ristrutturati fino a perdere i caratteri tipologici, storici ed ambientali originari ed in palese contrasto con l'ambiente urbano;
  - e bis) Sull'edificio individuato con il simbolo \* gli interventi di trasformazione dovranno assicurare condizioni di continuità sia con gli allineamenti planimetrici e altimetrici della cortina edilizia esistente ad est, sia con gli elementi architettonici originari che in essa risultino ancora riconoscibili. Morfologia e tipo di copertura, materiali e colori dovranno risultare coerenti con i caratteri propri dell'edilizia civile "minore";
  - f) per casi adeguatamente documentati, con il parere favorevole della CEI possono essere consentiti accorpamenti delle superfetazioni anche sulle costruzioni principali, unicamente per ricomporre fronti e coperture, eliminando i negativi effetti di soluzioni edilizie in contrasto con i caratteri morfologici dell'immobile e del contesto;
  - g) la Giunta Comunale, può individuare ambiti di progettazione unitaria o di convenzionamento unitario.

#### Aree soggette a Piano di Recupero

3. Gli ambiti della ZTO A1, che il PI assoggetta a PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata) sono elencati all'Allegato A delle presenti NTO ed individuati nella cartografia di piano.

4. Ulteriori ambiti di Piani di Recupero (in corrispondenza di complessi edilizi di particolare degrado fisico e sociale o di isolati marginali scarsamente edificati in cui reperire nuove residenze, attrezzature, servizi e parcheggi per il centro storico) possono essere individuati dal Consiglio Comunale attraverso la seguente procedura:
  - a) predisposizione, d'iniziativa pubblica o privata, di un'indagine preliminare comprendente, nella documentazione sullo stato di fatto:
    - l'indagine storica e catastale sulla formazione del tessuto insediativo,
    - l'indagine sul patrimonio edilizio per unità edilizia e unità immobiliare secondo schede predisposte dal comune, nonché comprendente nelle cartografia di progetto, la delimitazione delle unità minime d'intervento, e degli eventuali comparti attuativi,
    - l'indicazione dei tipi d'intervento e degli edifici da destinare allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico,
    - le destinazioni d'uso descritte o previste per i diversi piani e per le aree scoperte,
    - un programma di massima dell'intervento con evidenziazione delle spese e dei tempi di esecuzione;
  - b) valutazione dell'indagine preliminare e del programma di massima proposto da parte della Giunta Comunale, che, sentita la CEC, definisce le direttive per la formazione del PdR;
  - c) redazione del PdR da parte dell'AC o dei privati e suo esame ed approvazione, con le modalità di legge.
5. I PdR, nell'ambito della ZTO A1, stabiliscono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree attraverso interventi coordinati di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia ed urbanistica individuando le unità minime d'intervento (UMI) e gli eventuali comparti, con le seguenti prescrizioni di carattere generale:
  - a) il mantenimento delle volumetrie e della quota di superfici con destinazione residenziale esistenti;
  - b) solo nei casi indicati, ed entro i limiti stabiliti dall'Allegato A delle presenti NTO, possono essere consentiti incrementi dei volumi esistenti;
  - c) gli ambiti debbono riferirsi a complessi edilizi unitari o ad unità edilizie tipo logicamente concluse con le relative aree di pertinenza;
  - d) si applicano le cautele e gli indirizzi di cui alle lettere e) ed f) del precedente comma 2.

## **ART. 20 – ZTO A2 CENTRI STORICI MINORI**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga

### DEFINIZIONE

1. Comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale anche dei centri storici minori di Portovecchio, Pradipozzo e Summaga e quelli esterni alle mura antiche di Portogruaro.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Aree non soggette a Piano di Recupero

2. Nelle aree non comprese nell'ambito dei PUA (che assumono i contenuti e l'efficacia dei PdR di iniziativa pubblica o privata), sono consentiti, in generale, gli interventi di MO, MS, RS, RTE e RTE/1, come definiti dall'Art. 19, comma 2 delle presenti NTO.
3. Nei casi di singoli edifici o gruppi di edifici privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano, dimostrato da idonea documentazione, è possibile intervenire con la RTU. In questi casi è possibile prevedere un aumento complessivo del volume fino ad un massimo del 10% dell'esistente. In questi casi dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegata al PUA. Lo schema di convenzione sarà preventivamente approvato dal Consiglio Comunale. Al fine di rendere applicabile tale disposizione dovrà essere preventivamente approvata apposita variante urbanistica relativa alla scheda dell'edificio.

#### Aree soggette a Piano di Recupero

4. Gli ambiti delle ZTO A2 di particolare interesse pubblico che il PI assoggetta a PUA sono elencati all'Allegato A delle presenti NTO; gli interventi hanno luogo secondo le prescrizioni ivi contenute.
5. Ulteriori ambiti di PdR possono essere individuati dal Consiglio secondo quanto disposto dall'Art. 18, commi da 4 a 8, si applicano gli indirizzi generali contenuti nei medesimi commi per la redazione dei PdR degli ambiti soggetti a PUA nelle zone A1.
6. Per i singoli interventi ammissibili in assenza di PUA, si applicano le disposizioni contenute nell'Art. 18 delle presenti NTO.

## ART. 21 – ZTO B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, distinti in:
  - ZTO B1;
  - ZTO B2.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 17 delle presenti NTO. I locali di intrattenimento e svago possono essere collocati anche nei piani interrati.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per:
  - IED;
  - IED convenzionato;fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del P.R. di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storico-ambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente.
5. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
6. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegata ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

7. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
  - **If** mc/mq 1,50 per le ZTO B1 (a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI)

mc/mq 1,00 per le ZTO B2 (a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI)

- **Rc** non superiore al 25% per le ZTO B2
- **H** m 9,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
- **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- **Ds<7m** minimo di m 5,00
- **Ds>7m** minimo di m 7,50

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Le ZTO B1 e B2 comprese negli ambiti di ricomposizione edilizia lungo Viale Trieste, Rione San Francesco e Viale Venezia - Via F. Baracca, come individuati nelle Tavv. di progetto del PI, sono classificate come aree degradate ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/1978 nelle quali può essere imposta la formazione di un PUA, da attuarsi per comparti riferiti ad ambiti territoriali con superficie non inferiore a mq 3.500.  
In tali ambiti l'edificazione è regolata dalle norme di zona di seguito riportate:
  - **If** mc/mq 2,00  
elevabile fino a 2,50 mc/mq nel caso di comparti con superficie non inferiore a mq 10.000 che propongano soluzioni di ricomposizione volumetrica sul fronte di Viale Trieste, con ristrutturazione RTU/2
  - **H** m 15,00
10. Nella ZTO B2 degradata in località Mazzolada lungo Via Loredan, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti alla data del 17 gennaio 1985 fino ad un massimo di mc 100 per edificio. Il fronte dovrà, di norma, essere allineato sul filo stradale esistente alla data predetta e l'altezza massima non dovrà superare m 8,50.
11. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionato all'impegno a realizzarle (con atto d'obbligo registrato e trascritto) e alla loro monetizzazione nei casi in cui la loro realizzazione risulti manifestamente impossibile.
12. Per la zona B2 situata sulla laterale destra di Via Trieste e individuata con apposito simbolo (5), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di realizzazione e cessione di area a parcheggio della larghezza di m 5,00 (250 mq) lungo tutta la linea di confine ovest dell'area per ampliare la dotazione di parcheggi interni al centro anziani.

## ART. 22 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti e l'integrazione delle opere di urbanizzazione.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui:
  - all'Art. 17 delle presenti NTO, per le ZTO C1;
  - all'Art. 17, comma 2, lett. a) delle presenti NTO ed inoltre è ammessa l'utilizzazione di parte dei locali per la collocazione di attività ai sensi delle lett. e) ed h) del medesimo articolo delle NTO, per le ZTO C1/s.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per:
  - IED;
  - IED convenzionato;fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
5. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegate ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

6. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Per le ZTO C1, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
  - **If** mc/mq 1,00 (a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI)
  - **Rc** non superiore al 25%
  - **H** m 9,50  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata

- **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
- **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- **Ds<7m** minimo di m 5,00
- **Ds>7m** minimo di m 7,50

8. Per le ZTO C1/s, alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:

Nuova edificazione

- **Sf min** mq 800
- **V** mc 600 ed un numero massimo di due unità abitative
- **H** m 9,00  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
- **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- **Ds<7m** minimo di m 5,00
- **Ds>7m** minimo di m 7,50

Edifici esistenti

- **Interventi ammessi** Art. 3 del DPR 380/2001
- **Ampliamento** fino a mc 800, compreso l'esistente, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI ed un numero massimo di tre unità abitative
- **H** m 9,00  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
- **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- **Ds<7m** minimo di m 5,00
- **Ds>7m** minimo di m 7,50

**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

9. Il Permesso di Costruire in mancanza di opere di urbanizzazione è condizionato all'impegno a realizzarle (con atto d'obbligo registrato e trascritto) e alla loro monetizzazione nei casi in cui la loro realizzazione risulti manifestamente impossibile.
10. Per la zona C1 ubicata in Via G. Galilei, a Nord del cimitero, e individuata con apposito simbolo (①), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di realizzazione e cessione di un accesso ciclo-pedonale al cimitero.
11. Per la zona C1 ubicata in Via L. Capuana e individuata con apposito simbolo (②), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di adeguamento delle opere di urbanizzazione (rifacimento e allargamento strada di accesso).
12. Per la zona C1 ubicata in Via Fornace e individuata con apposito simbolo (③), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di realizzazione e cessione della viabilità di accesso alla zona C2 retrostante.
13. Per la zona C1 ubicata in Via Artico e individuata con apposito simbolo (④), l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di allargamento, adeguamento e cessione della viabilità di accesso a nord dell'area (Via Artico).
14. Nella zona C1 localizzata lungo Via Palazzine e individuata con il simbolo (⑦) l'attuazione degli interventi di nuova edificazione in aree libere è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di cessione a scopo perequativo della superficie classificata in ZTO F2V (Art.50 bis) localizzata a nord della ZTO C1 e compresa nel perimetro di variante.
15. Per la zona C1 ubicata in Via Cristoforo Botticelli e individuata con il simbolo (⑨) l'attuazione è subordinata a Intervento Edilizio Diretto (IED) convenzionato con obbligo di:
- realizzazione e cessione di una fascia di parcheggio lungo strada avente profondità non inferiore a 7 metri e superficie non inferiore a 250 mq.



- realizzazione del tratto di strada sul sedime del tracciato di proprietà comunale compreso nell'ambito di variante, avente anche funzione di spazio di manovra per l'accesso ai posti auto di cui al punto precedente.
17. Nella zona C1 localizzata lungo Via Palazzine e individuata con il simbolo (10) l'attuazione degli interventi di nuova edificazione in aree libere è subordinata a Intervento Edilizio Convenzionato (IEC) con obbligo di cessione a scopo perequativo sia delle aree classificate in ZTO F2P e F2V (Art.50 bis), sia delle superfici da destinare alla viabilità di progetto, comprese nel perimetro di variante e localizzate rispettivamente a ovest e a nord della nuova ZTO C1.
  18. Nella zona C1 individuata a sud di via D'Antona e identificata con il simbolo (11) l'attuazione degli interventi di nuova edificazione in aree libere è subordinata a Intervento Edilizio Convenzionato (IEC) con obbligo di realizzazione della viabilità di accesso all'area e di cessione a scopo perequativo delle aree classificate in ZTO F2P e F2V (Art.50 bis), comprese nel perimetro di variante e localizzate rispettivamente a nord e a est della nuova ZTO C1.

## ART. 23 – ZTO C1/A RESIDENZIALI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Il PI in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base dell'analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti, individua i nuclei residenziali di edificazione diffusa.
2. I nuclei residenziali di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzati da un'alta frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola, da un'adeguata viabilità dotata delle principali opere di urbanizzazione nei quali sono riconoscibili i limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo circostante.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni residenziali di cui all'Art. 17, comma 2, lett. a) delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri:
  - a) Edifici esistenti
    - **Interventi ammessi** art. 3 del DPR 380/2001
    - **Ampliamento** fino a mc 800 per gli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del PI ed un numero massimo di tre unità abitative
    - **H** m 9,00  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
    - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
    - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
    - **Ds<7m** minimo di m 5,00
    - **Ds>7m** minimo di m 7,50

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Gli interventi sugli edifici esistenti sono orientati a:
  - recupero dei segni storici del territorio;
  - mantenimento e salvaguardia dei coni visuali;
  - corretto inserimento paesaggistico;
  - contenimento degli impatti sull'assetto idraulico locale;
  - riordino delle pertinenze, attraverso l'integrazione morfologica con la struttura originaria e l'eliminazione/ricomposizione di eventuali elementi di degrado, quali superfetazioni o fabbricati impropri;
  - caratteristiche tipologiche, costruttive e formali coerenti con quanto previsto nel precedente articolo riguardante le "norme comuni alle zone agricole";
  - realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali.

## ART. 24 – ZTO C2 RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, inedificate.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 17 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. Negli elaborati di progetto del PI sono individuati gli ambiti dei PUA vigenti, nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
5. Sono ammessi, nel rispetto degli indici fondiari di zona, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
6. È consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura di 50 mc per ogni singolo edificio, anche se composto da più unità immobiliari, per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà.

### CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

7. È ammessa la tipologia edilizia isolata, abbinata, a schiera, in linea e a blocco.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
  - **It** mc/mq 1,00 (a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%, l'entrata in vigore del REC ha efficacia per le definizioni tecniche uniformi a seguito dell'approvazione della variante specifica al PI)
  - **H** m 12,50
  - **Dc** H diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00
  - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
  - **Ds<7m** minimo di m 5,00
  - **Ds>7m** minimo di m 7,50

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

9. Per le aree comprese nella zona C2 lungo via Vespucci, parzialmente gravate da fascia di rispetto di elettrodotto, individuate in cartografia a seguito di specifica variante di cui all'art. 7 della Legge regionale 16 Marzo 2015, n. 4, con apposito simbolo **6**, risultano private dell'edificabilità e non vengono computate al fine del calcolo della volumetria edificabile dell'ambito.

## TITOLO V: SISTEMA PRODUTTIVO

---

### ART. 25 – NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
  - ZTO D1 industriale strategica;
  - ZTO D2 per attività produttive e servizi di nuova formazione;
  - ZTO D3 per attività produttive e servizi di completamento;
  - ZTO D4 per attività direzionali, commerciali miste e residenza;
  - ZTO D5 portuali e/o turistiche;
  - ZTO D6 per attrezzature stradali.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In assenza del PUA, ove previsti, sono consentiti:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
  - il cambio di destinazione d'uso, se conforme a quelle ammesse nella ZTO di appartenenza.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

##### Norme preventive contro gli inquinamenti

8. Per gli interventi che interessano complessi edilizi per attività economiche che comportano scarico di sostanze liquide, solide e gassose, non assimilabili a quelli civili, oltre agli obblighi previsti dalla legislazione vigente in materia, in ottemperanza al D.Lgs 152/2006, in sede convenzionale deve essere esplicitamente precisato l'impegno mediante il quale il proprietario dell'area o altro avente titolo su di essa, si obbliga ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e l'assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate ed alla conformità di quelle eseguite alle citate norme di legge.
9. Nell'impegnativa suddetta dovrà essere specificato, oltre all'ambito territoriale complessivo interessato dall'intervento:
  - a) il tipo, la quantità e le modalità di depurazione previste per i fumi e le esalazioni;
  - b) le caratteristiche, le eventuali modalità di depurazione e le caratteristiche al momento dell'immissione nella rete fognante delle acque di lavaggio, di scarico di sostanze chimiche, etc.;
  - c) le tipologie (scorie e simili), gli eventuali luoghi di stoccaggio provvisorio e le modalità di smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) le modalità del prelievo idrico, che dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni vigenti in modo da non alterare l'equilibrio delle falde.

Dovrà inoltre essere specificato che, per il ciclo produttivo, non si utilizzerà acqua da falde profonde, ovvero quelle tratte da falde separate dalle acque superficiali da strati impermeabili.

10. Nel caso di attività economiche che procurano rumori, esalazioni pericolose e/o odori nocivi, il richiedente il Permesso di Costruire dovrà produrre la documentazione di cui all'Art. 8, comma 4 della L. 447/1995 e preventivamente concordare con il Comune le distanze di sicurezza dai confini di proprietà maggiori da quelle previste dalle presenti norme, al fine di garantire la quiete e l'igiene dei cittadini.
11. Quando possano essere impiegate modalità di smaltimento dei rifiuti più opportune e sicure di quelle previste dal richiedente o quando i residui industriali, tossici o comunque inquinanti possono essere riutilizzati nel ciclo produttivo e/o sottoposti ad una migliore depurazione, l'AC può negare l'autorizzazione richiesta e ordinare la realizzazione delle opere secondo le modalità che riterrà più opportune.
12. Nei progetti da realizzare nelle ZTO D dovrà essere prevista e realizzata una quota di superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie libera di pertinenza non edificabile oltre l'indice massimo di copertura consentito nelle singole ZTO, sulla quale è vietata l'edificazione anche in sottosuolo. Sono fatte salve le più restrittive disposizioni da applicarsi nelle zone a parco.

#### Decoro degli edifici

13. Gli edifici da realizzare nelle ZTO D dovranno avere un aspetto esterno rispettoso dei beni storico-culturali eventualmente presenti sul territorio ed inserirsi armonicamente nel contesto; ogni progetto dovrà contenere l'indicazione dei materiali da utilizzare negli interventi su costruzioni esistenti e/o per la realizzazione delle opere progettate.

#### Aree esterne

14. Le aree di pertinenza degli edifici, destinate alle attività consentite nelle ZTO D dovranno essere progettate e mantenute in modo decoroso. Esse potranno essere utilizzate per ricavarvi:
  - parcheggi a servizio dell'attività;
  - spazi di manovra per automezzi e carico e scarico di materiali;
  - mostre di beni oggetto dell'attività;
  - tettoie;
  - spazi con piantagioni di vario genere;
  - recinzioni;
  - depositi di materiali usati in e per la lavorazione, rottami, etc. compatibilmente con la normativa sullo smaltimento dei rifiuti;
  - vani tecnici e quant'altro necessario e consentito, nel rispetto delle presenti NTO.

#### Parcheggi, a servizio dell'attività, spazi di manovra per automezzi, carico e scarico materiali

15. Le quantità minime di spazi per parcheggi a servizio delle attività, spazi di manovra per automezzi, carico e scarico di materiali, etc. previste nelle presenti NTO devono essere reperite nell'ambito delle aree su cui si interviene; quando ciò non risulti realizzabile possono essere utilizzate per parcheggio anche aree esterne all'ambito stesso purché esse:
  - non siano aree destinate dal PI a zone agricole, a zona di rispetto, a parco fluviale, a zona di vincolo ambientale, ad area di particolare interesse storico o a zona soggetta a vincolo preordinato all'esproprio con diversa destinazione d'uso o a servitù di uso pubblico;
  - siano localizzate su aree limitrofe di facile accessibilità, poste ad una distanza non superiore a m 150;
  - siano permanentemente vincolate alla funzione suddetta per tutto il periodo in cui l'immobile è adibito ad attività economiche;
  - siano opportunamente alberate.
16. Qualora tali aree non possano essere reperite e realizzate come sopra descritto l'AC potrà consentire la loro monetizzazione destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
17. Gli spazi da destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di sili meccanici parcheggi interrati o sopraelevati ed altri analoghi impianti.

#### Mostre permanenti all'aperto di beni oggetto dell'attività

18. Le mostre permanenti all'aperto, dovendo il materiale restare esposto alla vista del pubblico, dovranno essere alternate con spazi prativi, con piante basse, con gruppi di piante ad alto fusto, etc.

19. Il materiale potrà essere esposto anche sulla fascia di rispetto stradale purché ad una distanza non inferiore a 5 m dalla strada e previo consenso dell'ente proprietario della strada stessa.

#### Spazi con piantagioni di vario genere

20. Ogni intervento edilizio deve prevedere una quantità minima di spazi inerbati e/o alberati il cui progetto deve essere corredato da un elaborato grafico con il rilievo delle alberature esistenti e l'indicazione di quelle di cui non si chiede eventualmente l'abbattimento nonché delle corrispondenti sostituzioni.
21. Il proprietario è tenuto ad eseguire tutte le opere di manutenzione delle aree a verde e alberate, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura da malattie che possono colpire le piante, etc., secondo metodi e tecniche indicate dall'AC anche acquisendo il parere di tecnici esperti in materia scelti tra quelli in servizio presso enti competenti nel settore.
22. L'autorità comunale su parere della CEI, può disporre, per talune attività, la realizzazione di particolari schermature con alberature o cespugli, nel perimetro dei confini di proprietà, al fine di creare un effetto mimetico dell'attività produttiva rispetto al paesaggio circostante, urbano o agricolo. con finalità di migliore inserimento ambientale e/o per ridurre gli impatti nel caso di attività rumorose.

#### Recinzioni

23. Oltre a quanto previsto dal RE, la tipologia delle recinzioni deve essere progettata in relazione al tipo di attività produttiva esercitata all'interno del lotto.
24. L'AC può disporre arretramenti dai confini di proprietà prospicienti strade, quando lo richiedano motivi di sicurezza e/o di allineamenti precostituiti nei lotti vicini.
25. Ogni accesso al lotto dovrà essere fornito di uno spazio minimo, pari alla sosta di un automezzo, in modo da non costituire intralcio al traffico stradale durante le manovre di ingresso e di uscita al lotto.

#### Depositi di materiali usati in o per la lavorazione, rottami, etc.

26. Quando, per lo svolgimento dell'attività è indispensabile occupare parte dell'area per il deposito di materiali non nocivi o inquinanti, il proprietario dell'area o altro avente titolo su di essa è tenuto ad osservare le seguenti prescrizioni:
- non è consentito il deposito dei materiali suddetti sulle aree indicate dal PI come aree di rispetto e/o destinate a parco;
  - i materiali stessi dovranno essere posti ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a 3 m e ad una distanza dalle strade non inferiore a 10 m;
  - deve essere garantita in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
  - alla fine dell'attività o dell'utilizzo dell'area il terreno dovrà essere riportato alle caratteristiche originarie;
  - deve essere evitato qualsiasi danneggiamento alle alberature esistenti;
  - deve essere costituita una congrua schermatura visiva, sul perimetro dello spazio su cui è posto il materiale in deposito, costituita da filari di alberi e sottostante siepe o, in alternativa, con muri di altezza massima di 1,50 m e filari di alberi;
  - il deposito di rottami è consentito in quantità tali da garantirne l'asportazione con un ciclo di durata non superiore a sei mesi salvo il rispetto di eventuali più restrittive norme in materia di stoccaggio e smaltimento dei rifiuti;
  - il deposito dei materiali è sottoposto, in funzione delle caratteristiche, ad idoneo titolo abilitativi.

## ART. 26 – ZTO D1 INDUSTRIALE STRATEGICA

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate alla funzione di parco di attività produttive, tecnologiche, commerciali e di servizio alla produzione.
2. In esse è consentita la realizzazione di attrezzature per attività produttive industriali ed artigianali, depositi e magazzini merci, esercizi commerciali all'ingrosso, scalo ferroviario merci, strutture intermodali ed interportuali per il trasporto merci, stazione e parcheggio autotrasporto, servizi tecnologici ed ausiliari (VVFF, impianti di riciclaggio rifiuti, etc.)

### DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 16, comma 2, lett. b), c), f), g), h), p), q), r), s), t), u), y) delle presenti NTO, oltre a strutture per i VVFF. All'interno dell'edificio produttivo è consentito ricavare uno spazio per la vendita dei propri prodotti e/o di prodotti strettamente collegati all'attività in esercizio, la superficie dedicata alla vendita non può superare il 10% di quella dedicata all'impianto produttivo e comunque nel limite di superficie di vendita di vicinato.
4. È consentita la realizzazione, insieme con le strutture produttive, degli uffici dell'impresa e ammesse le costruzioni destinate all'attività di assistenza e di accoglienza diurna degli addetti.
5. Nell'ambito delle strutture intermodali, interportuali e/o dell'autoparco è consentita altresì la collocazione di strutture ricettive di cui all'Art. 16, comma 2, lett. o).
6. Solo in caso di necessità, sempre che l'industria non sia nociva, può essere consentita la costruzione di un unico alloggio di volume non superiore a 500 mc, per il proprietario o il personale di sorveglianza, quando la superficie di pavimento realizzata raggiunga almeno 1.000 mq.
7. L'alloggio di cui al comma precedente, se non altrimenti inglobato nella struttura del fabbricato principale, non potrà essere costruito prima dell'edificazione del fabbricato produttivo.
8. Con la realizzazione del suddetto alloggio, come su quelli già edificati, si concretizza un vincolo pertinenziale (di nesso funzionale dell'abitazione rispetto all'attività produttiva principale) efficace fino a diverso utilizzo o ad altra destinazione d'uso, qualora consentiti dalle disposizioni urbanistiche.
9. Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del TU delle leggi sanitarie di cui al RD 1265/1934 e smi, sono consentiti solo a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ULSS competente.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

10. Il PI si attua attraverso PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PIP ai sensi dell'Art. 27 della L. 865/71 e smi), che definisce l'organizzazione spaziale e funzionale dell'area, le infrastrutture stradali, ferroviarie e tecnologiche necessarie, ivi comprese quelle relative agli interventi di disinquinamento nonché le modalità attuative degli interventi.
11. All'interno del perimetro del PIP, le determinazioni riportate sui grafici del PI hanno valore indicativo e possono essere variate in sede di PUA.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Per la formazione PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PIP ai sensi dell'Art. 27 della L. 865/71 e smi), alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
  - **Sf min** mq 3.000, variabile a seconda delle sottozone o delle attività
  - **Rc** non superiore al 60%possono essere stabiliti indici differenti a seconda delle sottozone o delle attività nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata

- **Dc** H diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, con il consenso del confinante registrato e trascritto e la costituzione di servitù di *non aedificandi* o di non sopraelevazione in una certa fascia, onde garantire comunque il rispetto della distanza tra fabbricati
- **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
- **Ds** m 20,00 dalle vie principali  
m 10,00 dalle altre strade

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

13. All'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari almeno al 10% della superficie fondiaria; devono comunque essere garantite le aree a parcheggio o il numero di parcheggi a servizio della singola attività previsti dal RE.
14. Le zone a verde devono essere pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria non edificata. Vanno impiantati alberi ad alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 40 mq.
15. Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (silos, camini, etc.); tali volumi non vanno conteggiati nel calcolo della superficie complessiva.
16. Per gli edifici residenziali, non collegati ad attività produttive come l'alloggio per il proprietario o per il personale di sorveglianza costruito in funzione dell'attività medesima, compresi nella zona e non assoggettati a procedure espropriative, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con divisione fino a due unità abitative. È ammesso, una tantum, per gli edifici residenziali in parola, esistenti alla data del 17.01.1985, l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 100 mc per ogni edificio, indipendentemente dal numero di unità che lo compongono.



## ART. 27 – ZTO D2 PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DI NUOVA FORMAZIONE

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio localizzate nel territorio comunale in aree non urbanizzate, anche in connessione con gli insediamenti urbani e destinate all'espansione degli immobili destinati ad attività produttive e di servizio alla produzione.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 16, comma 2, lett. b), c), f), g), h), p), q), r), s), t), u), y) delle presenti NTO. All'interno dell'edificio produttivo è consentito ricavare uno spazio per la vendita dei propri prodotti e/o di prodotti strettamente collegati all'attività in esercizio, la superficie dedicata alla vendita non può superare il 10% di quella dedicata all'impianto produttivo e comunque nel limite di superficie di vendita di vicinato.
3. È consentita la realizzazione, insieme con le strutture produttive, degli uffici dell'impresa e ammesse le costruzioni destinate all'attività di assistenza e di accoglienza diurna degli addetti.
4. Solo in caso di necessità, sempre che l'industria non sia nociva, può essere consentita la costruzione di un unico alloggio di volume non superiore a 500 mc, per il proprietario o il personale di sorveglianza, quando la superficie di pavimento realizzata raggiunga almeno 1.000 mq.
5. L'alloggio di cui al comma precedente, se non altrimenti inglobato nella struttura del fabbricato principale, non potrà essere costruito prima dell'edificazione del fabbricato produttivo.
6. Con la realizzazione del suddetto alloggio, come su quelli già edificati, si concretizza un vincolo pertinenziale (di nesso funzionale dell'abitazione rispetto all'attività produttiva principale) efficace fino a diverso utilizzo o ad altra destinazione d'uso, qualora consentiti dalle disposizioni urbanistiche.
7. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può negare l'autorizzazione per attività che possano ritenersi incompatibili con le zone residenziali limitrofe.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

8. Il PI si attua attraverso PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
  - **Rc** non superiore al 50%  
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata
  - **Dc** H diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, con il consenso del confinante registrato e trascritto e la costituzione di servitù di *non aedificandi* o di non sovrapposizione in una certa fascia, onde garantire comunque il rispetto della distanza tra fabbricati
  - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
  - **Ds** m 10,00

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

10. All'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area pari almeno al 10% della superficie fondiaria; devono comunque essere garantite le aree a parcheggio o il numero di parcheggi a servizio della singola attività previsti dal RE.

11. Le zone a verde devono essere pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria non edificata. Vanno impiantati alberi ad alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 40 mq.
12. Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (silos, camini, etc.); tali volumi non vanno conteggiati nel calcolo della superficie complessiva.
13. Per gli edifici residenziali, non collegati ad attività produttive come l'alloggio per il proprietario o per il personale di sorveglianza costruito in funzione dell'attività medesima, compresi nella zona e non assoggettati a procedure espropriative, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con divisione fino a due unità abitative. È ammesso, una tantum, per gli edifici residenziali in parola, esistenti alla data del 17.01.1985, l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 100 mc per ogni edificio, indipendentemente dal numero di unità che lo compongono.
14. L'attuazione degli interventi (PUA) previsti per il polo logistico-produttivo di rilevanza strategica denominato Eastgate Park dovrà essere sottoposta a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 152/2006 e smi.

## ART. 28 – ZTO D3 PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI DI COMPLETAMENTO

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio localizzate nel territorio comunale in aree già urbanizzate, anche in connessione con gli insediamenti urbani e sono destinate all'edificazione di immobili destinati ad attività produttive e commerciali sulle aree residue e alla sostituzione di quelli esistenti.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Oltre a quanto previsto dal precedente Art. 27, comma 2 per le ZTO D2, con esclusione, però, delle attività insalubri o inquinanti, è consentito l'insediamento di attività commerciali di media struttura di vendita ai sensi della LR 50/2012, di cui all'Art. 16, comma 2, lett. m) delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED convenzionato fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
4. Il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo con la quale il proprietario o avente titolo si impegna a completare le opere di urbanizzazione e a cedere aree da rendere pubbliche o a vincolarne ad uso pubblico nella misura prevista per le opere di urbanizzazione primaria nelle zone di completamento ai sensi dell'Art. 7 delle presenti NTO, a seconda che si tratti di attività produttive o terziarie
5. Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo reperimento degli standard di cui all'Art. 7 delle presenti NTO non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10%, e comunque nel limite massimo di 250 mq, della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più intereventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione del PI.
6. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegata ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'Amministrazione Comunale, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto, i seguenti parametri:
  - **Rc** non superiore al 50%  
nel caso la superficie coperta esistente superasse tale rapporto essa potrà rimanere inalterata
  - **Dc** H diminuita di m 5,00, con un minimo di m 5,00  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti, con il consenso del confinante registrato e trascritto e la costituzione di servitù di *non aedificandi* o di non sovrapposizione in una certa fascia, onde garantire comunque il rispetto della distanza tra fabbricati
  - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
  - **Ds** m 10,00

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. Nella ZTO D3 prossima alla rotonda di Summaga, l'area è quella indicata nei cartogrammi di PI. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono subordinate alla definizione di un programma di riordino della viabilità, da attuarsi con il concorso dei privati interessati.
9. Nella zona produttiva, commerciale e di servizio di S. Nicolò e nel perimetro di Summaga, oltre alle destinazioni d'uso previste per le ZTO D3, ai sensi del precedente comma 2, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'Art. 16, comma 2, lett. i), n), o), w).
10. Dovrà essere valutata, in sede di ampliamento delle attività commerciali nella porzione di ZTO D3 "Area commerciale di S. Nicolò" collocata più ad ovest, l'integrazione della viabilità di servizio alle stesse individuando una viabilità preferenziale di sostegno soprattutto per il traffico pesante. Dal punto di vista operativo ed esecutivo, tali opere di urbanizzazione potranno essere poste a carico dei vari soggetti attuatori, in relazione alle aree di proprietà e al dimensionamento degli interventi edilizi e/o commerciali previsti.  
Tale integrazione della viabilità avverrà a titolo preferenziale secondo la direttrice evidenziata nelle tavole di PI con una geometria della tratta stradale da definirsi in sede esecutiva. In sede esecutiva potranno essere previste soluzioni viarie parzialmente diverse al fine di conseguire un risultato viabilistico maggiormente funzionale. La Sf minima per le nuove edificazioni è stabilita in mq 2.500.
11. La Giunta Comunale determina gli ambiti di progettazione unitaria o di convenzionamento unitario.
12. Possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla ZTO D3 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione.
13. Nell'ambito confinate a sud del comparto denominato Silos - ASL, in considerazione del contesto urbano limitrofo e delle contermini aree a destinazione residenziale - terziario e servizi, a mezzo di accordo pubblico-privato con intervento edilizio convenzionato, è consentita anche la destinazione d'uso direzionale e residenziale, quest'ultima con la limitazione di cui alla ZTO D4. Garanzia di aree pubbliche ai sensi dell'Art. 7 delle presenti NTO.
14. Per gli edifici residenziali, non collegati ad attività produttive come l'alloggio per il proprietario o per il personale di sorveglianza costruito in funzione dell'attività medesima, compresi nella zona e non assoggettati a procedure espropriative, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con divisione fino a due unità abitative. È ammesso, una tantum, per gli edifici residenziali in parola, esistenti alla data del 17.01.1985, l'ampliamento fino ad un massimo complessivo di 100 mc per ogni edificio, indipendentemente dal numero di unità che lo compongono.

## **ART. 29 – ZTO D4 PER ATTIVITÀ DIREZIONALI, COMMERCIALI MISTE E RESIDENZA**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a funzioni urbane e terziarie, con limitata dotazione di residenza e finalizzate alla costruzione di centri di servizio ed aggregazione sociale nei quartieri urbani e nelle frazioni.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 16, comma 2, lett. b), c), e), f), g), h), i), m), o), s), t) delle presenti NTO, oltre alle destinazioni di cui alla lett. w) se compatibili con l'eventuale residenza, limitatamente alle zone sottoposte a PUA ed esterne al seguente perimetro:
  - Nord: linea ferroviaria VE-TS;
  - Est: Vie Michielon – Ronchi – Isonzo – Cimitero – Villastorta;
  - Sud: Viale Trieste – Vie Veneto – Lombardia – Fiume Lemene – Fiume Reghena;
  - Ovest: tratto terminale canale Versiola – Viale Matteotti – Vie Stadio – Leopardi – Arma di Cavalleria.
3. È ammessa una quota di residenza fino al 70% del volume edificabile.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, con progettazione unitaria non inferiore ai 6.000 mq, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI. Il PUA può essere attuato per comparti ai sensi degli Artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004.
5. Nei casi in cui l'intervento interessi aree già in tutto o in parte edificate e non comporti un aumento della volumetria esistente non sussiste l'obbligo della presentazione di un PUA.
6. Gli interventi nelle ZTO D4 interne ai centri edificati, di superficie di intervento inferiore a 6.000 mq, sono effettuati mediante IED convenzionato e con un progetto esteso all'intero ambito di intervento. In questo caso la ZTO D4 è considerata di completamento.
7. In attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi 3, 4 e 5 del presente Articolo, devono essere garantite aree pubbliche o di uso pubblico nella misura fissata dall'Art. 7 delle presenti NTO, in riferimento a:
  - insediamenti direzionali di nuova formazione (superiori a 6.000 mq) o di completamento (inferiori ai 6.000 mq), in rapporto alla superficie lorda non residenziale prevista dall'intervento, e le aree di parcheggio di cui al RE;
  - insediamenti residenziali, in rapporto alla quota di volume residenziale previsto dall'intervento, e le aree di parcheggio di cui al RE.
8. Nel caso di ampliamento sull'esistente il solo riferimento degli standards di cui all'Art. 7 delle presenti NTO non viene richiesto se l'ampliamento stesso risulta inferiore al 10% e comunque nel limite massimo di 250 mq della superficie di calpestio complessiva esistente prima dell'intervento. Tale limite va verificato anche se realizzato con il concorso di più interventi edilizi successivi, a partire dalla data di approvazione della presente normativa.
9. Nelle zone già edificate, possono essere valutati singoli edifici o gruppi di edifici, privi di qualunque grado di valenza architettonica e dequalificanti l'aggregato urbano dimostrato da idonea documentazione, sui quali è possibile intervenire con la ristrutturazione RTE o RTU. Nei casi in cui il volume esistente superi la potenzialità edificatoria del lotto l'intervento sarà ammissibile senza alcun aumento di volume. Nei casi di ristrutturazione RTU dovrà comunque essere presentata convenzione con i contenuti tipici di quelle allegare ai PUA. L'ammissibilità dell'intervento è valutata dall'AC, in ogni caso l'intervento di RTU, con le modalità ivi previste, è ammesso solo nelle zone non soggette a PUA.
10. Possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla ZTO D4 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione.

11. In sede di convenzione o di PUA, l'AC può richiedere la riserva o la concessione di quote di superficie costruita per l'attivazione di servizi pubblici.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto e nelle indicazioni dei PUA, i seguenti parametri:
  - **It** mc/mq 3,00
  - **H** m 16,00, salvo diversa indicazione del PUA
  - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
  - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
  - **Ds<7m** minimo di m 5,00
  - **Ds>7m** minimo di m 7,50

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

13. Nelle ZTO D4 già edificate con costruzioni industriali in abbandono o in situazione localizzativa impropria all'interno di ambiti residenziali, sono consentiti la demolizione (parziale o totale) o il riuso degli edifici esistenti, secondo le stesse modalità sopra descritte. Ai fini del dimensionamento delle aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi in parola sono considerati di completamento.
14. Nelle ZTO D4 individuate con apposito simbolo (asterisco) nella cartografia di piano, qualora le volumetrie esistenti eccedano i limiti massimi di zona, è consentito il recupero e la ricostruzione delle volumetrie eccedenti tali limiti, fino al limite massimo della volumetria esistente con le modalità indicate ai commi 3, 4 e 5 del presente Articolo.

## ART. 30 – ZTO D5 PORTUALE E/O TURISTICA

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate agli insediamenti portuali, turistici, commerciali e ricettive (alberghi, motel, ristoranti, etc.).

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni:
  - costruzioni per le attrezzature portuali di cui all'Art. 16, comma 2, lett. d);
  - turistiche, commerciali e ricettive (alberghi, motel, ristoranti, etc.) di cui all'Art. 16, comma 2, lett. e), f), g), h), i), o), p) (questi ultimi purché connessi all'attività portuale e/o turistica), u), v), w).
3. Solo in relazione alle attività ricettive, portuali e produttive, in caso di necessità, sempre che l'industria non sia nociva, può essere consentita la costruzione di un alloggio per il proprietario o il custode di superficie utile non superiore a 100 mq.
4. L'alloggio di cui al comma precedente, se non altrimenti inglobato nella struttura del fabbricato principale, non potrà essere costruito prima dell'edificazione del fabbricato produttivo.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano, fatto salvo quanto previsto negli elaborati di progetto e nelle indicazioni dei PUA, i seguenti parametri:
  - **It** mc/mq 3,00
  - **H** m 12,50  
l'altezza massima potrà essere derogata per le strutture tecnico-portuali
  - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
  - **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
  - **Ds<7m** minimo di m 5,00
  - **Ds>7m** minimo di m 7,50

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. ZTO D5 di Lugugnana  
L'area, compresa tra la strada provinciale Jesolana ed il canale Taglio Nuovo, è finalizzata a realizzare strutture di appoggio al turismo di transito (camping, sosta roulotte, servizi, commercio).  
Sono ammesse costruzioni di strutture fisse a servizio del turismo in transito, in particolare quelle di cui all'Art. 16, comma 2, lett. c), e), f), h), i), in quanto funzionali all'informazione e all'accoglienza, con i seguenti indici:
  - **It** mc/mq 0,30
8. ZTO D5 di Pradipozzo  
Gli interventi ivi previsti dovranno conservare "memoria" del sito e dell'architettura proto-industriale (ex fornace), con i seguenti indici:
  - **It** mc/mq 2,00

## **ART. 31 – ZTO D6 PER ATTREZZATURE STRADALI**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate agli impianti per la distribuzione di carburante esistenti e riconosciuti compatibili dal punto di vista viabilistico ed ambientale, nonché le nuove zone nelle quali il PI ritiene strategica la collocazione di nuove strutture.
2. Gli impianti esistenti, riconosciuti compatibili, possono ampliarsi per raggiungere i limiti dimensionali minimi indicati nel presente Articolo, anche al di fuori del perimetro delle ZTO D6.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. I nuovi impianti devono:
  - avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
  - essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il gpl ed il metano.
4. L'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di cui all'Art. 16, comma 2, lett. u) delle presenti NTO è consentita nelle ZTO ove ciò è espressamente previsto dalle disposizioni di zona, nelle aree di pertinenza stradale, nonché nelle fasce di rispetto stradale esterne ai centri abitati di cui all'Art. 53 delle presenti NTO, nel rispetto delle disposizioni che seguono:
  - l'installazione e l'esercizio lungo le strade di impianti di distribuzione di carburanti liquidi, gassosi, di lubrificanti per autotrazione e di impianti affini con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, nel rispetto delle normative vigenti.  
Le norme di riferimento sono quelle della DGRV 497/2005 e DGRV 1562/2004, nonché le disposizioni ivi richiamate.
  - gli impianti suddetti devono essere conformi alla vigente normativa in materia di protezione dell'ambiente dagli inquinamenti e di prevenzione dagli incendi e devono essere realizzati in modo da garantire la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali, anche quando sia necessario (p. es. in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.  
In particolare, tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente e devono essere dotati di adeguate misure perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.  
Le opere di canalizzazione a servizio della strada delle quali sia indispensabile la copertura, devono essere realizzate in calcestruzzo cementizio e, ove la lunghezza del tratto coperto superi i 10 m, devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili;
  - va prevista un'area a verde pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria non edificata, alberata con alberi ad alto fusto, nella quantità minima di uno ogni 40 mq.
5. Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi non devono:
  - impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (Art. 22 NCdS ed Art. 61, Comma 3 del Regolamento);
  - impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
6. L'installazione degli impianti non è consentita:
  - nelle ZTO A "centro storico";



- in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel NCdS e nel Regolamento di attuazione;
  - lungo le curve di raggio inferiore a m 300; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i m 300 e i m 100 l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a m 100 gli impianti potranno sorgere a m 95 dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
  - nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 sono consentiti solo impianti stradali tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.
7. I sostegni per l'installazione della pensilina a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante devono essere collocati ad almeno m 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

#### IMPIANTI AD USO PRIVATO

8. I nuovi impianti ad uso privato, nei casi previsti dalla normativa di settore, sono consentiti nelle ZTO D, E, F, purché abbiano carattere pertinenziale rispetto alle strutture cui l'impianto è a servizio e con tali strutture costituisca un unico complesso o aggregato.

#### SUPERFICIE MINIMA

9. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m 5,00 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà. La distanza dai fabbricati (Df) è pari a m 10,00.
10. All'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato, con la messa a dimora di cortine di piante autoctone, e almeno il 15% a parcheggio.
11. La superficie minima di insediamento degli impianti relativi alle attività commerciali è fissata dalla normativa di settore (DGRV 497/2005).

#### SERVIZI COMPLEMENTARI

12. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'Art. 2, Comma 3 dei D.Lgs 32/1998 le seguenti attività accessorie:
- a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;
  - b) attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.
13. La localizzazione degli impianti di lavaggio automezzi potrà essere definita all'interno delle ZTO di cui al precedente Articolo anche in maniera autonoma, con la presenza di un chiosco per ciascun impianto di lavaggio, come definito dall'Art. 3.1 della DGR 4433/1999.
14. La localizzazione di tali attività è soggetta alle medesime prescrizione definite al presente Articolo riguardante le aree per la distribuzione carburante in quanto la loro localizzazione è parte integrante del progetto stradale e deve rispondere ai requisiti di sicurezza e fluidità del traffico.

## ART. 32 – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- LR n. 50 del 28.12.2012, “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto”
- DGRV del 18.06.2013, n. 1047 “Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale”

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana
- Tav. 2.1 Centro urbano e Aree degradate Ovest
- Tav. 2.2 Centro urbano e Aree degradate Centro
- Tav. 2.3 Centro urbano e Aree degradate Est
- Schede E. Aree degradate ai fini commerciali

### DEFINIZIONE

1. Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:
  - incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
  - rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
  - favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
  - favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.
2. Ai fini della disciplina delle attività commerciali si intendono:
  - a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;
  - b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;
  - c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;
  - d) esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;
  - e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;
  - f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
  - g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:
    - grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
    - parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;
  - h) outlet: forma di vendita al dettaglio secondo cui le aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, pongono in vendita direttamente o indirettamente l'inventario, la produzione in eccesso, la fine serie, i prodotti fallati, i campionari o apposita linea di produzione;

- i) temporary store: forma di vendita al dettaglio che consente l'utilizzo temporaneo dei locali anche da parte delle aziende di produzione di beni o di servizi interessate alla vendita diretta dal produttore al consumatore e alla promozione del proprio marchio;
- j) centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'Art. 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

### Parcheggi

- 3. In tutte le ZTO ad esclusione dei centri storici, per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio con riferimento a:
  - a) esercizi di vicinato: 0,70 mq/mq della superficie di vendita;
  - b) medie strutture di vendita: 1,30 mq/mq della superficie di vendita;
  - c) grandi strutture di vendita: 1,80 mq/mq della superficie di vendita; le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.e ai parametri stabili dal RE.
- 4. Per i centri storici le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla LR 11/2004, sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi, ai percorsi veicolari e pedonali e ai parametri stabiliti dal RE.

### Aree libere

- 5. Per le grandi strutture di vendita del settore alimentare, al di fuori dei centri storici e dei centri urbani deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq della superficie di vendita.

### Centri urbani e aree degradate

- 6. Il PI perimetra nella Tav. 2 i Centri Urbani e le Aree degradate nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012. Nelle aree degradate individuate nelle Schede E e nella Tav. 2 è consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita previa:
  - sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;
  - redazione di un PUA;e nel rispetto:
  - dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza;
  - degli istituti della perequazione e credito di cui precedenti Artt. 11 e 12 delle presenti NTO.
- 7. I PUA dovranno essere sottoposti a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 152/2006 e smi.

## **ART. 33 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana
- Schede C. Attività in zona impropria

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, localizzate in difformità dalle destinazioni di zona che il PI intende confermare, bloccare o trasferire per le quali sono consentiti gli interventi descritti nelle specifiche schede.
2. Gli interventi sui fabbricati individuati in cartografia con apposita numerazione, sono disciplinati da specifica scheda progettuale, contenente i seguenti dati ed informazioni:
  - individuazione intervento;
  - descrizione stato di fatto;
  - documentazione fotografica;
  - estratto zoning;
  - descrizione progetto;
  - schema planimetrico.
3. Nelle schede progettuali hanno valore:
  - a) prescrittivo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti:
    - individuazione intervento;
    - descrizione stato di fatto;
    - documentazione fotografica;
    - estratto zoning;
  - b) esemplificativo e informativo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti:
    - descrizione progetto;
    - schema planimetrico;ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente comma.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua attraverso IED fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI.
5. Per le attività produttive localizzate in difformità dalle destinazioni di zona alla data di adozione del presente PI e non disciplinati da specifica scheda progettuale, sono ammissibili esclusivamente gli interventi di cui all'Art. 16, comma 6 delle presenti NTO, fatti salvi i poteri di ordinanza di chiusura o trasferimento di cui all'Art. 16, comma 7.
6. Le attività che si rilocizzano dovranno attivare processi di riqualificazione e riconversione, ad altro uso, delle aree di provenienza, previo accordo pubblico/privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 ed in applicazione della procedura del credito edilizio di cui all'Art. 12 delle presenti NTO.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Qualsiasi intervento è subordinato alla realizzazione delle aree per servizi (verde e parcheggi), previste dall'Art. 7 delle presenti NTO in base al tipo di attività insediata.

## **ART. 34 – SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN VARIANTE AL PRC**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- L n. 241 del 07.08.1990, “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”
- Circolare 31.07.2001, n. 16 “Sportello Unico per le attività produttive (Art. 2 e 5 del DPR n. 447/98), indirizzi in materia urbanistica”
- DGRV 31 marzo 2009, n. 791 “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 D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. Indicazioni metodologiche e procedurali.”
- DGRV 15 marzo 2010, n. 832 “Atto di indirizzo ai sensi dell’art. 46 della LR 11/2004 “Norme per il governo del territorio”. Criteri per l’applicazione della procedura dello sportello unico di cui all’articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004 (art. 46 comma 2 lettera c, LR 11/2004)”
- DPR n. 160 del 07.09.2010, “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133”
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”
- Legge Regionale del 31 dicembre 2012, n. 55 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. La procedura di Variante al PRC attraverso la procedura dello SUAP è finalizzata a rispondere alle esigenze di sviluppo o di trasformazione degli insediamenti produttivi non conformi alle previsioni urbanistiche del PRC Vigente.

### PROCEDURA

2. La procedura di SUAP di cui alla LR 55/2012, contempla tre fattispecie:
  - a) interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale (Art. 2, LR 55/2012) e sono soggetti al procedimento unico di cui all’Art. 7 del DPR 160/2010:
    - ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente e comunque non oltre mq 100 di superficie coperta;
    - modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di SUAP, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;
  - b) interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale (Art. 3, LR 55/2012) e soggetti al procedimento unico di cui all’Art. 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale:
    - ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell’80% della SIp e, comunque, in misura non superiore a mq 1.500.
  - c) interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale (Art. 4, LR 55/2012) e soggetti al procedimento unico di cui all’Art. 7 del DPR 160/2010 integrato dalle disposizioni di cui all’Art. 4 della LR 55/2012.
3. La procedura di SUAP in Variante al PRC, di cui al comma 3, lett. c) del presente Articolo, contempla due fattispecie:
  - a) quella che necessita dell’approvazione provinciale in quanto gli interventi proposti non sono coerenti con il PAT ed il PTCP;
  - b) quella che non necessita dell’approvazione provinciale ed è di esclusiva competenza comunale in quanto gli interventi proposti sono coerenti con il PAT ed il PTCP e riguardano un’unica struttura aziendale.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

4. In sede di applicazione della procedura di SUAP in Variante al PRC è necessario:
  - quantificare la “capacità di carico ambientale” e approntare interventi compensativi/mitigativi commisurati a tutela dell’ecosistema interessato;

- verificare la compatibilità con le zone di tutela;
- garantire il rispetto degli standards urbanistici;
- utilizzare il verde come strumento di recupero dell'ambiente per il controllo dell'inquinamento, la regolazione idrotermica, la salvaguardia del suolo, la funzione di equilibrio tra le specie, la riduzione dell'impatto ambientale, il miglioramento del paesaggio;
- riqualificare sotto l'aspetto ambientale/ecologico l'area di pertinenza attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante;
- convenzionare le eventuali opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- prevedere interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. La procedura di SUAP in Variante al PRC non può prevedere di:
  - recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
  - ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
  - interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del Piano;
  - interessare aree destinate a vincoli di cui al successivo Titolo IX delle presenti NTO;
  - interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di PRC, sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
  - interessare strutture precarie;
  - ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.;
  - aumentare il numero delle unità immobiliari e inserire ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di approvazione del PAT;
  - realizzare nuove costruzioni isolate rispetto al fabbricato produttivo esistente;
  - realizzare interventi che comportino un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria.
6. La procedura di SUAP in Variante al PRC deve:
  - a) essere ricondotta ai principi ed alle procedure della perequazione urbanistica come definiti dalle presenti NTO e dal PAT;
  - b) essere applicata, nel caso di attività collocate in "zona propria", limitatamente alle attività che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza.

## TITOLO VI: SISTEMA AMBIENTALE

---

### ART. 35 – NORME COMUNI ALLE ZONE AGRICOLE

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- D.G.R.V. 8 ottobre 2004, n. 3178
- D.G.R.V. 25 novembre 2008, n. 3650
- D.G.R.V. 03 febbraio 2010, n. 172
- D.G.R.V. 16 febbraio 2010, n. 329
- D.G.R.V. 15 maggio 2012, n. 856
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana
- Schede A1. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 5 a corte 107
- Schede A2. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 108 a corte 206
- Schede A3. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 207 a corte 374
- Schede B. Edifici non funzionali alla conduzione del fondo, Edifici dismessi e abbandonati
- Schede D. Allevamenti zootecnici

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) ed elementi territoriali:
  - ZTO E1 agricola di salvaguardia ambientale;
  - ZTO E1.RN di riserva naturale generale;
  - ZTO E1.TP agricola di tutela paesaggistica
  - ZTO E2 agricola integra;
  - ZTO E3 agricola;
  - ZTO G Verde privato;
  - Edifici di interesse storico in zona agricola;
  - Edifici non funzionali alla conduzione del fondo;
  - Allevamenti zootecnici.
2. Nella zona agricola, fatte salve le norme specifiche per:
  - gli edifici di interesse storico in zona agricola;
  - le attività produttive in zona impropria;
  - gli edifici non funzionali alla conduzione del fondo;sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti NTO, esclusivamente interventi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dalla LR 11/2004.
3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'Art. 44, comma 2 della LR 11/2004.
4. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni:

- a) *fondo rustico*: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola e all'interno del perimetro dei centri o borghi rurali, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del PSA, approvato ai sensi del comma 3 dell'art. 44 della LR n. 11/2004;
- b) *azienda agricola con redditività minima di riferimento*: complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di un'impresa agricola sul fondo rustico ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 3 della LR 11/2004, atti di indirizzo approvati con DGR 3178/2004 e successivamente modificati ed integrati con DGR 329/2010;
- c) *casa di abitazione*: complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola;
- d) *struttura agricolo-produttiva (o annesso rustico)*: complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola a esso collegata, anche a carattere associativo, ivi comprendendo gli allevamenti, acquacoltura o altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al punto f);
- e) *insediamenti di tipo agro-industriale*: complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
- f) *allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura*: complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati, destinati ad allevamento o impianto di acquacoltura;
- g) *aggregato abitativo*: complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100;
- h) *attività agrituristiche*: attività di ospitalità e di somministrazione esercitate da imprenditori agricoli singoli o associati, anche in forma di società agricole di persone e di capitali, di cui all'articolo 2135 del codice civile, connesse e non prevalenti rispetto a quella principale coltivazione, selvicoltura e allevamento del bestiame, svolte entro i requisiti e le modalità della LR 28/2012;
- i) *attività commerciali complementari alle attività florovivaistiche e serricole in generale*: quelle per prodotti affini e complementari all'attività florovivaistica, con carattere non prevalente sia per superficie che per volume di affari, esercitata dall'imprenditore agricolo unitamente all'attività florovivaistica stessa e nei medesimi luoghi: ai fini dei dimensionamenti massimi e delle collocazioni, i locali adibiti alle attività in parola sono equiparati agli annessi rustici è fatto salvo quanto previsto dalla LR 19/1999;
- j) *infrastrutture tecniche e di difesa del suolo*: strade poderali o interpoderali, canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas, acquedotti e simili;
- k) *strutture per servizi pubblici*: dispensari, ambulatori a servizio della popolazione rurale, veterinari;
- l) *serre fisse*: strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
- m) *serre stagionali mobili*: destinate ad uso temporaneo sono installate senza il Permesso di Costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra;
- n) *allevamenti a carattere familiare*: sono gli insediamenti aventi come scopo il consumo familiare, con carico zootecnico complessivo inferiore ai 500 capi per gli animali di bassa corte e minore di 2 t di peso vivo per specie quali bovini, bufalini, equini, suini e ovicaprini, con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo, così come definiti all'Art. 2, comma 1, lett q) della DGR 2495/2006, come modificato dal Decreto della Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134/2008;
- o) *allevamenti zootecnici aziendali*: sono gli insediamenti che soddisfano i requisiti del nesso funzionale, con carico allevato inferiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012 e superiore a quanto previsto per gli "allevamenti a carattere familiare";
- p) *allevamenti zootecnici intensivi*: complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola. Rientrano nella medesima categoria inoltre gli allevamenti che pur mantenendo il nesso funzionale, hanno un carico allevato superiore ai limiti di classe I ai sensi della DGR 856/2012;

## MODALITÀ DI INTERVENTO

### Nuova edificazione e ampliamento

5. La nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e dai successivi articoli delle presenti NTO.



6. L'ampliamento, ove ammesso, dovrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valori storico architettonici. Per gli allevamenti zootecnici vale quanto indicato dalle NTO che seguono e le specifiche disposizioni di settore.

#### Interventi sugli edifici esistenti

7. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti:
- gli interventi previsti per gli edifici con grado di protezione individuati quali beni culturali e ambientali e disciplinati dalle presenti NTO;
  - gli interventi previsti per gli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo individuati e disciplinati dalle presenti NTO;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, compresa la demolizione con ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e sul bene da tutelare, per gli edifici ubicati nelle fasce di rispetto (stradali, zone umide, etc.), fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione;
  - gli interventi previsti dall'Art. 44, comma 5 della LR 11/2004 purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;
  - gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.

#### Altre disposizioni

8. Sono ammessi:
- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti;
  - la realizzazione delle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, gli impianti tecnici di modesta entità di cui al precedente comma 4, lett. j) e k), nonché la realizzazione o il riuso di edifici per le finalità di cui alle lett. c), h) ed i) del medesimo comma 3, salvo le specifiche disposizioni contenute negli articoli che seguono;
  - la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui all'Art. 44, comma 2 della LR 11/2004 e, in deroga ai requisiti di cui all'Art. 44, commi 2 e 3 della LR 11/2004, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare – bed and breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente all'Art. 25, comma 1, lett. c), d) e f) della LR 33/2002;
  - gli interventi destinati alla vendita diretta al dettaglio dei prodotti provenienti in misura prevalente dall'attività agricola, ai sensi dell'Art. 4 del D.Lgs 228/2001, come modificato dall'Art. 2-quinquies della L. 81/2006 e dall'Art. 27 della L. 35/2012 (c.d. Decreto semplificazioni).
9. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga all'Art. 44, comma 2 della LR 11/2004.
10. Fatto salvo quanto previsto nelle presenti NTO, sono ammessi:
- la costruzione di edifici rurali costituenti una stessa azienda anche quando non contermini, purché incluse in ZTO E. Tali aree, localizzate anche in Comuni diversi, devono essere inscrivibili in un cerchio di diametro pari a 4.000 m;
  - nel caso il fondo ricada in Comuni diversi, il richiedente dovrà produrre un'attestazione dei competenti uffici tecnici comunali, dalla quale risulti la situazione urbanistica ed edilizia dell'area situata nei Comuni medesimi. La determinazione del volume costruibile avverrà sulla base di quanto previsto al presente comma.

#### Vincoli

11. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004.
12. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 10 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 7 della LR 11/2004.

13. Il comune si dota di un Registro Fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004 e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.
14. Il registro e le planimetrie di cui al presente articolo hanno valore per la verifica di edificabilità dei terreni posti in zona agricola.

#### CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DEGLI INTERVENTI

15. Sui nuovi edifici residenziali e/o sulle porzioni ampliate gli interventi sono orientati alle seguenti direttive:
  - a) caratteristiche volumetriche e tipologiche:  
dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, in armonia con la tipologia rurale, evitando gli slittamenti delle falde del tetto; la forma dell'edificio deve essere prevista mediante l'aggregazione di volumi semplici, di forma parallelepipedica, allineati preferibilmente con l'asse maggiore orientato secondo l'asse est-ovest al fine di migliorare le condizioni di soleggiamento. Dovranno essere evitate le soluzioni architettoniche a piani sfalsati, i piani interrati e seminterrati, ad eccezione delle cantine, ed i rialzi del terreno circostante o antistante l'edificio;
  - b) coperture:  
gli edifici dovranno avere coperture con tetto a due o quattro falde con manto in coppi o tegole similari;
  - c) portici:  
dovranno essere ricavati preferibilmente all'interno del corpo di fabbrica. Per gli edifici con copertura a padiglione sono ammessi esclusivamente portici all'interno del corpo di fabbrica.  
La realizzazione di portici esterni al perimetro del fabbricato è ammessa a condizione che:
    - il tetto del fabbricato sia a due falde;
    - le falde dei portici siano parallele a quelle del tetto del fabbricato;
  - d) forometrie:  
*finestre*: dovranno avere larghezza compresa tra 70 e 100 cm ed altezza compresa tra 130 e 150 cm, nel rapporto larghezza/altezza compreso tra 0,54 e 0,66;  
*porte*: dovranno avere larghezza massima di 130 cm ed altezza massima di 250 cm;
  - e) serramenti, scuri e controfinestre:  
i serramenti e gli oscuri dovranno essere di forme e dimensioni tradizionali; dovranno essere adottati serramenti con anta d'oscuro, porte, portoncini in legno, in alluminio o acciaio purché verniciati con tinte consone all'ambiente;
  - f) poggioli, pensiline e scale:  
dovranno essere evitati i poggioli aggettanti, le pensiline, le coperture piane e le scale esterne aperte; eventuali poggioli potranno essere realizzati in nicchia o comunque entro la sagoma dell'edificio, salvo le sporgenze necessarie allo sgrondo delle acque meteoriche;
  - g) intonaci e materiali esterni:  
sono preferibili gli intonaci di tipo tradizionale con eventuale colore incorporato o a calce e, nel caso di murature esterne in cotto, è prevista la sola rabboccatura delle fughe;
  - h) parcheggi privati:  
negli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione è prescritta la formazione autorimesse negli edifici o di parcheggi nelle aree di pertinenza degli stessi in misura non inferiore ad un 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; negli interventi di ristrutturazione edilizia detti spazi dovranno essere non inferiori a 1 mq ogni 20 mc di costruzione. È comunque fatto salvo quanto previsto dal RE.
  - i) deroghe:  
sono ammesse soluzioni progettuali e d'ornato in deroga alla suddette direttive che si armonizzino con il contesto ambientale in cui la costruzione viene inserita; in tal caso il progetto dovrà essere adeguatamente motivato e l'eventuale parere espresso dalla CEI, se obbligatorio o richiesto dagli Uffici, riguardo l'ornato e l'inserimento con l'edilizia al contorno sarà vincolante ai fini del rilascio del titolo abilitativo.
16. Oltre a quanto previsto dal precedente comma del presente Articolo, valgono le seguenti direttive:
  - a) per le opere di ristrutturazione, ampliamento, restauro e risanamento conservativo (RS) e di manutenzione di edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale (ancorché privi di grado di protezione espressamente indicato), si dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione esistente con la quale gli interventi di progetto devono armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
    - inclinazione delle falde e manti di copertura;

- sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
  - dimensione e allineamento dei fori;
  - parametri di finiture esterni (fasce marcapiano, marcadavanzali, piattebande, etc.);
  - camini esterni, comignoli, abbaini, torrette ed altane, se di pregio;
  - sono ammessi i portici purché all'interno del corpo di fabbrica.
- b) al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per gli interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici della zona agricola, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e formetrie omogenei con le preesistenze.
- c) ove l'azienda agricola sia composta 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 al nucleo o centro rurale, o nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.
17. Le eventuali nuove strade, necessarie al collegamento dei fondi, devono utilizzare i tracciati esistenti; il progetto della strada dovrà prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale.
18. La realizzazione di nuovi accessi alla via pubblica è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

19. Residenza (casa di abitazione)

- **H** m 9  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata
- **Dc** H/2, con un minimo di m 5,00  
è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua, di ampliamenti di edifici esistenti, previo accordo con gli aventi titolo registrato e trascritto
- **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

20. Pertinenze della residenza

Nelle ZTO E è consentita la realizzazione di edifici destinati ad autorimessa, deposito di materiali e simili; essi devono, di norma, far parte del fabbricato principale, essere morfologicamente coerenti con l'edificio principale e rispettosi delle norme igieniche e di decoro.

Tra le pertinenze possono essere annoverati anche impianti sportivi (piscine, campi da tennis, da bocce, etc.) di modesta entità e comunque privi di copertura fissa.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **Sc** mq 20,00
- **H** m 2,50
- **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00  
salvo il rispetto di maggiori distanze previste per gli annessi rustici e gli allevamenti
- **Df** H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00

Sono vietate le costruzioni prefabbricate di qualsiasi tipo e genere.

21. Annessi rustici non dedicati a ricovero di animali

- **H** m 6,00  
se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata. L'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo
- **Dc** m 5,00 per ricovero attrezzi, deposito, lavorazione prodotti e similari  
m 10,00 per ricovero animali domestici  
m 30,00 per porcili e stalle  
m 30,00 per concimaie  
solo per ricoveri attrezzi, depositi, lavorazione prodotti e similari è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua, di ampliamenti di edifici esistenti, previo accordo con gli aventi titolo registrato e trascritto
- **Df** m 10,00 fatte salve maggiori distanze se richieste dall'ULSS  
m 15,00 per ricovero animali domestici  
m 30,00 per porcili e stalle

m 30,00 per concimaie

solo per ricoveri attrezzi, depositi, lavorazione prodotti e similari è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà

Sono fatti salvi eventuali parametri diversi che conseguono dall'applicazione degli atti di indirizzo regionali ed approvati dall'Ispettorato Regionale Agricoltura sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale).

22. Manufatti per il ricovero di piccoli animali e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo  
La realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44 comma 5ter della LR 11/2004) che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- **H** m 1,80
- **Sc** mq 8,00
- **Dc** m 5,00
- **Df** m 10,00

Superfici maggiori a quelle indicate ai punti precedenti sono assentibili, previo il recupero dei fabbricati esistenti e se finalizzate ad impianti gestiti dai privati o da enti a scopo di allevamento, ricovero, pensione o addestramento di cani (e/o gatti). Tali impianti dovranno acquisire le autorizzazioni e pareri amministrativi e sanitari previsti dalla normativa vigente e rispettare i parametri/criteri di seguito esemplificati:

- pavimento, pareti, infissi, attrezzature facilmente lavabili e disinfettabili;
- approvvigionamento idrico sufficiente;
- canali di scolo e scarichi adeguati per garantire il deflusso delle acque di lavaggio;
- locale per il deposito e la preparazione degli alimenti;
- magazzino per il deposito dei detersivi, dei disinfettanti e delle attrezzature per il loro impiego;

oltre a quanto specificatamente previsto dalla LR 60/1993 per la custodia degli animali.

Sono fatte salve le norme nazionali, regionali e locali in materia di Igiene e Sanità pubblica e di Polizia Veterinaria, nonché le norme del Codice Civile.

23. Serre fisse

La realizzazione di serre fisse è consentita, ai sensi dell'Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, esclusivamente agli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato dall'Ispettorato Regionale Agricoltura, in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004, della DGR 172/2010, nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'Art. 43, comma 2, lett. e) della LR 11/2004 e dei seguenti parametri:

- **Rc** 50%
- **H** m 5,00
- **Dc** H con un minimo di m 5,00
- **Df** m 10,00

non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza

24. Serre stagionali mobili

Le serre stagionali mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, impianti, etc.) ed in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 e della DGR 172/2010.

25. Allevamenti

La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'ULSS competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 50, comma 1, lettera d), della LR 11/2004.

È ammessa la costruzione di una casa d'abitazione per il conduttore o per il custode dell'allevamento, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **V** mc 600
- **H** m 7,50

nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 44, comma 3 della LR 11/2004.

Detti impianti possono essere dotati di uno spazio vendita e/o magazzino per complessivi mq 100; in tal caso dovrà essere ricavato uno spazio a parcheggio all'esterno pari almeno al doppio della superficie destinata a tale attività.

Le distanze di cui ai commi seguenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

#### 26. Allevamenti a carattere familiare

Per numero di capi non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale. I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **Rc** 50%, fino ad un limite massimo di mq 50 di superficie coperta
- **H** m 5,00 per bovini  
m 4,50 per suini, polli, tacchini e conigli  
L'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo
- **Dc** m 10,00
- **Df** m 10,00 tra i corpi di fabbrica dell'allevamento  
m 10,00 per le residenze aziendali  
m 20,00 per le residenze extra aziendali  
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà

La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a m 20,00.

Gli allevamenti a carattere familiare devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni. La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

#### 27. Allevamenti zootecnici aziendali

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **Rc** 50%
- **H** m 5,00 per bovini  
m 4,50 per suini, polli, tacchini e conigli  
L'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo
- **Dc** m 15,00 per le strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte
- **Df** m 10,00 tra i corpi di fabbrica dell'allevamento  
m 10,00 per le residenze aziendali  
m 50,00 per le residenze extra aziendali  
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà

Gli allevamenti zootecnici aziendali devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni. La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore a ml. 100,00. Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012. Per gli edifici esistenti a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dal PI ai sensi della DGR 856/2012 è consentita la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di ampliamento, nel rispetto delle presenti NTO e delle specifiche disposizioni di settore.

#### 28. Allevamenti zootecnici intensivi

Fatte salve le esclusioni, le limitazioni o le prescrizioni speciali di tutela previste dalle presenti NTO in ambiti specifici del territorio comunale, la localizzazione, la realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita solo a condizione che la documentazione progettuale sia conforme all'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5, della LR 11/2004.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **Rc** 50%

- **H** m 5,00 per bovini  
m 4,50 per suini, polli, tacchini e conigli  
L'altezza massima potrà essere derogata per documentate ed inderogabili esigenze del ciclo produttivo
- **Dc** m 15,00 per gli allevamenti di classe 1  
m 20,00 per gli allevamenti di classe 2  
m 30,00 per gli allevamenti di classe 3  
per le strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte
- **Df** così come definite nella DGR 856/2012  
non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza  
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

Gli allevamenti a carattere intensivo devono essere dotati di concimaia e/o vasche per lo stoccaggio delle deiezioni. La distanza dalle concimaie dovranno essere in armonia con quanto previsto nell'Allegato "D" del PRRA del 26/06/1992 e dall'Art. 12 del Piano di Tutela delle Acque.

Lungo i confini dell'area di pertinenza degli allevamenti intensivi deve essere predisposta una siepe alta, plurifilare, mista di essenze arboree e arbustive autoctone con interasse non superiore a 2,00 m.

Per gli interventi su edifici esistenti, o parti di essi, destinati ad allevamenti per i quali è previsto un aumento del numero di capi allevati si applicano le disposizioni previste dagli atti di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d), n. 5 della LR 11/2004.

La distanza dell'edificio dal confine di ZTO diversa dalla ZTO agricola, non dovrà essere inferiore ai parametri stabiliti dalla DGR 856/2012. Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle civili abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012. Per gli edifici esistenti a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dal PI ai sensi della DGR 856/2012 è consentita la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché gli interventi di ampliamento, nel rispetto delle presenti NTO e delle specifiche disposizioni di settore.

#### 29. Insedimenti di tipo agro-industriale

I fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, ma dovranno essere localizzati nelle ZTO D1 e D2, fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della LR 11/2004.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- **Rc** 50%

A servizio dell'insediamento agro-industriale è consentita l'edificazione di un alloggio per il conduttore o per il custode, di volume non superiore a 600 mc nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44, comma 3 della LR 11/2004.

#### 30. Attività agrituristiche

Ai sensi della LR 28/2012 è consentita in tutte le ZTO E l'attività agriturbistica alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge.

Allo scopo di organizzare attività ricreative permesse dalla suddetta Legge è possibile realizzare nell'ambito della proprietà aziendale, strutture per la pratica di attività sportive all'aperto (nuoto, tennis, equitazione etc.) ricavando gli essenziali locali di servizio nell'ambito della volumetria massima consentita dalla normativa vigente.

Per le distanze dai confini di proprietà, le strutture di supporto a tale attività devono osservare le stesse norme che regolano gli interventi di nuova edificazione residenziale nelle ZTO E.

Le modalità e i parametri relativi alla loro edificazione potranno essere precisati in apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo che, verificando le caratteristiche aziendali, i programmi di sistemazione ambientale e quelli di sviluppo presentati dalla ditta richiedente, dettagli le condizioni per l'attuazione delle nuove strutture richieste.

È fatto salvo quanto previsto dall'Art. 44, comma 5bis della LR 11/2004.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

##### 31. Nella zona agricola non sono ammessi:

- le attività insalubri di prima e seconda classe di cui al DM 5/09/1994 salvo quelle richiamate dal precedente comma 4 e quelle previste dall'Art. 44 della LR 11/2004;
- le discariche di qualunque natura;

- le industrie estrattive e le cave,
  - lo stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola;
  - il ricovero degli automezzi non funzionali all'attività agricola,
  - gli autoparchi;
- e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo.

32. La dotazione di parcheggi privati a servizio degli edifici residenziali in zona agricola, dovrà rispettare quanto prescritto per le zone residenziali e al RE.

#### DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

33. Nella presentazione dei progetti relativi a interventi di nuova costruzione, oltre a quanto previsto dal RE dovrà essere presentata la seguente documentazione integrativa:

- planimetria in scala 1:2 000 dell'intero fondo rustico con evidenziati gli edifici e le altre strutture esistenti nel fondo in base alla situazione reale esistente;
- planimetria in scala 1:500 indicante lo sviluppo e la destinazione dei fabbricati inseriti sul fondo con indicazione delle altezze e delle distanze planimetriche dei fabbricati esistenti e di progetto;
- planimetria con indicazione di tutte le reti tecnologiche esistenti e di progetto, della strada di accesso al fondo, degli accessi carrai esistenti;
- relazione tecnico-agronomica che illustri i fattori della produzione, l'ordinamento tecnico-economico, le attività produttive aziendali e le motivazioni che giustifichino la richiesta dell'intervento edilizio o di trasformazione territoriale;
- ogni istanza di Permesso di Costruire per nuove case di abitazione dovrà essere corredata di una relazione tecnica che dimostri (oltre al nesso funzionale) come le esigenze abitative non possano essere soddisfatte, senza rilevanti differenze di costi, attraverso il riuso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ed appartenenti alla stessa ditta del richiedente o proprietario del fondo alla data di adozione della variante n. 5 al PI.

34. Per gli allevamenti zootecnici, a corredo della documentazione tecnico-progettuale dovrà essere prodotto:

- un elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica; in questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e dimostrare l'eventuale contratto di consorzio, stipulato ai sensi dell'Art. 2602 e seguenti del Codice Civile, con il titolare della azienda agricola ricevente;
- un elaborato agronomico urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza degli interventi, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 metri e la direzione dei venti dominanti;
- una dichiarazione relativa al peso vivo, al tipo e al numero di animali da collocare negli allevamenti richiesti firmata dalla proprietà e da un tecnico iscritto all'Albo che certifichi contestualmente la congruità e validità tecnica della soluzione progettuale oggetto della richiesta di Permesso di Costruire.

## **ART. 36 – ZTO E1 AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Artt. 43, 44 e 45
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprende le aree della rete ecologica regionale, provinciale, comunale e le aree di elevato valore naturalistico individuate dal PAT e ripериметrate nelle tavole di progetto del PI.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

2. È vietata qualsiasi nuova edificazione anche se in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'Art. 44 della LR 11/2004.

#### Ampliamento e ristrutturazione

3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008 e s.m.i, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.
6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.



## **ART. 37 – ZTO E1.RN DI RISERVA NATURALE GENERALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Artt. 43, 44 e 45
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano Ambientale del Parco Regionale di interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e Laghi di Cinto
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio agricolo che il Piano Ambientale (PA) del Parco Regionale di interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e Laghi di Cinto classifica come “zone di riserva naturale generale” ubicate principalmente lungo i corsi del Reghena e del Lemene.
2. In tali zone valgono le norme di cui agli Artt. 10, 11 e 12 delle NtA del PA, in particolare sono perseguite le seguenti finalità:
  - protezione dell’ambiente;
  - ricomposizione degli equilibri naturali;
  - protezione del suolo, del sottosuolo, della flora e della fauna;
  - tutela idrogeologica secondo i criteri di bioingegneria.
3. All’interno delle zone a riserva naturale generale il Piano Ambientale individua due specifiche sottozone:
  - zone di riserva naturale orientata, con la finalità di orientare scientificamente l’evoluzione della natura;
  - zone di ripristino naturale, destinate al rimboschimento a fini naturalistici e alla rinaturalizzazione.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

4. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e smi come di seguito articolata:
  - è consentita la nuova edificazione residenziale nei limiti dell’indice di edificabilità di 0,001 mc/mq, fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell’azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall’articolo 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall’Ispettorato Regionale dell’Agricoltura (IRA);
  - è vietata la nuova edificazione di strutture agricole produttive.

#### Ampliamento e ristrutturazione

5. È consentita la ristrutturazione senza ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008 e smi, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
6. Gli interventi di ristrutturazione potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Nella “Zona di riserva naturale generale” non sono consentiti:
  - a) l’apertura di nuove strade ad eccezione di quelle al servizio dell’attività agrosilvopastorale e rurale nonché l’ammodernamento delle infrastrutture a rete e viarie esistenti;
  - b) l’esecuzione di tagli boschivi, anche parziali ad eccezione di quelli necessari ad evitare il deterioramento del popolamento, previa autorizzazione delle autorità competenti e nulla osta dell’Organismo di gestione del Parco;
  - c) la riduzione a coltura dei terreni boschivi e degli altri elementi naturali;

- d) i movimenti di terreno e gli scavi suscettibili di alterare la morfologia del territorio e dell'ambiente;
  - e) l'apertura o la riapertura di nuove cave e gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo;
  - f) gli interventi che modificano il regime o la composizione chimico biologica delle acque;
  - g) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geomorfologiche (terrazzamenti fluviali e quant'altro), paleontologiche e mineralogiche, fatti salvi gli interventi relativi all'attività agricola e pastorale, nonché per fini di studio, se regolamentati da apposita convenzione con il Consorzio del Parco;
  - h) l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori della viabilità ordinaria con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive, per i servizi di protezione civile e dell'Organismo di gestione del Parco;
  - i) gli interventi diretti a tagliare a raso (inteso come taglio interessante superfici oltre i 100 mq o, per formazioni lineari, oltre i 100 m di lunghezza, comunque con intervallo minore di 100 m tra delle zone di taglio), bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agrosilvopastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fitosanitarie, oppure sulla base di progetti di interesse naturale che hanno ricevuto il nulla osta dall'Organismo di gestione del Parco; è consentita la potatura delle siepi; sono altresì consentiti, previo parere delle autorità competenti, lo sfollo, il diradamento e l'utilizzazione turnaria delle piante;
  - j) l'abbandono dei rifiuti e la realizzazione di discariche;
  - k) le recinzioni, ove non strettamente pertinenti alle abitazioni; in quest'ultimo caso devono essere realizzate prevalentemente con siepi o materiali naturali, in armonia e in memoria della tradizione locale;
8. Si applicano, inoltre, le seguenti prescrizioni:
- a) tra gli interventi di cui al precedente comma 7 sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica, nonché quelli relativi alle attività agricole e pastorali in atto in quanto compatibili con l'ecosistema protetto;
  - b) per le costruzioni esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso limitatamente all'uso agrituristico e attività di servizio connesse alla fruizione ambientale e ricreativa dell'area;
  - c) è possibile realizzare opere relative alla distribuzione dell'energia elettrica, alla rete telefonica, agli acquedotti, agli impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti all'interno dell'area ed eventuali opere per la protezione civile;
  - d) è consentita l'apertura di piste e sentieri onde permettere attività di educazione naturalistica, di protezione civile, antincendio, di sorveglianza o che risultino strettamente necessarie per lo svolgimento degli interventi consentiti in regime di salvaguardia;
  - e) è consentita la realizzazione di interventi relativi all'ammodernamento delle infrastrutture a rete e viarie esistenti.

## **ART. 38 – ZTO E1.TP AGRICOLA DI TUTELA PAESAGGISTICA**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Artt. 43, 44 e 45
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano Ambientale del Parco Regionale di interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e Laghi di Cinto
- Piano di Assetto del Territorio

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est

### **DEFINIZIONE**

1. Comprendono le parti di territorio agricolo che il Piano Ambientale (PA) del Parco Regionale di interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e Laghi di Cinto classifica come “zone agricole di tutela paesaggistica”, caratterizzate dall’esercizio di attività agricole, di pascolo e zootecnia, ove sono agevolate le colture che combinino l’incremento della redditività con le caratteristiche naturalistiche e ambientali delle singole aree.
2. In tali zone valgono le norme di cui all’Art. 13 delle NtA del PA, in particolare sono perseguite le seguenti finalità:
  - promozione di metodi di agricoltura biologica e di qualità;
  - progressiva limitazione all’impegno dei fitofarmaci;
  - progressiva riduzione dell’impiego di fertilizzanti chimici;
  - introduzione di pratiche agricole atte ad arricchire la struttura dei suoli e limitarne l’erosione.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

#### Nuova edificazione

3. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e smi come di seguito articolata:
  - è vietata la nuova edificazione residenziale;
  - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive nei limiti del rapporto di copertura del 2,5% della superficie del fondo e comunque per una superficie massima di mq 300, esclusivamente a favore dell’imprenditore agricolo titolare di un’azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall’articolo 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall’Ispettorato Regionale dell’Agricoltura (IRA).

#### Ampliamento e ristrutturazione

4. È consentita la ristrutturazione senza ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008 e smi, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
5. Gli interventi di ristrutturazione potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

6. Nella “Zona agricola di tutela paesaggistica” non sono consentiti:
  - a) l’esecuzione di tagli boschivi, anche parziali, ad eccezione di quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento previa autorizzazione delle autorità competenti;
  - b) la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
  - c) l’apertura e la riapertura di nuove cave;
  - d) gli interventi che modificano il regime o la composizione delle acque;
  - f) la raccolta, l’asportazione, il danneggiamento della flora spontanea, e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche, fatti salvi gli interventi relativi all’attività agricola e pastorale nonché, per fini di studio se regolamentati da apposita convenzione con il Consorzio del Parco;

- g) l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori della viabilità ordinaria con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile;
  - h) l'abbandono dei rifiuti e la realizzazione di discariche;
  - i) gli interventi diretti a tagliare a raso (inteso come taglio interessante superfici oltre i 100 mq o, per formazioni lineari, oltre i 100 m di lunghezza, comunque con intervallo maggiore di 100 m tra zone di taglio), bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agrosilvopastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fitosanitarie, oppure sulla base di progetti di interesse naturale che hanno ricevuto il nulla osta dall'Organismo di gestione del Parco; è consentita la potatura delle siepi; sono altresì consentiti, previo parere delle autorità competenti, lo sfollo, il diradamento e l'utilizzazione turnaria delle piante;
  - j) l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agricola e fatto salvo quanto previsto dalla strumentazione urbanistica vigente;
  - k) i movimenti di terreno e gli scavi suscettibili di alterare l'ambiente;
  - l) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi;
  - m) la realizzazione di serre fisse.
7. Si applicano, inoltre, le seguenti prescrizioni:
- a) tra gli interventi sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica, nonché quelli relativi alle attività agricole e pastorali in atto;
  - b) sono consentite nuove recinzioni delle proprietà prevalentemente con siepi o materiali naturali in armonia con la tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvopastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti e agli usi agricoli e zootecnici;
  - c) sono consentite le utilizzazioni per la coltivazione del pioppo e delle specie arboree autoctone anche in impianti specializzati;
  - d) è consentita l'apertura di piste e sentieri onde permettere attività di educazione naturalistica, di protezione civile, antincendio, di sorveglianza o che risultino strettamente necessarie per lo svolgimento degli interventi consentiti in regime di salvaguardia.

## **ART. 39 – ZTO E2 AGRICOLA INTEGRA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprende le invarianti di natura agricolo-produttiva, caratterizzate da:
  - ambiti dei seminativi in aree di bonifica;
  - ambiti dei vigneti DOC in aree di buona integrità fondiaria;
  - ambiti dei vigneti DOC in aree a minore integrità fondiaria;caratterizzate da integrità del territorio agricolo, presenza di aziende vitali e dalla coesistenza di elementi seminaturali (macchie boscate, siepi, etc.) ed elementi agricoli di pregio dal punto di vista paesaggistico e culturale, individuate dal PAT e riperimetricate nelle tavole di progetto del PI.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e s.m.i. come di seguito articolata:
  - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).
  - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).
3. La nuova edificazione dovrà essere localizzata nelle aree di minor valenza ambientale e nel raggio massimo di m 150 dagli edifici esistenti, e non dovrà interrompere o deteriorare le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

#### Ampliamento e ristrutturazione

4. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008 e s.m.i., fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
5. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
6. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.
7. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.

8. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile:
- fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo;
  - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

## **ART. 40 – ZTO E3 AGRICOLA**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. 43, 44 e 45
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprende le parti del territorio caratterizzate da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario ed una forte dispersione insediativa.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e smi come di seguito articolata:
  - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).
  - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA).

#### Ampliamento e ristrutturazione

3. È consentita la ristrutturazione con l'ampliamento di case di abitazioni agibili alla data di entrata in vigore della LR 4/2008 e smi, fino ad un limite massimo di 800 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente, fatto salvo quanto previsto dal PI per i beni culturali e ambientali e gli edifici oggetto di grado di protezione.
4. L'ampliamento massimo di 800 mc va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
5. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare.
6. L'ampliamento potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente, prioritariamente attraverso l'accorpamento dei volumi minori legittimi e/o legittimati privi di valore storico/architettonico, ed essere eseguito nel rispetto della tipologia del fabbricato da cui ha origine.
7. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, l'ampliamento di case di abitazioni è possibile:
  - fino a mc 200 per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i mc 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo;
  - per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

### ALTRE DISPOSIZIONI

8. Sono ammessi

- la realizzazione di piccoli manufatti della dimensione massima di 8,00 mq e H di 1,80 m per il ricovero di animali da bassa corte o animali d'affezione, che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, nel rispetto della distanza minima di 5,00 m dai confini di proprietà e di 10,00 m dai fabbricati;
- la realizzazione di piscine pertinenziali;
- la realizzazione di costruzioni funzionali all'esercizio delle attività agricole quali silos, serbatoi, serre, impianti, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.



## ART. 41 – ZTO G VERDE PRIVATO

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per arredi funzionali al verde, quali piscine, fontane, vasche e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, serre non industriali, depositi attrezzi con i seguenti parametri:
  - **V max** mc 20
  - **H max** m 2,50nel rispetto delle distanze (dai confini, dalle strade e dai fabbricati) minime previste per la ZTO B.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

3. È obbligatoria la manutenzione degli alberi e del patrimonio arboreo e la loro sostituzione quando necessario.
4. Gli interventi eccedenti la MO nei parchi e giardini di cui al presente articolo sono soggetti ad autorizzazione comunale, su presentazione di un progetto d'insieme.
5. Nella ZTO a verde privato, posta tra la chiesa della Beata Maria Vergine Regina e la zona "S. Giacomo", è consentita la prosecuzione e l'eventuale ampliamento dell'attività serricola in essere, secondo le modalità e con le facoltà previste per le serre nelle zone agricole.
6. Per gli edifici esistenti compresi all'interno di fasce o distanze di rispetto (stradali, ferroviarie, etc.) sono consentiti gli interventi di MO, MS e demolizione con ricostruzione all'esterno delle predette fasce o distanze di rispetto.
7. Per gli edifici esistenti:
  - sono ammessi i cambi d'uso solo per gli usi previsti dalle zone residenziali limitrofe;
  - è ammessa la possibilità di effettuare interventi per adeguamenti igienico sanitari ma senza che questi modifichino la pianta/sagoma a terra;
  - tali interventi sono ammessi solamente all'interno dei limiti massimi di abitabilità del vano.

## **ART. 42 – EDIFICI O COMPLESSI DI PARTICOLARE VALORE STORICO E AMBIENTALE**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana
- Schede A1. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 5 a corte 107
- Schede A2. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 108 a corte 206
- Schede A3. Edifici rurali con valore storico ambientale. Da corte 207 a corte 374

### DEFINIZIONE

1. Comprendono gli edifici di valore architettonico, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata oltre agli edifici riconosciuti di valore storico, individuati negli elaborati di progetto del PAT e del PI e nelle relative schede, presenti nel territorio rurale o inglobati nel tessuto consolidato (esterni ai centri storici).
2. Le schede contengono i seguenti dati ed informazioni:
  - dati identificativi e inquadramento;
  - documentazione fotografica;
  - inquadramento della corte rurale nel contesto;
  - fragilità;
  - ambiti territoriali omogenei;
  - accessibilità;
  - particolarità della corte rurale;
  - elementi della corte rurale;
3. Nelle schede hanno valore:
  - a) prescrittivo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti:
    - inquadramento della corte rurale nel contesto;
    - fragilità;
    - elementi della corte rurale;
  - b) esemplificativo e informativo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti:
    - dati identificativi e inquadramento;
    - documentazione fotografica;
    - ambiti territoriali omogenei;
    - accessibilità;
    - particolarità della corte rurale;ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente Comma.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle relative schede.
5. Sui fabbricati esistenti sono sempre ammessi:
  - gli interventi di MO e MS, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche;
  - altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione e i volumi esistenti possono essere recuperati come locali accessori.
- 5bis Il grado di protezione degli edifici, con esclusione del grado 1, può essere modificato, sentita la Commissione Edilizia Integrata (o Commissione Locale per il Paesaggio), a seguito di apposita istanza presentata da tutti i proprietari e corredata da idonea documentazione atta a dimostrare la compatibilità dell'intervento proposto in relazione all'effettivo valore storico, architettonico o ambientale dell'edificio. La modifica delle schede avviene in

seguito ad approfondimenti di analisi con la possibilità di modificare le caratteristiche della scheda, il grado, le prescrizioni e le indicazioni contenute in essa senza che ciò costituisca Variante al PAT; qualora venissero meno i caratteri specifici della scheda è possibile, in seguito ad approfondimenti di analisi, effettuare anche lo stralcio senza che ciò costituisca Variante al PAT.

#### EDIFICI STORICI NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO

6. Il recupero degli edifici rurali di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, si conforma ai seguenti principi:
  - a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
  - b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
  - c) gli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - d) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario o incongruo;
  - e) le corti rurali storiche sono altresì individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 27 della L. 457/1978.
7. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.
8. Il concorso degli interventi alla realizzazione delle dotazioni di servizi si attua secondo quanto disposto dal RE:
  - a) per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico;
  - b) per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica;
  - c) per gli incrementi di superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.
9. La modalità di recupero e cambio di destinazione d'uso degli edifici individuati è legata alle loro caratteristiche tipologiche/edilizie, nel rispetto delle presenti NTO e della disciplina vigente in materia, ed è ordinata (fatto salvo quanto specificato nella relativa scheda) alle seguenti prescrizioni:
  - parametri del RE;
  - grado di protezione;
  - adeguata dotazione di aree a parcheggio;
  - esistenza e/o realizzazione opere di urbanizzazione primaria;
  - ogni nuovo alloggio da ricavare negli edifici non ubicati in zona residenziale, oltre al terzo, disponga di un'area di pertinenza (anche in forma condominiale) di almeno 500 mq;ed ai seguenti criteri, fatto salvo quanto specificato nelle singole schede:
  - a) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi specialistici a funzione religiosa di tipo 1a, 1b (ad impianto semplice) e 1c (ad impianto monocellulare) sono ammesse le funzioni per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, le chiese, i teatri, i cinematografi, le palestre e i campi sportivi, etc.;
  - b) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 1.2a (mulini) sono ammesse le destinazioni di cui alla successiva lettera e) a condizione che gli interventi edilizi attuino anche la conservazione delle strutture e dei sistemi cellulari che ne caratterizzano la tipologia (bottaccio, locale macine, gora, ecc.);
  - c) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 1.2b (fornaci) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
    - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.) limitatamente alla casa per il custode;
    - esercizi di commercio di vicinato;
    - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva;

- alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico-alberghiere e simili;
- d) per gli edifici riconducibili agli edifici e manufatti connessi alle opere di bonifica:
  - 1.2c (idrovoce);
  - 1.2d (chiuse);
  - 1.2e (altri fabbricati di servizio);nel caso di riuso sono ammessi esclusivamente usi pubblici.
- e) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi rurali:
  - 2.1 (tipo rurale di base ad elementi giustapposti);
  - 2.2 (tipo rurale di base ad elementi sovrapposti);
  - 2.3 (tipo rurale di base con elementi separati), con esclusione del tipo 2.3c;
  - 2.4d (palazzo);sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.);
  - esercizi di commercio di vicinato;
  - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva;
  - alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico-alberghiere e simili;
  - residenze agricole e annessi rustici, agriturismo;
- f) per gli edifici e i manufatti riconducibili al tipo edilizio 2.3c sono ammessi gli annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.);
- g) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi residenziali rurali ad elementi complessi:
  - 2.4a (villa veneta);
  - 2.4b (palazzo padronale);
  - 2.4c (casa padronale);
  - 2.4d (palazzo);i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi pubblici; sono ammesse le funzioni di cui alla precedente lett. e). Non sono ammessi frazionamenti degli immobili e deve essere conservata l'integrità spaziale dei vani di grandi dimensioni (saloni).
- h) per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi 5 (edilizia urbana: residenziale e di servizio alla residenza):
  - residenza e annessi alla residenza (rimesse, deposito attrezzi, ecc.);
  - esercizi di commercio di vicinato;
  - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e di bevande, sale giochi, locali di svago e locali consimili di dimensioni non superiori a 400 mq di superficie utile complessiva;
  - alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, residenze turistico-alberghiere e simili.

## **ART. 43 – EDIFICI ABBANDONATI E NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana
- Schede B. Edifici non funzionali alla conduzione del fondo, Edifici dismessi e abbandonati

### DEFINIZIONE

1. Comprendono gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi, diversi da quelli di cui al precedente Articolo, che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti NTO e delle relative schede progettuali.
2. Le schede progettuali contengono i seguenti dati ed informazioni:
  - dati identificativi;
  - stato di fatto;
  - documentazione fotografica;
  - estratto vincoli;
  - scheda progetto
  - progetto.
3. Nelle schede progettuali hanno valore:
  - a) prescrittivo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti:
    - estratto vincoli;
    - scheda progetto
    - progetto;
  - b) esemplificativo e informativo la parte descrittiva, alfanumerica e gli schemi grafici riguardanti:
    - dati identificativi;
    - stato di fatto;
    - documentazione fotografica;ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente Comma.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle zone agricole ed esistenti alla data del 14/01/2013 (adozione del PAT) e legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente Articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, già dichiarata in sede di presentazione delle istanze per il riconoscimento della non funzionalità dei fabbricati dismessi e/o abbandonati, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
5. La modalità del recupero volumetrico o di superficie degli edifici individuati è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi e sono comunque definite all'interno di ogni specifica scheda, sulla base dei seguenti criteri:
  - a) tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
  - b) tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente;
  - c) tipo edilizio a "capannone" agricolo: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente.
6. Le quantità di cui sopra possono essere modificate in virtù della singola valutazione urbanistica/agronomica effettuata e sono comunque definite all'interno di ogni specifica scheda.

7. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di realizzare nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola.
8. Il cambio di destinazione d'uso degli annessi non funzionali alla conduzione del fondo è ammesso nel rispetto di:
  - parametri igienico sanitari previsti dal RE;
  - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
  - adeguata dotazione di aree a parcheggio.
  - ogni nuovo alloggio da ricavare negli edifici non ubicati in zona residenziale, oltre al terzo, disponga di un'area di pertinenza (anche in forma condominiale) di almeno 500 mq;

## **ART. 44 – ELEMENTI E AMBITI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Comprendono i manufatti e tutti gli elementi di carattere ambientale:
    - a) indicati nelle Tavv. di progetto del PAT:
      - geositi;
      - filari di pregio;
      - grandi alberi;
      - corridoi ecologici provinciali e di area vasta;
      - maglia dei canali;
      - idrovore e chiuse;
      - mulini;
      - fortificazioni;
      - complessi di interesse provinciale;
    - b) non specificamente individuati in cartografia, e tutti gli elementi di carattere ambientale quali:
      - coni visuali;
      - muri di contenimento;
      - edicole;
      - ponti e passerelle;
      - pozzi e fontane;
      - lavatoi e abbeveratoi;
      - monumenti o statue;
      - broli;
      - percorsi;
      - fontane;
- e gli elementi simili considerati di valore storico documentario e/o ambientale.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Gli interventi ammessi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:
  - a) PAT;
  - b) Piano Ambientale del Parco Regionale di interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e Laghi di Cinto;
  - c) Regolamento del Verde.
2. Sono vietati gli interventi che possano comprometterne la riconoscibilità alterandone le specifiche caratteristiche formali e dei materiali e/o che comportino l'asportazione del manufatto di valore storico documentario e/o ambientale dal sito originario.
3. Negli ambiti di interesse ambientale, paesaggistico e storico testimoniale è consentito eliminare gli elementi di degrado e le opere incongrue in applicazione della procedura del credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.
4. La demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurano quali elementi di degrado o opere incongrue e ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale, paesaggistica e storico testimoniale, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo Articolo delle presenti NTO.
5. È ammessa la rilocalizzazione degli elementi arboreo/arbustivi e del patrimonio vegetazionale al fine di migliorare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, previa predisposizione di specifica indagine agronomica che descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi nonchè le misure adottate per il miglioramento e la qualificazione dell'assetto ecologico e naturalistico.

## **ART. 45 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Lemene
- Piano di Tutela delle Acque del Veneto
- Piano delle Acque Comunale
- R.D. 8 maggio 1904, n. 368
- R.D. 5 luglio 1904, n. 523
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"
- D.G.R.V. n. 2948 del 6 Ottobre 2009, "Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche"
- Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi interferenti con le opere consorziali, trasformazioni urbanistiche, e sistemazioni idraulico-agrarie", Approvato con delibera CdA n. 84/C-12 del 27 agosto 2012

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- Valutazione di Compatibilità Idraulica

### **CONTENUTI E FINALITÀ**

1. Trattasi di normative valide per tutto il territorio Comunale e di particolari restrizioni per le aree individuate dal PAI, e dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, in relazione alla pericolosità idraulica e alla frequenza di allagamento.  
Sono esclusi dal campo di applicabilità del presente Articolo i casi di Condonò edilizio. Sono incluse nel campo di applicabilità del presente Articolo le richieste di Sanatoria compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.  
Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi.
2. Il fine delle presenti norme è di non incrementare le condizioni di rischio idraulico.
3. Il PI individua e classifica le aree soggette a dissesto idraulico, distinguendole in:
  - aree a elevata pericolosità idraulica (P3) – P.A.I. Lemene;
  - aree a media pericolosità idraulica (P2) – P.A.I. Lemene;
  - aree a moderata pericolosità idraulica (P1) – P.A.I. Lemene;
  - aree allagate (fonte Consorzio di Bonifica).

### **DIRETTIVE**

4. I PUA di iniziativa pubblica o privata e loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata e i progetti preliminari relativi a opere di urbanizzazione pubbliche o private convenzionate dovranno contenere una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) da redigere ai sensi della DGRV 2948/2009. Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati.  
Anche le trasformazioni di ridotta superficie impermeabilizzata ed i numerosi interventi puntuali di urbanizzazione diffusa dovranno prevedere un'analisi di compatibilità idraulica.  
Per interventi di trasformazione non inseriti in PUA o in altri strumenti attuativi e per i quali la D.G.R. n. 2948/2009 non preveda l'obbligo di parere idraulico del Consorzio di Bonifica, qualora gli elaborati di progetto attestino il rispetto dei criteri specificati nel documento del Consorzio di Bonifica "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi con le opere consorziali e alle trasformazioni urbanistiche, tombinamenti e sistemazioni idraulico-agrarie - approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio del 27/08/2012" in termini di invasi compensativi, dimensionamento dei collettori e continuità della rete idrografica locale anche nei confronti degli ambiti limitrofi, la verifica idraulica può esaurirsi all'interno dell'istruttoria comunale, pur restando gli uffici consortili a disposizione per tutti i casi in cui l'entità, la tipologia o l'ubicazione della trasformazione meritino un'analisi più specifica.
5. La VCI deve porre particolare riguardo ai seguenti aspetti:



- a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale con riferimento al sottobacino idraulico di appartenenza secondo gli elaborati della VCI;
  - b) individuazione della tipologia di mitigazione idraulica adottata e relativo dimensionamento, secondo i criteri esplicitati nella VCI;
  - c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD 368/1904;
  - d) eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale;
  - e) laddove ci siano già allo stato attuale delle condizioni di sofferenza dal punto di vista idraulico, siano adottate adeguate misure di mitigazione; in particolare, sia da ritenersi quantomeno sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione d'edifici aventi il piano d'imposta sopraelevato di +50 cm rispetto al piano di campagna. Tali indicazioni sono da intendersi, indipendentemente dall'estensione dall'area, come raccomandazioni per le aree P1, prescrizioni per le aree P2 e P3, con divieto di realizzazione di piani interrati.
  - f) i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica del PI sono da considerarsi - allo stato attuale delle verifiche - come valori minimi necessari, e potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive. Nuovi interventi, benché già inseriti in pianificazioni precedenti, posti in aree idraulicamente sofferenti, devono essere valutati con cautela, prevedendo contestualmente interventi migliorativi o risolutivi più articolati della sola presenza di volumi d'invaso compensativi.
  - g) i volumi di invaso indicati nell'Analisi idraulica delle trasformazioni (Cap. 12 della Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI) devono intendersi come valori minimi. Le singole azioni compensative, in relazione all'estensione della superficie di intervento, dovranno essere definite in sede di Piano Urbanistico Attuativo, o altro strumento specifico per l'intervento, da uno studio di compatibilità idraulica nel rispetto delle indicazioni e dei criteri contenuti nel documento del Consorzio di Bonifica "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi con le opere consorziali e alle trasformazioni urbanistiche, tombinamenti e sistemazioni idraulico-agrarie - approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio del 27/08/2012". Lo stesso studio dovrà definire nel dettaglio la linea di scolo fino al primo ricettore consortile, facendo riferimento anche alle indicazioni contenute nel Piano delle Acque, e conducendo, ove necessario, gli opportuni approfondimenti a scala locale;
  - h) volumi ed opere di restituzione dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli attuali; i citati volumi potranno ottenersi attraverso il sovradimensionamento delle scoline o dei canali, della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti;
  - i) i progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, etc., delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, etc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di fatto e con le condizioni di deflusso a valle; ulteriori prescrizioni potranno essere effettuate dal Consorzio di Bonifica per le aree indicate dallo stesso come allagabili;
  - j) in tutti i casi in cui sia possibile, anche in relazione alla vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente;
6. La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGRV 2948/2009.
  7. Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico. Il Comune di Portogruaro dovrà assicurare che le opere relative alle misure di mitigazione e compensazione idraulica siano realizzate contestualmente agli interventi previsti e regolarmente mantenute.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

### Edificazione

8. Per tutti gli interventi di nuova edificazione:
  - a) gli eventuali piani interrati o semi interrati, peraltro sconsigliati, dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade e adeguatamente impermeabilizzati. Per le

aree segnalate come esondabili o a ristagno idrico nel PAT e nel Piano delle Acque Comunale vanno previste aperture quali rampe e bocche di lupo solo a quote superiori al piano campagna; si sconsiglia, comunque, la nuova edificazione di tali pertinenze nelle aree prossime ai corsi d'acqua. Per le aree P2 e P3 è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

- b) il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di + 50 cm rispetto al piano campagna medio circostante per i territori soggetti a pericolosità idraulica secondo il PAI, il Piano delle Acque Comunale e nelle aree prossime ai corsi d'acqua.

#### Viabilità e parcheggi

9. Gli interventi di nuova realizzazione:

- a) degli accessi devono:
  - prevedere la quota di sottotrave dell'impalcato in modo da non ostacolare il libero deflusso delle acque;
  - privilegiare la realizzazione di pontiletti a luce netta o scatolari anziché tubazioni in cls;
- b) della viabilità devono:
  - essere dotati di una relazione idraulica specifica con il dimensionamento degli interventi di tipo idraulico proposti;
  - prevedere fossi di raccolta delle acque meteoriche, adeguatamente dimensionati, in modo tale da compensare la variazione di permeabilità causata dalla realizzazione delle infrastrutture, al fine di non sovraccaricare i ricettori finali delle acque. Salvo che le verifiche di dettaglio di cui al punto precedente dimostrino la necessità di misure ancor più cautelative, va adottata per la nuova viabilità una capacità di invaso minima dei fossi di guardia di 800 mc/ha di superficie di intervento;
  - garantire la continuità idraulica attraverso tombotti di attraversamento adeguatamente dimensionati;
  - prevedere, qualora ne sia comprovata l'importanza strategica dal punto di vista della gestione idraulica del territorio Comunale, il sovra-dimensionamento delle opere di mitigazione idraulica;
- c) delle superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso devono:
  - utilizzare, preferibilmente, materiali drenanti ed assorbenti posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione del terreno. Va verificata caso per caso l'applicabilità di tale indicazione, tenendo conto delle limitazioni in merito alla qualità delle acque infiltrabili direttamente nel sottosuolo dettate dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto.

#### Rete Fognaria

10. Il rilascio dei Certificati di Agibilità da parte del Comune è subordinato:

- a) all'attestazione di compatibilità del progetto di allacciamento alla rete fognaria delle acque bianche o miste emessa dal soggetto gestore, fatto salvo eventuale sistema di smaltimento alternativo autorizzato dalle autorità competenti;
- b) alle condizioni, fissate dal soggetto gestore, finalizzate a garantire il trattenimento delle "acque di supero" all'interno dell'area di pertinenza, in recipienti appositamente realizzati, in modo da convogliarle alla fognatura, con sistemi idonei, in tempi successivi alle precipitazioni meteoriche.

#### Rete idraulica

11. Lo scarico nei fossati e nei corsi d'acqua delle portate di pioggia o depurate è subordinato a:

- a) rispetto delle modalità e limitazioni indicate dall'Ente gestore degli stessi a tutela dell'idoneità all'uso in cui le acque fluenti nei canali sono destinate e a tutela della sicurezza idraulica del territorio;
- b) rispetto dei limiti qualitativi imposti dal Piano di Tutela delle Acque del Veneto.

12. Le tombature e le coperture dei corsi d'acqua che non siano dovute a evidenti e motivate necessità di pubblica incolumità sono vietate, come previsto dall'Art. 115 del D.Lgs 152/2006. Le eventuali tombature devono comunque:

- a) essere sottoposte a parere del Consorzio di Bonifica;
- b) avere diametro minimo di 80 cm ed in ogni caso garantire la stessa capacità di portata del fossato di monte, con pendenza di posa tale da evitare ristagni e discontinuità idrauliche;
- c) recuperare, nei casi di chiusura dei fossati, l'invaso sottratto mediante realizzazione di nuovi fossati perimetrali o mediante l'abbassamento del piano campagna relativamente alle zone adibite a verde;
- d) garantire, oltre che la perfetta funzionalità idraulica, anche una facile manutenzione (canal-jet, mezzi meccanici).

Non è necessariamente previsto il rilascio del parere tecnico del Consorzio inerente i limitati tombamenti di fossati di ordine secondario qualora la loro progettazione sia coerente con quanto previsto dal documento "Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi con le opere consorziali e

alle trasformazioni urbanistiche, tombinamenti e sistemazioni idraulico-agrarie - approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio del 27/08/2012” in termini di dimensionamento delle condotte, recupero/mantenimento dei volumi di invaso e modalità di posa dei manufatti.

#### Generali

13. Nel dimensionamento dei volumi di laminazione deve essere:
- garantito il rispetto del limite di portata scaricabile;
  - invasata l'eccedenza per tutta la durata dell'evento di progetto;
  - recepito quanto indicato nel documento del Consorzio di Bonifica “Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi con le opere consorziali e alle trasformazioni urbanistiche, tombinamenti e sistemazioni idraulico-agrarie - approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio del 27/08/2012”

Il limite di portata scaricabile è fissato in 10 l/s/ha per tutto il territorio comunale fatte salve prescrizioni più restrittive del Consorzio di Bonifica in aree a sofferenza idraulica.

14. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

#### Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI

15. Oltre a quanto prescritto ai precedenti commi del presente articolo si applicano le seguenti norme nelle aree individuate dal PAI del Fiume Lemene a pericolosità:
- P1, moderata: Artt 4 e 14 delle Norme di Attuazione del PAI Fiume Lemene;
  - P2, media: Artt. 4 e 13 delle Norme di Attuazione del PAI Fiume Lemene;
  - P3, elevata: Artt. 4 e 12 delle Norme di Attuazione del PAI Fiume Lemene.

## TITOLO VII: SISTEMA DEI SERVIZI

---

### ART. 46 – NORME COMUNI ALLE ZONE A SERVIZI

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

#### DEFINIZIONE

1. Il territorio comunale, secondo la grafia adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee Z.T.O. destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generali riservate all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
  - ZTO F1s attrezzature e servizi di scala sovracomunale;
  - ZTO F2s attrezzature e servizi di scala comunale;
  - ZTO F1v parco territoriale fluviale;
  - ZTO F2v servizi ed impianti di interesse comune;
  - ZTO F2p parcheggi.
2. Le aree classificate dal PI come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968, come integrato dall'Art. 31 della LR 11/2004 e successivi Atti di Indirizzo.
3. Sono incluse in dette zone gli ambiti di cava abbandonata nonché le installazioni militari.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati progettuali del PI; sono ammesse tutte le categorie di intervento, con le prescrizioni e secondo i parametri riportati nei successivi Articoli.
5. Sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive, di stoccaggio e raccolta di materiali, il ricovero degli automezzi e quant'altro non consono alle finalità del presente articolo.
6. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al pubblico demanio alla data di adozione del presente PI, possono essere acquisite, trasformate e gestite:
  - come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
  - a cura dei privati, singoli o associati, utilizzando gli istituti definiti nei precedenti Articoli e convenzionando l'intervento ai quali l'AC affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano;
  - in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
7. Le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI

8. Per gli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi edilizi sino alla RTE. Nel caso di interventi in ambito non ancora oggetto di PUA o di Piano generale - Master Plan dell'area, approvati dall'AC, con la presentazione dell'istanza è obbligatorio allegare l'impegno, a firma di tutti i proprietari dell'immobile, a non richiedere, in caso di esproprio, ulteriori indennizzi scaturenti dall'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'intervento richiesto. È comunque ammesso l'inserimento di recinzioni, accessi e/o cancellate compatibili con la zona/e limitrofa/e.

### Ambito di recupero di cava abbandonata

9. Il Comune favorirà la ricostruzione del bosco ed il recupero ambientale delle cave abbandonate.
10. Nella zona ambito di recupero di cave abbandonate:
- è possibile predisporre un programma di recupero ambientale.
  - l'AC può autorizzare per sostenere detta finalità di recupero, la realizzazione di limitate attrezzature sportivo-ricreative e agrituristiche.

## **ART. 47 – ZTO F1s PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA SOVRACOMUNALE**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a:
  - strutture e complessi per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo;
  - attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
3. È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.
4. Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.
5. Gli impianti tecnologici (cabine, centrali, antenne, etc.) sono esclusi dal rispetto degli indici e delle distanze di cui al comma successivo.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Per le attrezzature non normate da specifica normativa di settore si applicano i seguenti parametri:
  - **Rc** non superiore al 60%  
non superiore all'80% per le attrezzature esistenti alla data di adozione del PI
  - **H** m 16,00
  - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
  - **Df** m 10,00
  - **Ds<7m** minimo di m 5,00
  - **Ds>7m** minimo di m 7,50

## ART. 48 – ZTO F2s PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI SCALA COMUNALE – ISTRUZIONE E INTERESSE COMUNE

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a:
  - istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo;
  - attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche di interesse comunale.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per l'istruzione sono suddivise in:
  - a) asilo nido;
  - b) scuola d'infanzia;
  - c) scuola primaria;
  - d) scuola secondaria di primo grado.
3. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
  - a) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi e dipendenze, conventi, servizi parrocchiali, etc.);
  - b) istituzioni culturali e associative (biblioteca, sale riunioni, centro culturale, centro sociale, mostre e attrezzature pertinenti, etc.);
  - c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, etc.);
  - d) istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, etc.);
  - e) Istituzioni sanitarie (farmacia, servizio sanitario, centri sanitari poliambulatoriali, cimitero, etc.);
  - f) servizi amministrativi (municipio, banca, uffici pubblici in genere, etc.);
  - g) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefoni pubblici, etc.);
  - h) servizi tecnologici (impianto ENEL, impianto telefonia, etc.);
  - i) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, etc.).

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
5. È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse agli edifici scolastici, nonché di abitazioni per il personale di custodia e di sorveglianza.
6. Almeno il 50% della superficie fondiaria dovrà essere destinato a verde e parcheggio, in funzione della destinazione d'uso e delle caratteristiche dell'area.
7. Gli impianti tecnologici (cabine, centrali, antenne, etc) sono esclusi dal rispetto degli indici e delle distanze di cui al comma successivo.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. Per le attrezzature non normate da specifica normativa di settore si applicano i seguenti parametri:
  - **Rc** non superiore al 60%  
non superiore all'80% per le attrezzature esistenti alla data di adozione del PI
  - **H** m 12,50
  - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
  - **Df** m 10,00
  - **Ds<7m** minimo di m 5,00
  - **Ds>7m** minimo di m 7,50

## ART. 49 – ZTO F1V PER ATTREZZATURE A PARCO TERRITORIALE FLUVIALE

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio interne e prossime al Parco Regionale di interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e Laghi di Cinto, composte da aggregazioni edilizie in contesto perifluviale e caratterizzate da un'alta frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali estranei all'attività agricola, nei quali sono riconoscibili i limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo circostante, per i quali il PI prevede il recupero e la valorizzazione turistica.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza;
  - annessi rustici;
  - attività di ristoro;
  - attrezzature di servizio al turismo;
  - agriturismi;
  - commerciali connesse all'attività florovivaistica.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatti salvi gli interventi di MO e MS o diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. Sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) opere di difesa idraulica e di sistemazione ambientale ritenute necessarie dall'Ente competente, ferma restando l'opportunità di ricorrere a tecniche di bioingegneria ambientale ogni qualvolta ciò sia possibile;
  - b) interventi secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite per la ZTO E1, con la limitazione della Sc a 0,50% del fondo rustico per gli annessi rustici;
  - c) per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di MO, MS, RS, RTE compresa la divisione in più unità immobiliari di almeno 300 mc ad unità; è altresì consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino a 800 mc per edificio, anche se costituito da più unità;
  - d) per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto (stradali, zone umide, etc.) sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, compresa la demolizione con ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e sul bene da tutelare;
  - e) realizzazione di attrezzature finalizzate alla sosta, al ristoro ed attività di servizio connesse al turismo da ricavarsi, di norma, mediante utilizzo di edifici esistenti.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Le nuove costruzioni finalizzate alla realizzazione delle attrezzature per la sosta, il ristoro e le attività di servizio connesse al turismo, di cui al precedente comma 4, lett. e), dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - **It** mc/mq 0,01
  - **V max** mc 2.000
  - **H** m 3,50
  - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
  - **Df** m 10,00
  - **Ds<7m** minimo di m 5,00
  - **Ds>7m** minimo di m 7,50e la loro ubicazione dovrà risultare da una progettazione unitaria estesa ad un fondo di almeno 20 ettari, che assicuri il grado di compatibilità delle strutture con le esigenze della produzione agricola e conservazione/ripristino dello spazio naturale.



## **ART. 50 – ZTO F2v SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE – VERDE ATTEZZATO A PARCO, GIOCO E SPORT**

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature a parco, gioco e sport si articolano in:
  - a) verde attrezzato di quartiere;
  - b) parco urbano;
  - c) parchi comunali;
  - d) impianti sportivi di base;
  - e) palestre;
  - f) campi da tennis;
  - g) piscine;
  - e simili.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI;
4. La dotazione di parcheggi è variabile in funzione della normativa nazionale e regionale vigente e della specifica destinazione d'uso dell'area.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Il PI si attua applicando i seguenti parametri, fatto salvo quanto previsto dall'Allegato A alle presenti NTO:
  - **Rc** non superiore al 40%
  - **H** m 10,50
  - **Dc** H/2 con un minimo di m 5,00
  - **Df** m 10,00
  - **Ds<7m** minimo di m 5,00
  - **Ds>7m** minimo di m 7,50
6. Per gli impianti esistenti anteriormente alla data di adozione del PRG (19.03.199) i parametri di cui sopra sono aumentati del 50%.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

7. Per gli edifici esistenti sono consentiti:
  - interventi di MO, MS, RS, RTE compresa la divisione in più unità immobiliari di almeno 300 mc ad unità;
  - l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino al raggiungimento di 800 mc per edificio, ancorché costituito da più unità.
8. Per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto (stradali, zone umide, etc.) sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, compresa la demolizione con ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e sul bene da tutelare.

**ART. 50 BIS – ZTO F2V– VERDE ATTREZZATO - LEGGE REGIONALE 16 MARZO 2015, N 4 "MODIFICHE DI LEGGI REGIONALI E DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DI AREE NATURALI PROTETTE REGIONALI"**

---

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

Tali ambiti individuati con apposita grafia negli elaborati di Piano sono stati introdotti a seguito di specifica richiesta di variante come stabilito dall'art. 7 della Legge Regionale 16 Marzo 2015, n. 4.

Le aree risultano private della potenzialità edificatoria e sono rese inedificabili.

**DEFINIZIONE**

1. Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature a parco si articolano in:
  - a) verde attrezzato;
  - b) parco urbano;
  - c) parchi comunali;

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

3. In queste zone è vietata qualsiasi edificazione e il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI;

## **ART. 51 – ZTO F2P PER PARCHEGGI**

---

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In queste zone il PI si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

3. Le modalità di realizzazione dei nuovi parcheggi e di modifica degli esistenti è regolata dal RE.
4. I parcheggi sono da realizzarsi, di norma, ad un unico livello corrispondente al piano di campagna; è ammesso che nel contesto di zone residenziali possano essere realizzati a diversi livelli.

## TITOLO VIII: SISTEMA DELLA MOBILITÀ

---

### ART. 52 – CLASSIFICAZIONE AREE PER LA MOBILITÀ

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
- DPR n. 753/1980 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”

#### DEFINIZIONE

1. Le aree per la mobilità comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto.
2. Gli ambiti delle principali strutture ed infrastrutture destinate alla mobilità sono individuati nelle Tavole di piano e sono articolati in:
  - a) strade;
  - b) sottopassi;
  - c) ferrovia;
  - d) autostazione passeggeri;
  - e) percorsi ciclabili e pedonali;
  - f) parcheggi;
  - g) distributori di carburanti e aree di servizio;
  - h) autorimesse ed officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli;
  - i) servizi di trasporto e logistica.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme nazionali (DM 1404/1968, Art. 4) regionali e provinciali sulla viabilità, le strade presenti nel territorio comunale, sono classificate nel modo che segue:
  - a) strade esterne ai centri abitati, individuate nelle Tavv. di progetto del PI (l'ampiezza dei distacchi minimi delle nuove costruzioni dalla strada è misurata dal ciglio stradale):
    - tipo A: autostrade (Venezia-Trieste; Portogruaro-Pordenone), superstrade, con funzione nazionale e regionale, accessibili solo attraverso le stazioni previste e indicate nelle Tavv. di progetto del PI;
    - tipo B: strade a scorrimento veloce (Tangenziale con funzione prevalentemente regionale), accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle Tavv. di progetto del PI;
    - tipo C: strade primarie (SS n. 251 Portogruaro-Pordenone; SS n. 463 Portogruaro-Udine; SS n. 53 Portogruaro-Oderzo e SS n.14 Portogruaro-Venezia) con funzione prevalentemente intercomunale; accessibili attraverso i nodi indicati nelle Tavv. di progetto del PI o attraverso eventuali nuove immissioni a raso da strade secondarie;
    - tipo D: strade secondarie con funzione prevalentemente comunale, accessibili solo mediante normali immissioni dalle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare la precedenza).
  - b) strade interne ai centri abitati (le caratteristiche sono definite nelle Tavv. di progetto del PI):
    - Strade urbane di scorrimento:
      - 1) nuovo circuito urbano: costituito dalle Vie (tratto): Bonò, Stadio, Matteotti, Bon, Manin, Viale Isonzo;
      - 2) Diramazioni urbane principali (tratto): Viale Pordenone, Viale Udine, Viale Trieste, Via Villanova, Via S. Giacomo, Via Veneto, Viale Venezia, Viale Cadorna, Via Reghena;
    - strada urbana di quartiere;
    - strada residenziale minima.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Salvo quanto previsto dagli elaborati di progetto del PI, sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
5. Fuori dai centri abitati e in tutte le zone soggette a PUA:

- non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità di scorrimento principale fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del PUA;
  - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo prioritariamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
6. Rispetto al PI i PUA ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
- realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
  - realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
  - definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente alla progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e all'adeguamento delle esistenti;
  - realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;
- nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
- il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto dovrà avere una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal PI a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
  - la fascia di rispetto dovrà contenere interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso.
7. Secondo quanto previsto dall'Art. 37 della LR 11/2004, e con le procedure di cui agli Artt. 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della LR 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
8. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio nelle tavole di progetto del PI e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali del PAT.

## DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

### Strade

9. La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio investito ed in particolare, le sedi viarie devono essere affiancate da filari, semplici o multipli, di esemplari arborei appartenenti a specie autoctone o tradizionali.
10. All'interno dei centri abitati, come individuati negli elaborati grafici del PI, è prescritto l'uso di asfalti fonoassorbenti per la bitumatura del fondo stradale. Nei punti critici per la sicurezza pedonale e ciclabile potrà essere previsto l'uso di dissuasori di velocità.
11. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, deve essere evitata la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli e privilegiata l'utilizzazione di materiali lapidei o di mattoni.

### Piste ciclabili

12. I tracciati di piste ciclabili possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale, dovendosi per ciò, di norma recuperare tracciati viari esistenti, banchine stradali e/o marciapiedi non utilizzati e simili. La realizzazione degli interventi di cui al presente Comma all'interno delle Zto comprese nelle fasce di rispetto come disciplinate all'Articolo 53, non costituisce Variante urbanistica.
13. La progettazione e realizzazione delle piste ciclabili dovrà rispettare quanto previsto nel DM LL.PP. 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili".
14. La realizzazione di percorsi ciclopedonali fuori da sedi stradali e zone urbanizzate, dovrà essere eseguita con materiali naturali garantendo permeabilità ed adeguati drenaggi. In ambiente naturale sono espressamente vietati:
- l'impiego di asfalto o calcestruzzo per la realizzazione del manto e sottofondo;
  - l'illuminazione pubblica, qualora non strettamente necessario;
  - parapetti e protezioni artificiali;
  - il tombamento di canali, collettori, fossi e simili.

## ART. 53 – DISTANZE DALLE STRADE E DALLA FERROVIA

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati”
- D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada” e smi
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
- DPR n. 753/1980 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”
- D.Lgs 20 agosto 2002, n. 190 “Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443, per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale”
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Ai fini dell’applicazione delle norme tecniche del presente PI, in recepimento di quanto previsto dal PAT, si definisce strada l’area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Con riferimento alla classificazione delle strade definita dall’Art. 2 del NCdS vengono definite le seguenti Distanze dalle Strade (Ds) al di fuori dei centri abitati:

		tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane principali	tipo C Extraurbane secondarie	tipo E Urbane di quartiere	tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali
<b>Fuori dai centri abitati</b>	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 60	m. 40	m. 30	m. 20	m. 20	m. 10
	Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 5	m. 3		
<b>Fuori dai centri abitati ma in ZTO A, B, C, D, F esistenti e previste</b>	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	m. 20	m. 10	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3

	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 5	m. 3		
--	--	------	------	------	------	--	--

e dentro i centri abitati:

<b>Dentro i centri abitati</b>	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione dei muri di cinta lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 2		

(\*) Distanza regolamentata dalle disposizioni delle presenti NTO per le singole ZTO.

3. Per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente all'interno della fascia di rispetto stradale, sono consentiti spostamenti del sedime in arretramento dal filo stradale, al fine di migliorare la sicurezza della circolazione e/o consentire l'eventuale adeguamento della viabilità esistente. Inoltre per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente all'interno delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie, sono consentiti gli interventi:
  - di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
  - necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e alle disposizioni di cui alla L. 13/89.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o ferroviario, e, nel caso di modifiche di sagoma o di sedime, con parere dell'Ente gestore.

Gli interventi sono assentiti a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:

  - pericolo per la circolazione;
  - precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.
4. Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano le limitazioni ed i divieti dettati dall'Art. 235 della L. 2248/1865, con le modifiche ed integrazioni del DPR 753/1980, che fissa il limite minimo della costruzione di manufatti in m 30 dalle rotaie e vieta il rilascio di Permesso di Costruire entro m 30 da ferrovie anche in progetto, dal momento in cui è stato comunicato il progetto di massima.
5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ferroviaria sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.
6. La demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui al relativo articolo delle presenti NTO.

## TITOLO IX: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

---

### ART. 54 – VINCOLO PAESAGGISTICO E MONUMENTALE D.LGS 42/2004, EX L. 431/85, EX L. 1089/39 E L.1497/39

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- D.Lgs n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Artt. 10, 11, 12, 134, 136, 142
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

#### DEFINIZIONE

2. Trattasi dei vincoli paesaggistici e monumentali come di seguito articolati:
  - a) le aree di notevole interesse pubblico individuate e perimetrare ai sensi dell'Art. 136 DLgs 42/2004 (ex L. 1497/39): il centro storico di Portogruaro, dichiarato di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale 30 aprile 1966, "per la originale unitarietà della sua struttura urbanistica, circondata dalle acque delle 'Fosse' e costituita da un insieme di edifici monumentali e caratteristiche case lungo le vie e l'ansa del fiume Lemene, crea particolari e suggestivi effetti pittorici nonché quadri naturali caratterizzanti un ambiente autentico tradizionale veneto, dove l'opera dell'uomo si fonde in spontanea concordanza con quella della natura: il tutto godibile da più punti di vista e belvedere accessibili al pubblico";
  - b) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312);
  - c) i territori coperti da foreste e da boschi ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. g) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985), tutelati anche ai sensi della LR 52/1978, Artt. 14 e 15, PMPF;
  - d) le zone di interesse archeologico ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. m) D.Lgs 42/2004 2004 (ex L. 431/1985) e le aree a rischio archeologico individuate dal PTCP di Venezia.
  - e) i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939 e Art. 12, Comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 riguardante gli immobili la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni) e gli immobili vincolati ai sensi dell'Art. 4 ex L. 1089/1939 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti.
  - f) i fabbricati individuati dagli Artt. 60 e 62 del PTRC variante parziale con attribuzione della valenza paesaggistica (DGR n. 427 del 10.04.2013): Archeologia industriale (i Mulini) e Architettura del Novecento (magazzino Bergamin e Casa Baruffol).

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti, oltre che dal presente PI, da:
  - a) PAT,
  - b) previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del DLgs 42/2004,
  - c) indicazioni della DGRV n. 986 del 14 marzo 1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali".



## **ART. 55 – VINCOLO IDROGEOLOGICO-FORESTALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- R.D. n. 3267 del 30.12.1923
- R.D. n. 1126 del 16.05.1926
- Legge Regionale n. 52 del 13.09.1978, "Legge forestale regionale"
- Legge Regionale n. 25 del 27.06.1997, "Modifica della legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 " Legge forestale regionale" e dell' articolo 20 della Legge Regionale 14 settembre 1994, n. 58 in materia di vincolo idrogeologico
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Il vincolo idrogeologico-forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. La trasformazione delle aree oggetto di vincolo forestale è soggetta ai limiti previsti dall'Art. 4 del D.Lgs 227/2001 e dall'Art. 15 della LR 52/1978, fatte salve disposizioni più restrittive contenute nelle presenti NTO.
3. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica, in rapporto all'entità degli interventi, e sono subordinati all'autorizzazione preventiva di cui al RD 1126/1926 e della legislazione regionale in materia.

## ART. 56 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Convenzione Internazionale sulla diversità biologica (convenzione di Rio de Janeiro del 5 giugno 1992)
- Direttive "Habitat" 92/43/CEE e "Uccelli" 2009/147/CE
- DPR n. 357 del 08.09.1997
- DPR n. 120 del 120.03.2003
- DM del 03.04.2000
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 13 comma 1 lett. d)
- DGR del 10 ottobre 2006, n. 3173 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Trattasi dei siti della Rete Natura 2000 come di seguito denominati:
  - a) Sito di Interesse Comunitario (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3250006 "Bosco di Lison";
  - b) Sito di Interesse Comunitario (SIC) IT3250044 "Fiumi Reghena e Lemene - canale Taglio e rogge limitrofe - cave di Cinto Caomaggiore";
  - c) Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT3250012 "Ambiti fluviali del Reghena e del Lemene - cave di Cinto Caomaggiore".

### OBIETTIVI

2. Nell'attuazione delle presenti NTO dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi di conservazione:
  - conservazione dell'habitat 91F0 "Foreste miste riparie di grandi fiumi a *Quercus robur*, *Ulmus laevis* e *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* o *Fraxinus angustifolia* (*Ulmion minoris*)", anche ai fini della tutela delle specie faunistiche forestali più esigenti;
  - conservazione dell'habitat prioritario 91E0 "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno - Podion*, *Ainion incanae*, *Salicion albae*)";
  - conservazione dell'habitat 3260 "Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del *Ranunculion fluitantis* e *Callitricho-Batrachion*";
  - conservazione dell'habitat 6430 "Bordure planiziali, montane e alpine di megaforie igrofile";
  - tutela di *Emys orbicularis*;
  - tutela di *Ixobrychus minutus*;
  - tutela di *Bombina variegata*, *Triturus carnifex*, *Rana latastei*;
  - tutela di *Salmo marmoratus*, *Cottus gobio*, *Barbus plebejus*, *Rutilus pigus*, *Chondrostomatoetta*, *Chondrostoma genei*;
  - diminuzione dei potenziali disturbi conseguenti ai processi di urbanizzazione;
  - ricostituzione e riqualificazione di habitat di interesse faunistico, rivitalizzando le aree umide e migliorando o ripristinando i boschi igrofilii;
  - tutela dell'avifauna migratrice;
  - tutela degli ambienti umidi e dei corsi d'acqua (ambienti lenticii, lotici e aree contermini), miglioramento o ripristino della vegetazione ripariale;
  - conservazione, miglioramento o ripristino dei prati umidi, garantire la continuità strutturale dell'habitat e la regolamentazione delle attività antropiche;
  - predisposizione di incentivi nelle aree agricole all'interno dei siti per la conservazione degli habitat seminaturali, le pratiche agronomiche conservative, lo sviluppo delle reti ecologiche, la riqualificazione del paesaggio rurale.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. I progetti e gli interventi in area residenziale individuati come non significativamente incidenti dal PAT relativi alle NT del PAT, la cui valutazione di incidenza è stata approvata ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e del DPR 357/1997 e smi, rientrano nella fattispecie di esclusione di cui al punto V), lettera B, § 3 dell'allegato A alla DGR 3173/2006

4. Tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva verifica e al rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui agli Artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/97 e smi.

## **ART. 57 – FASCE DI RISPETTO FLUVIALE**

---

### SERVITÙ IDRAULICA

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- R.D. n. 368 del 08.05.1904
- R.D. n. 523 del 05.07.1904
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”
- Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, “Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi interferenti con le opere consorziali, trasformazioni urbanistiche, e sistemazioni idraulico-agrarie”, Approvato con delibera CdA n. 84/C-12 del 27 agosto 2012

#### DEFINIZIONE

1. Trattasi delle zone di tutela stabilite dall’Art. 115 del D.Lgs n. 152/2006 e delle fasce di rispetto riguardanti fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal RD 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica (titolo VI, Artt. dal 132 al 140), e quelle del RD 523/1904 per corsi d’acqua pubblici (Artt. dal 93 al 99).

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente Articolo vige una fascia di rispetto inedificabile di m 10 (dieci) dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali, riducibili a m 4 (quattro) per le piantagioni ed i movimenti di terra. Tali fasce vengono misurate a partire dal piede dell’unghia arginale o dal ciglio del corso d’acqua.
3. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell’ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dal PI, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d’acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).
4. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto fluviali è consentita la realizzazione degli interventi:
  - di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall’Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001;
  - necessari per adeguare l’immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente e alle disposizioni di cui alla L. 13/89.
5. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 4 saranno autorizzati purché non comportino l’avanzamento dell’edificio esistente sul fronte fluviale e, nel caso di modifiche di sagoma o di sedime, con parere dell’Ente gestore.

### FASCIA DI RISPETTO ART. 41 LR 11/2004

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 41
- Piano di Assetto del Territorio

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

#### DEFINIZIONE

6. Trattasi delle zone di tutela riguardanti le aree comprese fra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, nonché una fascia di profondità di m 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili:
- Lison;
  - Loncon;
  - Taù;
  - Reghena;
  - Lemene;
  - Lugugnana;
  - Taglio;
- come individuati nelle Tavv. di progetto del PI.
7. Per gli altri corsi d'acqua individuati nelle Tavv. di progetto del PI la distanza di cui al comma precedente è ridotta a m 15.

#### PRESCRIZIONI

8. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs 42/2004, il PI dispone che i corsi d'acqua e le aree di pregio ambientale di cui al presente Articolo con relative fasce di tutela, esternamente alle zone urbanizzate o urbanizzabili (ZTO A, B, C, D, F) previste nel presente PI, siano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
- a) è vietata:
- la realizzazione di nuovi piani interrati;
  - la costruzione di opere che possano sbarrare il deflusso delle acque, sia superficiali che di falda;
  - la trasformazione dello stato dei luoghi incompatibile con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PI e della pianificazione sovraordinata;
- b) è consentito:
- l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti e delle presenti NTO, compatibilmente con la disciplina degli strumenti sovraordinati, fatto salvo il rispetto della distanza della servitù idraulica di cui al presente Articolo;
  - l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;
  - la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere;
  - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale;
  - la realizzazione delle opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua;
- c) è obbligatoria:
- la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti lungo i viali, le strade principali di accesso, lungo i confini, i fosse e nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti;
9. Lungo il corso dei fiumi e del perimetro dei bacini idrici la realizzazione di impianti, infrastrutture e insediamenti civili e produttivi dovrà verificare la sostenibilità degli interventi in relazione:
- alla raccolta e il trattamento delle acque di prima pioggia;
  - al grado di impermeabilizzazione del suolo;
  - alla valorizzazione naturalistica e fruitiva (percorsi, punti di osservazione studio etc.);
  - alla necessità di favorire il mantenimento del livello di deflusso necessario alla vita negli alvei e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati;
- individuando i conseguenti interventi di mitigazione e compensazione da realizzare in loco.

## **ART. 58 – ALTRI VINCOLI**

---

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### **DEFINIZIONE**

1. Trattasi dei vincoli derivanti da:
  - depuratori,
  - discariche,
  - impianti di telefonia mobile,
  - elettrodotti, gasdotti.

### **DEPURATORI**

#### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- Piano Regionale di Tutela delle Acque
- D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale"
- Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977

#### **CONTENUTI E FINALITÀ**

2. Trattasi della fascia di rispetto degli impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento che non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
4. Per gli impianti di depurazione esistenti per i quali la fascia di rispetto minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
5. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), e c) del DPR 380/2001 e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.

### **IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE**

#### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

- L. 36/2001, Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e Art. 8, comma 1, lettera e)
- D.Lgs. n. 259, 1 agosto 2003, "Codice delle comunicazioni elettroniche"
- D.P.C.M. 8 luglio 2003
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13

#### **CONTENUTI E FINALITÀ**

6. Trattasi degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

7. Gli impianti di telefonia mobile possono essere installate e, laddove installate, possono essere mantenute in esercizio solo a condizione che il valore di campo elettromagnetico risultante non superi i limiti previsti dalla normativa vigente.
8. Il sito dovrà essere scelto verificando eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di fonti elettromagnetiche.

#### ELETTRODOTTI, GASDOTTI

- Legge n. 36 del 22.02.2001, “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”
- D.Lgs n. 152 del 03.04.2006, “Norme in materia ambientale”
- DPCM 08.02.2003
- Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977
- Legge Regionale n. 27 del 30.06.1993, “Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti”
- D.M. 16.04.2008.
- D.M. 29 maggio 2008 “ Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”

#### CONTENUTI E FINALITÀ

9. Trattasi delle fasce di rispetto per la tutela:
  - dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti;
  - della sicurezza dei metanodotti.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

10. La localizzazione di nuovi elettrodotti e metanodotti o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti, ed in particolare della L. 36/2001 e del DPCM 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
11. L'esatta determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti e metanodotti è indicata direttamente dal gestore. Per gli elettrodotti, valgono le modalità previste dal DM 29.05.2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3micro tesla previsti dal DPCM 8.07.2003.
12. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al DM del 24/11/1984 “Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 e successive modificazioni ed integrazioni”.
13. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido, scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone oltre le quattro ore giornaliere.
14. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 micro tesla valutato ai ricettori, secondo le indicazioni del DPCM 8.07.2003.
15. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto sono ammessi, se conformi alle altre norme di piano:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché la dotazione di servizi igienici, la copertura di scale esterne e le costruzioni pertinenziali prive di autonoma funzionalità, purché non comportino aumento delle unità immobiliari e/o l'avanzamento verso l'elettrodotto o il metanodotto da cui ha origine il rispetto;
  - b) i cambi di destinazione d'uso in garage, magazzini o depositi non presidiati;
  - c) la demolizione con ricostruzione in area agricola adiacente, con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso e nel rispetto dei seguenti principi:
    - favorire l'accorpamento e la ricomposizione di tutti i fabbricati ricadenti nel vincolo;
    - collocare il nuovo fabbricato immediatamente all'esterno della fascia di rispetto;

- evitare il frazionamento degli aggregati e/o dei fabbricati.



## **ART. 59 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- RD n. 1265 del 27 luglio 1934, Art. 338
- LEGGE 1 agosto 2002, n. 166 “Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti (Collegato alla finanziaria 2002)”, Art. 28

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Trattasi delle fasce di rispetto degli impianti cimiteriali ubicati in corrispondenza di:
  - Portogruaro (n. 2 impianti);
  - Portovecchio;
  - Pradipozzo;
  - Summaga;
  - Lison;
  - Giussago;
  - Lugugnana.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi nelle aree di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28, "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali", della L. 166/2002.
3. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.
4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della superficie utile, effettuabile per una volta sola e i cambi di destinazione d'uso, ai sensi dell'Art. 338 del RD 1265/1934 e dell'Art. 28 della L. 166/2002.

## ART. 60 – FASCE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 50, comma 1, lettera d.
- DGRV n. 856 del 15.05.2012, "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Modifiche ed integrazioni alla lett. d)"
- DGR 2495/2006, "Approvazione dei criteri tecnici applicativi e della modulistica per la presentazione delle comunicazioni di spandimento e dei piani di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento"
- Decreto Direzione Agroambiente e Servizi per l'Agricoltura n. 134 del 21.04.2008, "Programma d'azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola: DGR 7 agosto 2006, n. 2495, articolo 2, comma 1, lettera q). "Piccoli allevamenti di tipo familiare"; articolo 24, comma 3, "Caratteristiche dello stoccaggio". DGR 7 agosto 2007, n. 2439: precisazioni ulteriori
- Piano di Assetto del Territorio

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana
- Schede D. Allevamenti zootecnici

### CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il PI individua i seguenti allevamenti:
  - Agricola Nuova Annia S.S.A.,
  - Greguol Alessandro,
  - Dalla Bona Paolo, Antonio & Lucianoe le relative fasce di rispetto determinate ai sensi della LR 11/2004 e del presente PI:
  - dai limiti della zona agricola;
  - dalle residenze civili sparse (riportate nelle Tavv. di progetto);
  - dalle residenze civili concentrate.
2. Le "Schede D. Allevamenti zootecnici" contengono i seguenti dati ed informazioni:
  - caratteristiche azienda agricola;
  - caratteristiche allevamento;
  - documentazione fotografica;
  - individuazione cartografica
  - dati progettuali (denominazione, tipologia e classe dimensionale, distanze minime).

### CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Nelle "Schede D. Allevamenti zootecnici" hanno valore:
  - a) prescrittivo la parte riguardante:
    - dati progettuali (denominazione, tipologia e classe dimensionale, distanze minime);
    - individuazione cartografica.
  - b) esemplificativo e informativo la parte descrittiva riguardante:
    - caratteristiche azienda agricola;
    - caratteristiche allevamento;
    - documentazione fotografica.ed in genere tutti gli elementi non ricompresi nella precedente lettera a) del presente comma.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. All'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti non sono consentite nuove costruzioni residenziali extraziendali, ed in generale tutte quelle destinate ad usi incompatibili dal punto vista igienico-sanitario con gli allevamenti.
5. Per gli edifici esistenti compresi nelle predette fasce di rispetto, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, nonché gli ampliamenti ivi compresi quelli per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale previsto dal PI per le singole zone. Sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla DGR 856/2012, Allegato A, punti 9 e 9bis.

6. Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle abitazioni civili non funzionali all'azienda sono da intendersi come dinamiche ovvero modificabili a seconda delle condizioni strutturali del centro zootecnico, dei sistemi di stabulazione e di stoccaggio dei rifiuti e potranno pertanto essere rideterminate previa predisposizione di specifica indagine agronomica che ne descriva caratteristiche e consistenza del reale stato dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012.

## **ART. 61 – FASCIA DI RISPETTO DISCARICHE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Decreto Legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti"
- Legge regionale 21 gennaio 2000, n. 3 "Nuove norme in materia di gestione dei rifiuti"

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.1 Zoning 5000. Pradipozzo
- Tav. 1.2 Zoning 5000. Lison e Mazzolada
- Tav. 1.3 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Ovest e Portovecchio
- Tav. 1.4 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Ovest e Summaga
- Tav. 1.5 Zoning 5000. Portogruaro Nord-Est
- Tav. 1.6 Zoning 5000. Portogruaro Sud-Est
- Tav. 1.7 Zoning 5000. Lugugnana Ovest
- Tav. 1.8 Zoning 5000. Giussago
- Tav. 1.9 Zoning 5000. Lugugnana

### DEFINIZIONE

1. Trattasi delle fasce di rispetto delle discariche autorizzate.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Alle discariche ed all'edificazione in prossimità delle discariche si applicano le fasce di rispetto previste dal D.Lgs 36/2003 e dagli Artt. 32 e 32 bis della LR 3/2000.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

## TITOLO X: PIANI DI SETTORE

---

### ART. 62 – NORME GENERALI PER I PIANI DI SETTORE

---

#### DEFINIZIONE

1. Per verificare e coordinare le singole previsioni del PI il Comune può avvalersi della predisposizione e approvazione di specifici Piani di Settore.
2. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l'attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PI si avvale o fa riferimento.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. I Piani di Settore possono riguardare:
  - a) Piano Ambientale del Parco Regionale di Interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e Laghi di Cinto;
  - b) Piano delle Acque Comunale;
  - c) Piano per la localizzazione delle stazioni radio base;
  - d) Piano della protezione civile;
  - e) Piano di zonizzazione acustica;
  - f) Piano del commercio;
  - g) Piano energetico;
  - h) Piano illuminazione pubblica;
  - i) Piano dei servizi del sottosuolo;
  - j) Piano della viabilità.
4. In sede di predisposizione dei Piani di Settore saranno individuati i gestori presenti sul territorio competenti per singola materia con i quali verranno pianificati e coordinati i vari interventi previsti compatibilmente con le necessità e priorità:
  - della programmazione degli enti territoriali sovracomunali;
  - della programmazione triennale delle opere pubbliche comunali;
  - delle politiche di sviluppo dei gestori e i servizi.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

5. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PI, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTO.
6. In caso di difformità tra previsioni di PI e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità, che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PI.

## **ART. 63 – AMBITO DEL PARCO REGIONALE DI INTERESSE LOCALE DEI FIUMI REGHENA E LEMENE E LAGHI DI CINTO**

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano Ambientale del Parco Regionale di interesse locale dei Fiumi Reghena e Lemene e Laghi di Cinto

### DEFINIZIONE

1. Comprende le aree interne al Parco Regionale di Interesse Locale dei Fiumi Reghena e Lemene e laghi di Cinto.

### OBIETTIVI

2. Il Parco tutela i caratteri naturalistici, storico-culturali ed ambientali dei Fiumi Reghena, Lemene e dei laghi di Cinto, con gli obiettivi di:
  - assicurare la necessaria tutela e valorizzazione del territorio del Parco;
  - sostenere lo sviluppo economico e sociale del territorio e della sua comunità umana, nonché la valorizzazione degli aspetti paesaggistici, quali elemento stesso di identità culturale e sociale.
3. Il Piano Ambientale procede alla classificazione del territorio del Parco in:
  - a) zona di riserva naturale generale;
    - zona di riserva naturale orientata;
    - zona di ripristino naturale;
  - b) zona agricola di tutela paesaggistica;
  - c) zona di urbanizzazione controllata;ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Tutti gli interventi da effettuare nell'ambito interessato dal Parco Regionale di Interesse Locale dei Fiumi Reghena e Lemene e laghi di Cinto, sono regolamentati dal combinato disposto di NTO ed elaborati cartografici del PI e NtA ed elaborati cartografici del Piano Ambientale del Parco Regionale di Interesse Locale dei Fiumi Reghena e Lemene e laghi di Cinto. In caso di discordanza, la disciplina del Piano Ambientale prevale su quella del Piano degli Interventi.

### ZONE DI URBANIZZAZIONE CONTROLLATA

5. Come previsto dall'Art. 11 della LR 8/1991 le zone di urbanizzazione controllata corrispondono alle aree edificate o solo urbanizzate o urbanizzabili già previste dallo strumento urbanistico vigente all'interno delle quali si applica la normativa dello strumento urbanistico comunale. Le aree agricole del PI già riconosciute quali ZUC dal PA sono regolamentate dal combinato disposto di NTO ed elaborati cartografici del PI e dalle NtA ed elaborati cartografici del Piano Ambientale del Parco Regionale di Interesse Locale dei Fiumi Reghena.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

6. Il Piano Ambientale individua i seguenti edifici come:
  - a) Porte del Parco e Info point:
    - presso la sede URP della Provincia di Venezia;
    - presso la sede municipale.
  - b) Sedi del Museo diffuso:
    - Museo naturale e centro studi sulle migrazioni presso l'ex Scuola elementare di Portovecchio;
    - Museo delle energie alternative (idroelettrica) presso i mulini di Portogruaro;
    - Museo della molitura presso un mulino esistente da definirsi.

## **ART. 64 – PIANO DELLE ACQUE COMUNALE**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano delle Acque Comunale
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia

### DEFINIZIONE

1. Il Piano delle Acque Comunale, con riferimento ai bacini idrografici afferenti il Comune di Portogruaro, si pone come strumento di:
  - analisi geomorfologica e idrografica del territorio;
  - valutazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal PI;
  - programmazione della manutenzione dei corpi ricettori;
  - regolamentazione delle acque del bacino scolante comunale.
2. In coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Venezia, il Piano delle Acque Comunale si articola in due livelli:
  - a) ambito sovracomunale, che comprende uno studio a scala di bacino idraulico, con:
    - articolazione della rete scolante in gestione al Consorzio di Bonifica e ad altri soggetti pubblici;
    - definizione delle condotte principali di drenaggio comunale e delle principali affossature private che incidono maggiormente sulla rete idraulica pubblica;
    - individuazione delle criticità idrauliche del sistema di bonifica;
    - descrizione delle soluzioni nell'ambito del bacino idraulico;
  - b) ambito comunale, che contiene:
    - descrizione delle principali competenze riguardanti la rete idraulica minore;
    - individuazione delle criticità idrauliche dovute alle difficoltà di deflusso per carenze della rete minore, costituita da condotte per le acque bianche e fossi privati;
    - illustrazione delle misure da adottare per l'adeguamento della rete fino al recapito nella rete consorziale;
    - definizione di linee guida per la realizzazione di interventi edificatori compatibili con l'assetto idraulico.

### OBIETTIVI

3. Il Piano delle Acque Comunale propone la messa in sicurezza idraulica del territorio comunale, con gli obiettivi di:
  - integrare le analisi relative all'assetto del suolo con quelle di carattere idraulico e in particolare della rete idrografica minore;
  - acquisire il rilievo completo della rete idraulica di prima raccolta delle acque di pioggia a servizio delle aree già urbanizzate;
  - individuare, con riferimento al territorio sovracomunale, la rete scolante costituita da fiumi e corsi d'acqua di esclusiva competenza regionale, da corsi d'acqua in gestione al Consorzio di Bonifica, da corsi d'acqua in gestione ad altri soggetti pubblici, da condotte principali della rete comunale per le acque bianche o miste;
  - individuare i capifosso privati, di interesse particolare o comune a più fondi, che incidono maggiormente sulla rete idraulica pubblica e che pertanto rivestono un carattere di interesse pubblico;
  - determinare l'interazione tra la rete di fognatura e la rete di bonifica;
  - individuare le misure per favorire l'invaso delle acque piuttosto che il loro rapido allontanamento per non trasferire a valle i problemi idraulici;
  - individuare le "direttive per le nuove trasformazioni urbanistiche e regolamento fossi privati", per la messa in sicurezza idraulica delle nuove trasformazioni urbanistiche.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Tutti gli interventi da effettuare nell'ambito interessato dal Piano delle Acque, sono regolamentati dal combinato disposto di NTO ed elaborati cartografici del PI e linee guida ed elaborati cartografici del Piano delle Acque. In caso di discordanza, la disciplina del Piano delle Acque prevale su quella del Piano degli Interventi.
5. Il Piano degli Interventi, in coordinamento con il Piano delle Acque Comunale, provvede a:
  - individuare le principali criticità idrauliche dovute alla difficoltà di deflusso per carenze della rete minore;
  - definire le misure per l'adeguamento della suddetta rete minore fino al recapito nella rete consorziale, anche mediante l'applicazione degli istituti giuridici della perequazione, credito edilizio e compensazione urbanistica di cui agli Artt. 11, 12 e 13 delle presenti NTO;

- individuare i criteri per una corretta gestione e manutenzione della rete idrografica minore, al fine di garantire nel tempo la perfetta efficienza idraulica di ciascun collettore.



## **TITOLO XI: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

---

### **ART. 65 – POTERI DI DEROGA**

---

1. Il Comune può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti NTO, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, quando essi riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino una modifica delle destinazioni di zona.
2. Il rilascio del permesso a costruire deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e l'avvio del procedimento deve essere comunicato agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della L. 241/1990.

## **ART. 66 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA**

---

1. Dalla data di adozione del presente PI e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le normali misure di salvaguardia.
2. Per tutti i permessi a costruire rilasciati si intendono confermate le norme vigenti all'atto del rilascio, alle quali si potrà fare riferimento anche in caso di variante, purché l'inizio lavori avvenga entro i termini di legge.
3. Nel caso di decadenza del permesso di costruire per mancata osservanza dei termini di inizio dei lavori, il nuovo permesso di costruire dovrà obbligatoriamente essere conforme alle presenti NTO; nel caso di decadenza per mancata osservanza dei termini di fine lavori il nuovo permesso di costruire per ultimazione potrà fare riferimento alle norme vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire o della concessione originari esclusivamente per i volumi già realizzati anche se non ultimati.
4. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA in vigore, ai sensi dell'Art. 18 Comma 9 della L.R. 11/2004, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale del PUA. È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NTO.

## **ART. 67 – ENTRATA IN VIGORE E DISPOSIZIONI FINALI**

---

1. Il PI e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la loro pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune.
2. L'entrata in vigore della Variante n. 5 determina l'abrogazione delle previsioni del PRG vigente limitatamente alle parti incompatibili con la Variante.

## **ALLEGATO A – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) DI PARTICOLARE RILIEVO**

### **ART. 1 – PREMESSA**

---

1. Il PI individua nelle Tavv. di progetto ambiti soggetti a PUA, riferiti ad interventi di particolare rilievo strategico rispetto alle finalità del piano.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia in tali ambiti sono subordinati alla formazione di un PUA, di iniziativa pubblica o privata, caratterizzato da progettazione planivolumetrica estesa all'intera area e attuato, ove richiesto o necessario, con uno o più comparti ai sensi degli Artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004, attraverso convenzioni tra Comune, privati ed enti interessati.
3. I progetti comprendono un'adeguata documentazione dello stato di fatto dell'area e di un "programma di attuazione", con specificazione dei tempi e delle modalità di intervento.
4. Per ogni PUA si forniscono le finalità e gli elementi normativi più essenziali ad integrazione di quanto previsto dalle presenti NTO.
5. In sede di definizione del progetto di PUA può essere prevista una rettifica dei perimetri considerati, entro i limiti di legge, e possono essere definite normative aggiuntive di specificazione dell'intervento o delle modalità attuative e di utilizzo delle attrezzature; inoltre può richiedere la cessione di aree libere o di quote di superfici costruite per attività di pubblico interesse; la riserva di quote di residenza a locazione; la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di sistemazione naturalistiche e di spazi pubblici pavimentati.
6. Gli ambiti in esame comprendono aree classificate dal PI come ZTO di vario tipo; pertanto, in assenza di specifici indirizzi e prescrizioni per la redazione dei relativi PUA, si applicano le norme generalmente valide per ciascun tipo di ZTO, salvo quanto disposto per gli ambiti compresi nelle ZTO A dal precedente Art. 18.
7. I PUA richiamati nel successivo Art. 2 del presente Allegato sono da ritenersi strategici per l'attuazione del PI, ogni singolo strumento descrive le linee generali e le valenze di intervento, lasciando in sede attuativa la scelta dello strumento urbanistico attuativo più idoneo da utilizzare.

## ART. 2 – AMBITI STRATEGICI

---

1. **BORGO S. NICOLÒ. PUA**  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di ristrutturazione urbanistica (RTU/2) nell'ambito del perimetro di PUA ovvero intervento RTU/1 con accordo pubblico-privato in intervento edilizio convenzionato per comparti dell'ambito di PUA, con possibilità di incremento fino al 30% della volumetria esistente, compresi la modifica del disegno dei lotti e degli isolati.  
Dovranno essere garantite aree per spazi pubblici di cui all'Art. 7, comma 3, lett. a) delle presenti NTO relativo alle zone C2 (primarie). Altezza massima consentita m 10.50.  
Destinazione d'uso residenziale, direzionale e commerciale. Gli usi non residenziali sono consentiti fino ad un massimo del 25% della volumetria esistente ed incrementata nei limiti di cui sopra.
2. **PIAZZA NIEVO. PUA di iniziativa pubblica**  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di riprogettazione della piazza e dell'area dell'antica porta di S.Nicolò con sistemazione architettonica degli affacci sul Lemene e sulla fossa Castello. Possibilità di prevedere nuova volumetria limitatamente alla riprogettazione architettonica della porta stessa. L'altezza massima consentita per l'eventuale nuova cubatura non dovrà comunque superare le altezze degli edifici contermini. È previsto il mantenimento della residenza esistente con possibilità di eseguire interventi di MO, MS, RS per gli edifici esistenti anche in assenza di PUA.  
Destinazione d'uso per impianti di interesse comune e verde di uso pubblico.
3. **VIA CASTELLO. PUA**  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di ristrutturazione urbanistica (RTU/1) con possibilità di sostituzione volumetrica limitatamente agli edifici su via Castello e di incremento della volumetria esistente, fino ad un massimo di mc 5.000, finalizzato al completamento del profilo dell'edificato lungo tale via. Per gli edifici lungo la fossa è consentita la ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico.  
Mantenimento delle aree residue a verde (corrispondenti al sedime dell'antico castello) da asservire ad uso pubblico. Altezza massima consentita m 10.50.  
Destinazione d'uso residenziale e, fino ad un massimo del 25%, direzionale - commerciale.
4. **VIA MATTEOTTI. PUA**  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di ristrutturazione urbanistica (RTU/2) con possibilità di nuova edificazione a completamento del profilo edificato del Centro Storico lato fronte strada e delle aree libere residue. L'incremento volumetrico è consentito fino ad un massimo di mc 1.000. Altezza massima consentita m 10.50.  
Destinazione d'uso residenziale e, per una quota non inferiore al 40%, commerciale - direzionale.
5. **BARCHESSA E PILSEN**  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
5.A) **BARCHESSA**  
Intervento edilizio diretto di restauro conservativo della barchessa (RS/2) con le seguenti destinazioni d'uso: attività culturali (sede di fondazione, accademia di studio, museali, etc.) e ogni altra destinazione compatibile con il restauro conservativo del fabbricato quali, prioritariamente, attività espositive, congressuali e turistico - ricettive.  
Possibilità di intervento di ristrutturazione edilizia del volume esistente, con accordo pubblico-privato con intervento edilizio convenzionato o con PUA unitamente all'ambito 5.B, senza cambio di sagoma e con mantenimento della struttura e degli elementi architettonici della facciata, possibilità di eventuale aumento di unità immobiliari, anche per uso residenziale e terziario. Garanzia di aree pubbliche ai sensi dell'Art. 7, comma 3, lett. c (completamento) delle presenti NTO.  
5.B) **PILSEN**  
Ristrutturazione dell'edificato (RTU/1) con accordo pubblico-privato in intervento edilizio convenzionato o con PUA unitamente all'ambito 5.A, con possibilità di incremento volumetrico fino al 15% dell'esistente finalizzato alla ricostruzione del fronte lungo Via Bon. Garanzia di aree pubbliche ai sensi dell'Art. 7, comma 3, lett. c (completamento) delle presenti NTO.  
Altezza massima consentita m 12,50.  
Destinazione d'uso ricettivo, pubblico esercizio, direzionale, terziario e residenziale.

6. GARAGE  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di ristrutturazione del tessuto edilizio RTU1 con sostituzione dell'ex garage per la realizzazione di un edificio destinato a parcheggio multipiano da organizzare fuori terra con la possibilità di destinare l'ultimo livello ad attività ludico - sportivo - ricreative, di intrattenimento, di ristoro, direzionale.  
Volumetria massima consentita 18.500 mc.  
Altezza massima 15 m.
7. S. GIOVANNI, PIAZZA DEI BATTUTI – PUA VIGENTE  
Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con DCC n. 131 del 31.10.1997
8. S. GIOVANNI, OSPEDALE VECCHIO. PUA di iniziativa pubblica  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di ristrutturazione del tessuto edilizio esistente (RTU/1) senza aumento di volumetria per gli edifici esistenti di pregio. A completamento dell'isolato è consentita la sostituzione degli edifici non di pregio con un incremento volumetrico fino a raggiungere il limite massimo complessivo del 40% della superficie coperta. Altezza massima consentita m 10.50.  
Destinazione d'uso a servizi sociosanitari e residenza assistita.
9. CORSO MARTIRI, VIA SPALTI e PIO X. PUA VIGENTE  
Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con DCC n. 224 del 20.03.1990
10. PIAZZA MARCONI. PUA di iniziativa pubblica  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di ristrutturazione edilizia della sala pubblica di via S. Pellico per usi culturali, sociali, di spettacolo con possibilità di aumenti di volumetria per interventi di messa a norma degli spazi teatrali e per il completamento dei relativi servizi. Ristrutturazione urbanistico/architettonica della piazza e ristrutturazione edilizia degli edifici contermini (restauro per gli edifici di pregio). Altezza massima consentita m 10.50.  
Destinazione d'uso attività culturali e servizi pubblici o di interesse pubblico.
11. AREA DELL'EX-FILANDA . PUA VIGENTE  
Piano di Recupero approvato con delibera di CC nr.223 del 16.7.1991
12. S. AGNESE, DARSENA. PUA di iniziativa pubblica  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Formazione di una piazza d'acqua per il trasporto pubblico fluviale, con sistemazione delle rive del Lemene e del Reghena, creazione di approdi, piantumazione di alberature autoctone, percorsi pedonali e parcheggi pubblici alberati. Possibilità di nuova edificazione puntuale destinata a esercizio pubblico o attività connesse alla nautica per un massimo di mc 500 ed una altezza massima di m 6.50.  
Destinazione d'uso portuale-turistica.
13. EX PERFOSFATI, PIAZZA CASTELLO. PUA di iniziativa pubblica  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Per l'ambito in parola sono previsti i seguenti interventi:  
  
*Piazza Castello:*  
Destinazione a parcheggio, anche dopo il prospettato trasferimento della stazione delle autocorriere, salvo interventi volti a ridurre l'impatto e a migliorarne l'inserimento nel contesto cittadino ed una eventuale ottimizzazione della capacità di parcheggio;  
Possibile destinazione finalizzata alla collocazione di pubblici uffici.  
  
*Ex Perfosfati e aree adiacenti:*
  - a) area da recuperare a sostegno del ruolo strategico di Portogruaro quale polo urbano regionale di 3° livello: collocazione di un centro di erogazione di servizi urbani di rilevanza sovracomunale e di strutture da destinare ad usi ed attività funzionali alla rivitalizzazione del Centro Storico;
  - b) area a parco pubblico nella parte orientale e area per parcheggio nell'estremità nord occidentale dell'ambito; possibilità di realizzare e/o completare il citato parcheggio nonché di completare la sistemazione ed attrezzatura del parco pubblico, anche in pendenza della definizione completa del piano urbanistico attuativo; inserimento nelle volumetrie esistenti di uffici per finalità pubbliche, recupero delle aree a verde con eventuali previsioni di standard pubblici;

- c) "servizi urbani pregiati" (campus novo del sapere, cittadella della sicurezza, servizi e spazi pubblici, uffici pubblici o amministrativi in genere, attività universitarie, oppure di carattere culturale, scientifico, sportivo, comunque di servizio): vengono previsti 90.000 mc edificabili (ivi compresa la residenza per studenti o, comunque, la residenza speciale per gli addetti o gli utenti delle attività sopra indicate);
  - d) volumetrie edificabili fino ad un massimo di 93.000 mc, da utilizzare secondo i parametri della Zona D4, salvo che per la quota ad uso residenziale che potrà avere una volumetria massima pari a 63.000 mc.; riserva non vincolante di circa 10.000 mc per attività turistico-alberghiere; non sono previste nell'area strutture commerciali della grande distribuzione;
  - e) è consentita l'attuazione del PUA per stralci o comparti funzionali che potranno essere variati secondo le indicazioni dell'Art. 21 della LR 11/2004. I comparti così individuati potranno comunque essere oggetto di variazione secondo i limiti dell'Art. 5 delle presenti NTO;
  - f) sul capannone principale sono previsti interventi di valorizzazione finalizzati alla conservazione della memoria dell'antica vocazione industriale anche attraverso il mantenimento, laddove possibile, di alcuni elementi strutturali significativi, il tutto anche in pendenza della approvazione del piano urbanistico attuativo;
  - g) possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla zona D4 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione.
14. EX CONSORZIO AGRARIO. PUA.  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Sulla base dell'Accordo pubblico/privato così come recepito dall'AC con DGC n. 127 del 21.06.2006, per l'ambito in parola sono previsti i seguenti interventi:
- a) l'area è riconosciuta quale luogo di connessione ("piazza urbana") lungo il tragitto Stazione - Area Ex Perfosfati - Centro Storico;
  - b) i limiti volumetrici massimi vanno calcolati sull'intera cubatura esistente, ferma restando la maggiorazione indicata al successivo punto f);
  - c) è ammessa la demolizione del magazzino principale, la cui consistenza sarà oggetto di ricomposizione e riqualificazione urbanistica;
  - d) la conservazione, mediante restauro ricompositivo e/o ristrutturazione, dell'edificio del primo novecento prospiciente su via S. Nicolò;
  - e) l'esecuzione degli Uffici Comunali (collocabili sia su sedime pubblico che su sedime privato) oltre ai volumi interrati, la cui consistenza volumetrica è derivata dall'ambito urbanistico n. 13, con le modalità previste dall'Accordo, anche in pendenza dell'approvazione del PUA n. 13;
  - f) la maggiorazione volumetrica fino a 5.000 mc per effetto della realizzazione a carico della Ditta Attuatrice degli Uffici Comunali e delle altre opere di rilevanza pubblica indicate all'Art.7 dell'Accordo;
  - g) sull'intera volumetria esistente compresa la maggiorazione volumetrica di cui al precedente punto f) saranno applicabili i parametri della Zona D4, incluse destinazioni d'uso ed altezze sino ad un massimo di ml. 16.00;
  - h) possono essere comprese nel calcolo delle aree pubbliche, aree destinate a parcheggio o a verde del PI, limitrofe alla zona D4 purché asservite alla zona suddetta con vincolo permanente di destinazione.
15. ORATORIO PIO X. PUA  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di RTU/2 con modesti aumenti di volumetria per usi sociali e ricreativi; altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti. Indice territoriale 1 mc/mq.  
Destinazioni d'uso servizi religiosi, sociali, culturali e ricreativi.  
Possibilità, attraverso accordo pubblico privato, di intervento edilizio convenzionato o PUA finalizzato alla realizzazione da parte del Comune di servizi pubblici su porzione del sottosuolo, possibilità di realizzare l'incremento dell'indice territoriale suddetto fino al 25% anche con destinazione d'uso residenziale e terziaria della volumetria non realizzata a servizi religiosi, sociali, culturali e ricreativi, possibilità di trasferimento con credito edilizio della volumetria residua.
16. ISOLATO VIA DIAZ, VIA STAZIONE. PUA  
Zona di degrado (L. 457/1978, Art. 27)  
Intervento di ristrutturazione del tessuto edilizio (RTU/2) con incremento volumetrico fino ad un massimo di 2 mc/mq finalizzato al completamento dell'isolato sul fronte strada. In assenza di PUA sono consentiti interventi MO, MS, RS e RTE. Altezza massima consentita m 10.50.  
Destinazioni d'uso residenziale, direzionale, commerciale, turistico - ricettive (la destinazione d'uso non residenziale non può superare il 40% di quella complessiva).

17. **AMBITO DI V.le TRIESTE, VIA VILLASTORTA, VIA CIMITERO E V.le ISONZO. PUA VIGENTE**  
Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con DCC n. 5 del 15.02.1999
18. **AREA DI VIA VERSIOLA . PUA VIGENTE**  
Piano Particolareggiato approvato con DCC n. 161 del 09.12.1998
19. **PARCO DEL LEMENE. PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA.**  
Intervento di riqualificazione paesaggistica ed ambientale finalizzato alla creazione di un parco pubblico attrezzato di connessione tra Portogruaro e Concordia Sagittaria. L'intervento dovrà essere coerente con gli obiettivi e i criteri stabiliti dal PAT. È prevista la formazione di percorsi pedonali e ciclabili alberati, la realizzazione di approdi in linea lungo il fiume Lemene sulla sponda sinistra, la creazione di luoghi di sosta e di belvedere, nonché la creazione di una piazza con affaccio sul fiume. Le nuove volumetrie per le attività legate al tempo libero, allo sport, alla nautica, alla ricettività turistica non dovranno superare i 20.000 mc con altezza massima 10.50 m.  
Per gli edifici residenziali esistenti, in assenza di PUA, sono consentiti interventi di MO, MS, RS, RTE e ampliamenti volumetrici fino ad un massimo di mc 800 compreso l'esistente, per ciascun edificio con conservazione della destinazione d'uso residenziale.  
Destinazioni d'uso parco pubblico e attività turistico - portuali e servizi connessi.
20. **VIA GIULIA. PUA.**  
L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un campo da golf completo di servizi di accoglienza (golf-house, bar, ristorante, albergo, piscina, parcheggio, ecc.). A tal fine potranno essere recuperati gli edifici presenti nell'area oppure la volumetria corrispondente attraverso nuova edificazione con un incremento pari al 10%.  
Per gli edifici residenziali esistenti, in assenza di PUA, sono consentiti interventi di MO, MS, RS, RTE e ampliamenti volumetrici fino ad un massimo di mc 800 compreso l'esistente, per ciascun edificio con conservazione della destinazione d'uso residenziale.  
Destinazione d'uso attività sportive (golf) e di servizio.  
Si attribuisce all'area un incremento volumetrico di 12.000 mc, di cui almeno il 50% destinato a ricettività turistico alberghiera (Art. 16, comma 2, lett. o) delle NTO) e rimanente a servizio dell'attività principale (Art. 16, comma 2, lett. h), i), w) delle NTO).  
L'edificazione è finalizzata alla realizzazione del campo da golf e subordinata alla realizzazione dello stesso.
21. **AREA STOCK. PUA.**  
Ambito strategico da ridefinire nei contenuti e nelle modalità attuative a seguito del confronto tra la pubblica amministrazione e il proponente.
22. **VIA S. GIACOMO. PUA.**  
Intervento di nuova edificazione finalizzato al completamento dell'edificato e della viabilità di connessione del quadrante sud-est del capoluogo. I nuovi interventi dovranno garantire connessioni pedonali e ciclabili alberate con la vicina area sportiva e di attrezzature di interesse comune.  
L'indice territoriale è di 1 mc/mq con esclusione della ZTO D4 (It = 3,00 mc/mq); debbono essere garantite aree pubbliche ai sensi delle presenti NTO, di nuova formazione.  
Destinazione d'uso residenziale, commerciale, direzionale.
23. **CANALE DI S. GIACOMO. PUA.**  
Intervento di nuova edificazione finalizzato al completamento dell'edificato e della viabilità di connessione del quadrante nord-est del capoluogo. In queste zone il PI si attua attraverso un PUA esteso all'intero ambito o per stralci funzionali. È consentita la realizzazione attraverso distinti stralci funzionali previa predisposizione di un progetto unitario esteso all'intero ambito territoriale. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale ai sensi degli Artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004 e smi, fermi restando il dimensionamento delle aree a standard e il volume massimo edificabile. La cubatura massima consentita è di complessivi mc 68.500. Le nuove volumetrie dovranno essere organizzate preferibilmente nella forma di piazza – giardino, con tipologia prevalentemente a corte. Sono ammesse anche le tipologie edilizie a blocco isolato, a schiera e in linea, purché funzionali ad un miglior inserimento urbanistico nel tessuto edilizio. Le quantità di aree a verde pubblico vanno considerate vincolanti. All'interno della ZTO C2 l'assetto previsto per l'area dovrà prevedere la conservazione di superfici aventi le caratteristiche definite all'Art. 2 comma 1 lettera a) della L.R.14/2017, per una superficie non inferiore a 16.000 mq. L'altezza massima consentita è di m 12,50.  
Destinazione d'uso residenziale



24. S. NICOLÒ, EX FORNACE. PUA.

Intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica finalizzato alla creazione di un centro di servizi con mantenimento delle destinazioni residenziali esistenti. Per adeguamenti igienicosanitari delle residenze esistenti è consentito un ampliamento di mc 150 per unità edilizia anche in assenza di PUA. L'indice territoriale è di 1,5 mc/mq e l'altezza massima consentita è m 12.50.

L'attuazione del piano attuativo è subordinata alla realizzazione della viabilità di servizio della zona industriale di S. Nicolò e alla formazione di aree a parcheggio pubblico e standard di cui alle presenti NTO.

Nel caso di intervento di recupero totale o parziale dell'edificio di interesse storico testimoniale dell'ex fornace, la relativa cubatura recuperata, deve intendersi aggiuntiva a quella ottenuta con l'indice territoriale di cui al presente articolo; nel caso di intervento ex novo dovrà comunque essere conservata "memoria" del sito e dell'architettura protoindustriale.

La localizzazione e le quantità delle aree a verde sono vincolanti.

Destinazione d'uso direzionale, commerciale, turistico - ricettivo ivi comprese le attività di svago e per il divertimento di cui all'Art. 16, comma 2, lett. w) delle presenti NTO.

25. S. NICOLÒ, EX CAVE. PUA.

Intervento di nuova edificazione finalizzato al completamento della zona per attività produttive di S. Nicolò ed al recupero ambientale a fini ludico-ricreativi delle ex cave e delle aree contermini. L'attuazione del piano attuativo è subordinata alla realizzazione della viabilità di servizio della zona industriale di S. Nicolò e alla formazione di aree a parcheggio pubblico e standard di cui alle presenti NTO. Il PUA potrà essere realizzato anche per stralci funzionali con l'applicazione delle norme per le zone D4 (esclusa la residenza) e D3. In relazione alla zona F2v possibilità di autorizzare la realizzazione di 1.500 mc finalizzati al recupero ambientale e all'attrezzatura di servizio per le aree di interesse ambientale e ludico-ricreative. Per le ZTO D4 e D3 di comparto, si applicano gli indici e le destinazioni d'uso delle rispettive zone (D4 e D3 produttiva di S.Nicolò).

26. EX ENI. PUA

Intervento di recupero ambientale e di ristrutturazione urbanistica dell'area. Le destinazioni d'uso ammesse sono: centro di distribuzione all'ingrosso e di servizio, attività produttive e di servizio alla produzione di livello sovracomunale (centri di ricerca scientifica, agricolo serricola, etc.).

Vista la dimensione dell'area e la localizzazione al confine tra più comuni, gli interventi dovranno prevedere, oltre all'assetto interno, anche la viabilità di progetto per il collegamento e l'accesso al sistema viario principale .

Particolare attenzione dovrà essere posta inoltre, all'inserimento ambientale e paesaggistico.

Si applicano gli indici previsti per le zone D2, fatta eccezione per le altezze: (H) libera per le attività produttive; m 12,50 per le rimanenti attività. Il PUA dovrà essere sottoposto a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs 152/2006 e smi.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 14/6/2016 è stata approvata la Variante n. 6 al PI – "Ratifica dell'adesione da parte del Sindaco all'Accordo di Programma ex art. 7 LR n. 11/2004 e art. 34 del DLgs 267/2000, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi ancora da completare nell'ambito del polo logistico - industriale denominato "Eastgate Park", sottoscritto il 26/5/2016"

27. PORTOVECCHIO, VILLA BOMBARDA. PUA

Intervento di recupero e riqualificazione ambientale dell'edificato e degli spazi aperti, finalizzato alla formazione di un centro turistico-culturale.

Si prevede la formazione di parcheggi alberati, la creazione di percorsi attrezzati e di piccoli approdi sul fiume, il recupero di villa Bombarda per attività congressuali e ricettive, il riuso degli altri edifici per attività connesse a quelle della villa (culturali, espositive, didattico naturalistiche, ricettive, servizi, etc.).

Eventuali incrementi volumetrici necessari all'inserimento di impianti tecnologici ed igienicosanitari in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto saranno stabiliti dall'AC in sede di convenzionamento.

In assenza di PUA sono consentiti solo gli interventi MO, MS, RS.

28. VIA SEMINARIO, VESCOVADO. PUA

Intervento di ristrutturazione edilizia RTU/1 per usi culturali, religiosi e ludico-ricreativi. È consentito un aumento volumetrico di 1.000 mc per la nuova edificazione ad uso ludico ricreativo.

Altezza massima consentita m 5.00 per la nuova edificazione

In assenza di PUA sono consentiti solo gli interventi di MO, MS, RS.

29. AREA PORTUALE – PIAZZA DOGANA. PUA

Piano di recupero unitario, Il piano è finalizzato alla realizzazione di una banchina di attracco portuale fluviale con le relative opere e servizi terziari urbani. Esso dovrà prevedere la sistemazione delle rive del Lemene, di Piazza Dogana, della zona F2v compresa nell'ambito di comparto, di tutta via Piemonte e della viabilità prevista dal PI compresa nell'ambito soggetto a piano attuativo; dovrà inoltre essere realizzata una passerella pedonale, da concordare con gli Enti competenti, che colleghi le due sponde del fiume Lemene in corrispondenza di piazza Dogana.

Gli interventi previsti sono di recupero e ristrutturazione degli edifici o, se non recuperabili, ristrutturazione urbanistica dell'intero complesso con destinazioni d'uso D4.

Può essere autorizzata una quota di cubatura aggiuntiva pari al 50 % della cubatura esistente con altezza massima di 16,00 metri.

La dotazione di aree pubbliche è quella prevista dalle presenti NTO. I parcheggi e le aree di servizio e verde previste dal PI sono computabili ai fini delle aree pubbliche.

30. S. AGNESE. PUA

Intervento di ristrutturazione edilizia dei corpi principali, formazione di un percorso porticato al piano terra, ricomposizione morfologica di facciata, altezza massima 11 m, demolizione e ricostruzione dei corpi secondari presenti nel lotto con possibilità di realizzare parcheggi interrati, incremento di volumetria edificabile di mc 2.000, tutte le destinazioni d'uso ammesse per la zona A con un massimo del 40% di non residenziale.

32. BORGO VECCHIO LOCALITA' LUGUGNANA. PUA

Intervento di nuova edificazione finalizzato al completamento dell'edificato e della viabilità nella parte ad ovest del nucleo edificato di lugugnana. La cubatura massima consentita è di complessivi mc 5.710. Gli standard primari andranno ricavati all'interno dell'area del PUA.

34. VIA F. QUERINI. PUA

Intervento di nuova edificazione completato e riprogettato a seguito della variazione localizzativa della tangenziale n. 14. L'ambito contiene opere di urbanizzazione di collegamento con zone edificate preesistenti, parcheggi pubblici e l'attuazione di una zona D6 "Attrezzature stradali". In sede di redazione del PUA dovranno essere previste cessioni delle opere di urbanizzazione ed eventualmente delle aree contenute che possono risultare di rilevanza pubblica in quanto collegate con interventi di integrazione alla viabilità o per l'esecuzione di attrezzature stradali. Oltre alle destinazioni ammesse per le zone residenziali di cui all'Art. 17 delle NTO, sono ammesse le medie strutture di vendita ai sensi della LR 50/2012, con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.

35. VIA CADORNA

Gli interventi all'interno dell'ambito dovranno essere coordinati attraverso un masterplan unitario, il quale potrà essere attuato attraverso uno o più PUA. Il programma edificatorio previsto dal masterplan e le attività insediabili dovranno risultare dall'applicazione delle norme e dei parametri di ZTO alle superfici corrispondenti.

Il masterplan dovrà definire con chiarezza le altezze degli edifici, che dovranno rapportarsi a quelle del contesto circostante (caratterizzato da edifici a due piani, e dalla presenza "puntuale" di edifici a quattro piani). Gli edifici più alti dovranno comunque essere contenuti entro un'altezza di 12,5 m.

Il masterplan e i successivi PUA dovranno prevedere una dotazione di aree di urbanizzazione primaria e secondaria adeguata al diverso carico urbanistico generato dal programma.

funzionale. Il disegno degli spazi pubblici dovrà integrarsi con quello del verde esistente lungo via Guinizzelli, che potrà essere riconfigurato nel quadro del nuovo assetto degli spazi aperti di uso pubblico.

Per assicurare condizioni di compatibilità idraulica gli interventi previsti dalla variante non dovranno incrementare l'estensione delle superfici attualmente impermeabilizzate.

## **ALLEGATO B – ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP) AI SENSI DELL'ART. 6 LR 11/2004**

---

### **ELENCO ACCORDI**

---

1. Accordo Pubblico Privato “AMBITO PUA 15 Oratorio Pio X”  
Si rimanda a quanto previsto dalla delibera consiliare di approvazione dell'accordo.
2. Accordo Pubblico Privato “AMBITO ex Barchessa”  
Si rimanda a quanto previsto dalla delibera consiliare di approvazione dell'accordo.
3. Accordo Pubblico Privato “AMBITO ex Boschin”  
Si rimanda a quanto previsto dalla delibera consiliare di approvazione dell'accordo.
4. Accordo Pubblico Privato “AMBITO ex Pilsen”  
Si rimanda a quanto previsto dalla delibera consiliare di approvazione dell'accordo.
- ~~5. Accordo Pubblico Privato “AMBITO Comparto nel PUA 1 Borgo S. Nicolò” (stralciato con la variante n. 11 al PI)~~
6. Accordo Pubblico Privato – AMBITO Strategico di PI n. 7.  
Si rimanda a quanto previsto dalla delibera consiliare di approvazione dell'accordo.
7. Accordo Pubblico Privato – “Intervento in Summaga” - Variante n. 7 al PI (attuato)

## ELENCO ABBREVIAZIONI

---

AC	Amministrazione Comunale
APP	Accordo Pubblico privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
ATO	Ambito Territoriale Omogeneo
C	Progetto di Comparto
CEC	Commissione Edilizia Comunale
Dc	Distanza dai confini
Df	Distanza tra i fabbricati
Ds	Distanza dalle strade
Dz	Distanza zone territoriali omogenee
DIA	Denuncia Inizio Attività
DGRV	Delibera Giunta Regionale Veneto
D.Lgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
H	Altezza del fabbricato
IED	Intervento Edilizio Diretto
IRVV	Istituto Regionale Ville Venete
If	Indice di utilizzazione fondiario
It	Indice di utilizzazione territoriale
IRVV	Istituto Regionale Ville Venete
L	Legge nazionale
LR	Legge Regionale
m	metri lineari
max	massima/o
MCS	Mercalli–Cancani–Sieberg (scala di misura terremoti articolata in 12 gradi di intensità)
MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
N	Numero massimo di piani
NCdS	Nuovo Codice della Strada
NT	Norme Tecniche
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
NTO	Norme Tecniche Operative
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAT	Piano Assetto del Territorio
PIRUEA	Programma Integrato Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
PdL	Piano di Lottizzazione
PI	Piano degli Interventi
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	Piano Particolareggiato
PdR	Piano di Recupero
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PRC	Piano Regolatore Comunale
PSR	Programma Sviluppo Rurale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTRC	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
QC	Quadro Conoscitivo

Rc	Rapporto di copertura
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RP	Responsabile Procedimento
RS	Restauro e restauro con risanamento conservativo
RTE	Ristrutturazione edilizia
RTU	Ristrutturazione urbanistica
SAT	Superficie Agricola Trasformabile
SAU	Superficie Agricola Utilizzata
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sme	Superficie minima edificabile
smi	successive modifiche e integrazioni
Ssp	Superficie per spazi pubblici
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
STC	Superficie Territoriale Comunale
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
UMI	Unità Minima di Intervento
V	Volume del fabbricato
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione Impatto Ambientale
VCI	Valutazione Compatibilità Idraulica
VIncA	Valutazione Incidenza Ambientale
ZTO	Zone Territoriali Omogenee



**Tabella 2.1 - MATRICE ZONE**

		Zona di atterraggio				
		B1	B2p	B2f	D1	E1
Cod	Zona di origine	Coefficienti di conversione				
			Abitazioni civili			
		2.100	1.800	1.800	1.350	1.350
B1	CENTRO STORICO	1,00	1,17	1,31	1,56	1,56
B2	CENTRALE CAPOLUOGO	0,86	1,00	1,13	1,33	1,33
D1p	PERIFERICA CAPOLUOGO	0,76	0,89	1,00	1,19	1,19
D1f	FRAZIONI	0,64	0,75	0,84	1,00	1,00
E1	ZONA AGRICOLA	0,64	0,75	0,84	1,00	1,00
		stato conservativo ottimo (€/mq)				

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2011

**ESEMPI APPLICATIVI**

Zona di origine dei diritti edificatori: <b>B1</b>	100 mq	Zona di atterraggio: <b>D1</b>
Coefficiente di conversione	1,56	
Diritti edificatori generati nella zona D1	100 x 1,57 =	156 mq
Zona di origine dei diritti edificatori: <b>D1p</b>	100 mq	Zona di atterraggio: <b>B1</b>
Coefficiente di conversione	0,64	
Diritti edificatori generati nella zona B1	100 x 0,64 =	64 mq



## Tabella 2.2 - MATRICE USI

DESTINAZIONI D'USO		NUOVA DESTINAZIONE										
		residenziale	commerciale			terziaria		produttivo		servizi	turistico alberghiero	
			piccole strutture di vendita	medie strutture di vendita	grandi strutture di vendita	uffici	direzionale	in tessuti ad alta densità	in tessuti a bassa densità			
DESTINAZIONE ORIGINARIA	residenziale	1,00	0,64	1,11	1,50	1,00	1,43	2,88	3,62	2,00	1,67	
	commerciale	piccole strutture di vendita	1,57	1,00	1,74	2,36	1,57	2,24	4,52	5,69	3,14	2,62
		medie strutture di vendita	0,90	0,58	1,00	1,36	0,90	1,29	2,60	3,28	1,81	1,51
		grandi strutture di vendita	0,67	0,42	0,74	1,00	0,67	0,95	1,92	2,41	1,33	1,11
	terziaria	uffici	1,00	0,64	1,11	1,50	1,00	1,43	2,88	3,62	2,00	1,67
		direzionale	0,70	0,45	0,77	1,05	0,70	1,00	2,01	2,53	1,40	1,17
	produttiva	capannoni in tessuti ad alta densità	0,35	0,22	0,38	0,52	0,35	0,50	1,00	1,26	0,70	0,58
		capannoni in tessuti a bassa densità	0,28	0,18	0,31	0,41	0,28	0,39	0,79	1,00	0,55	0,46
	servizi		0,50	0,32	0,55	0,75	0,50	0,71	1,44	1,81	1,00	0,83
	turistico alberghiero		0,60	0,38	0,66	0,90	0,60	0,86	1,73	2,17	1,20	1,00

FONTE: OMI - Agenzia del Territorio - secondo semestre 2011

### ESEMPI APPLICATIVI

ESEMPIO 1	PRODUTTIVO in tessuti ad alta densità destinazione originaria	sup. di origine	100,00	mq	RESIDENZIALE nuova destinazione
		coeff. di conversione	0,35		
		sup. convertita	34,76	mq	
ESEMPIO 2	TERZIARIO DIREZIONALE destinazione originaria	sup. di origine	100,00	mq	RESIDENZIALE nuova destinazione
		coeff. di conversione	0,70		
		sup. convertita	70,00	mq	



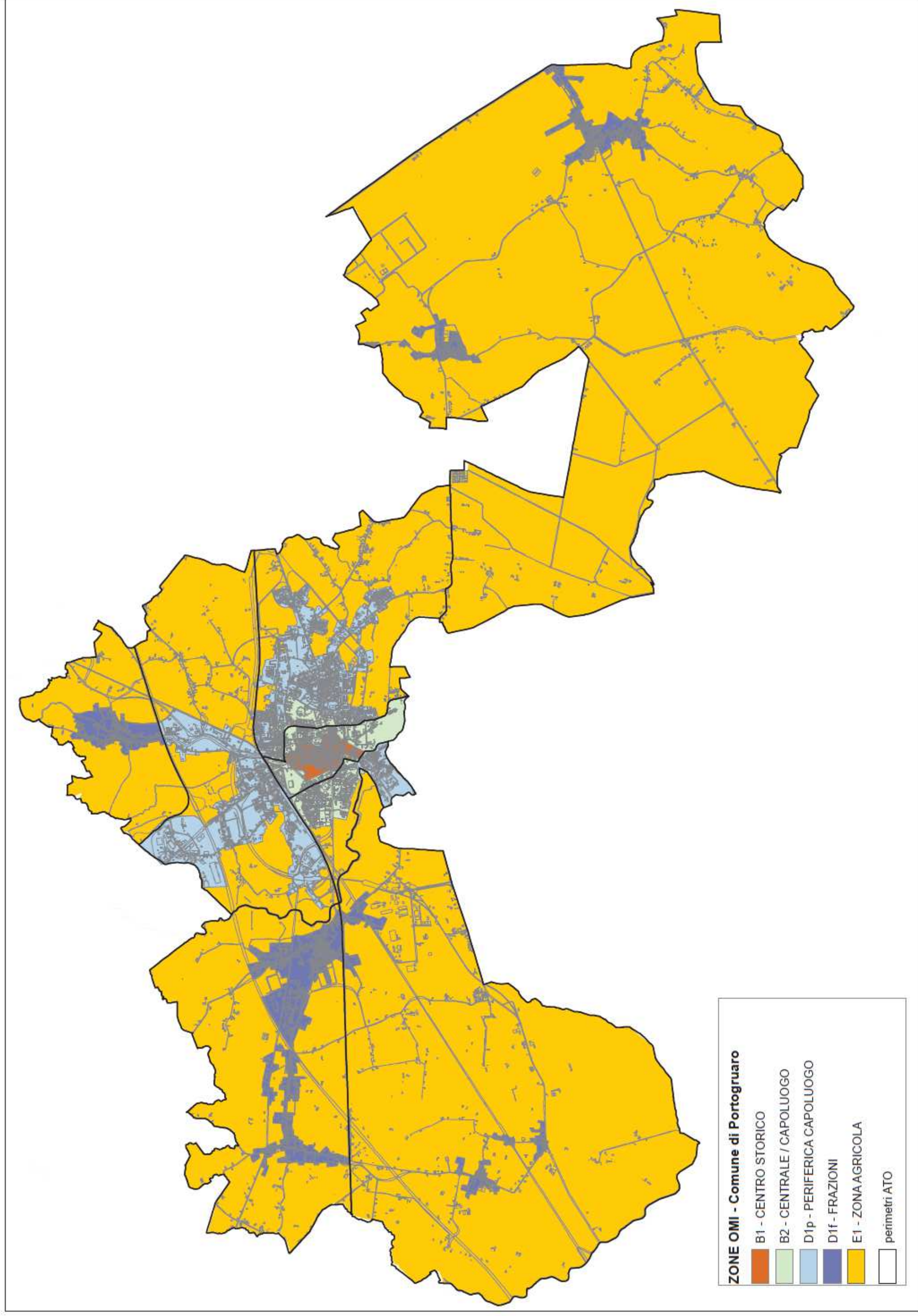









Tabella 2.3

DESCRIZIONE		AREA			EDIFICI ESISTENTI							CREDITI EDILIZI			n. ATO										
Edificio n	Attività	Localizzazione	Zona Territoriale Omogenea PRG	Zone OMI	Tipologia	Superficie lotto a (mq)	Indice perequativo b	SUL derivante dalla superficie dell'area c = a*b (mq)	Consistenza			Coefficiente di localizzazione g	Coefficiente tipologia h	Stato conservativo		l = g*h <sup>2</sup>	Utilizzo		m	Coefficiente di ragguaglio n=f*m	SUL derivante dall'esistente o=f*n (mq)	SUL Complessiva p=c+o (mq)	n. ATO		
									Superficie coperta d	n. piani e	f = d*e (mq)			SUL esistente	condizione		i	coefficiente						si	no

Incentivo al trasferimento	coeff. m
attività dismessa	
attività senza impianti	30%
attività con impianti	50%




Localizzazione	coeff. g
Centri Storici	1,70
Capoluogo	1,50
Frazioni	1,25
Agricolo	1,00

Stato conservativo	coeff. i
	1,00
	0,90
	0,80
	0,70
	0,60

Tipologia	coeff. h
Residenziale di recente costruzione	1,00
Commerciale - direzionale	0,90
Uffici	1,00
Autorimesse	0,55
Fabbricato di servizio	0,60
Capannone industriale-commerciale	0,50
Edificio storico, culturale	1,10
Capannone agricolo	0,28
Tettoia	0,10

Tabella 2.4

DESCRIZIONE		EDIFICI ESISTENTI										CREDITI EDILIZI		n. ATO				
Edificio	n	Tipologia	Localizzazione	Zone OMI	Usi	Consistenza			coefficiente di localizzazione	Stato conservativo		f=d*e	g	incentivo recupero bene culturale	h=f+g	SUL derivante dall'incentivo al recupero	% sulla sul esistente	
						Superficie coperta	n. piani	SUL esistente		condizione	coefficiente							i=(c*h)-c (mq)
		a	b	c=a*b (mq)	d	e	f											

Stato conservativo	coeff. h	
	mediocre	0,65
	scadente	0,70
	pessimo	0,75

Localizzazione	coeff. g
Centro Storico	1,00
Capoluogo	1,00
Frazioni	1,10
Agricolo	1,15

Recupero bene culturale	coeff. l
Notevole interesse	0,80
Particolare interesse	0,60
Interesse	0,50