

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

---

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Leonardo Bianco**

**R.G.E. N° 244/2023**

---

Promosso da: "**PROCEDENTE 1**"

Contro: "**ESECUTATO 1**"

---

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

---

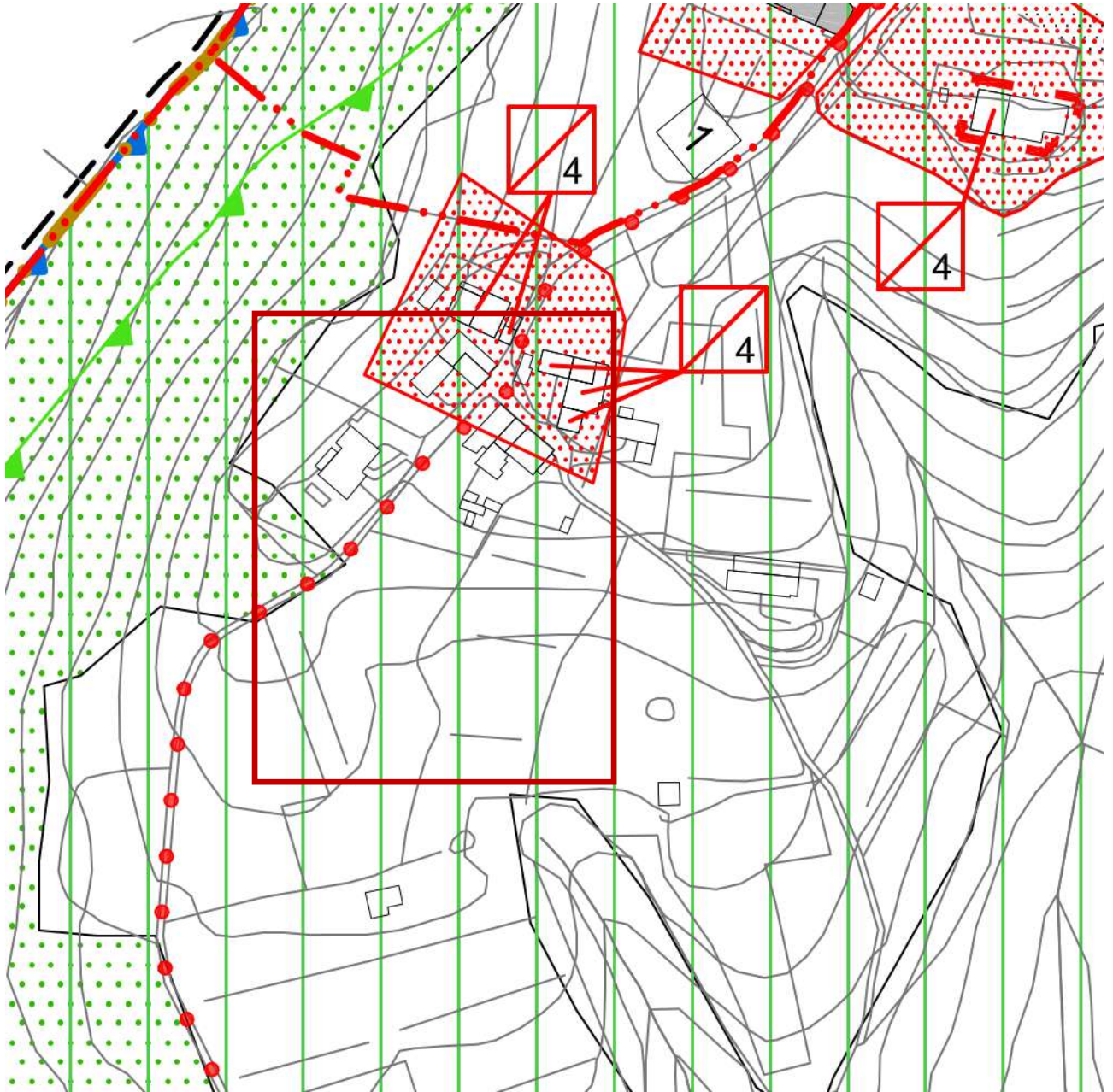


**LOTTO 1:**

**Comune di Maser (TV)**

Tavola 1.b – Zonizzazione sud – aprile 2021






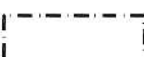








Deliberazione C.C. del 16.11.2020 – Adozione Variante n. 2 al Piano degli Interventi




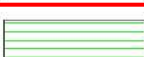


Ambiti

	ATO (definizione del contesto)	Art. 15
---	--------------------------------	---------

Sistema insediativo





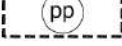




	Zone storiche	Art. 60
	Zone consolidate residenziali	Art. 64
	Zone di riqualificazione residenziali	Art. 74
	Zone produttive, commerciali e direzionali consolidate	Art. 70
	Zone residenziali, produttive e per servizi di trasformazione	Art. 77
.....	Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)	Art. 19-20
	Piano Urbanistico Vigente (P.U.A.)	Art. 19
	Ambito interessato da accordi tra soggetti pubblici e privati - art. 6 L.R. 11/2004	Art. 19-112
	Ambito soggetto ad accordi tra soggetti pubblici e privati - art. 6 L.R. 11/2004	Art. 19-112
	Ambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica	Art. 97
	Ambito di recupero ambientale (ex discarica)	Art. 97
	Attività produttiva in zona impropria	Art. 110
	Attività produttiva da trasferire	Art. 110
	Attività produttiva da bloccare	Art. 110
	Ambito SUAP	Art. 111

Sistema ambientale

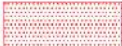



	ZEA - Zone extra-urbane agricole	Art. 83
	NED - Nuclei di edificazione diffusa	Art. 92
	Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo ex PRG (cod. identif. della scheda)	Art. 95
	Allevamenti zootecnici intensivi	Art. 90



Sistema dei servizi e delle infrastrutture:


	IS - aree per l'istruzione	Art. 100
	IC - aree per attrezzature di interesse comune	Art. 101
	VS - aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport	Art. 102
	P - aree per parcheggi	Art. 103
	pp - aree per parcheggi privati	Art. 103
	Percorso ciclo-pedonale esistente	Art. 105
	Percorso ciclo-pedonale di progetto	Art. 105
	Sentieri naturalistici	Art. 106
	Viabilità di progetto	Art. 104

Vincoli e rispetti


	Impianti di telecomunicazione	Art. 32
	Edificio di rilevante interesse storico (grado di protezione)	Art. 40-41
	Immobili con vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 40
	Ambito di tutela edificio di rilevante interesse storico	Art. 45
	Credito edilizio	Art. 24
	Vincolo sismico	Art. 28
	Rispetto idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923	Art. 37
	Ambiti naturalistici PTRC art. 19 N.d.A.	
	Sito di Importanza Comunitaria (SIC)	Art. 39
	Zone boscate	Art. 38
	Ambito catasto incendi L. 353/2000	Art. 38
	Generatore rispetto idraulico	Art. 33

 Vincoli D.Lgs. 42/2004

1	vincolo monumentale art. 10	Art. 27
2	vincolo paesaggistico art. 142	Art. 27
3	vincolo paesaggistico art. 136	Art. 27

 Zone di vincolo e rispetto

 Verde privato

 Cono visuale

①	vincolo cimiteriale	Art. 29
②	rispetto stradale	Art. 30
③	rispetto pozzi	Art. 36
④	rispetto elettrodotti	Art. 31
⑤	rispetto metanodotto	Art. 31
⑥	rispetto allevamenti zootecnici intensivi	Art. 35



COMUNE DI MASER  
Provincia di Treviso

**P.R.C.**

Elaborato

**B**

Scala

# PIANO DEGLI INTERVENTI variante parziale n. 2

## NORME TECNICHE OPERATIVE



Il Sindaco:  
Claudia Benedos

Il Segretario Comunale  
Michela De Vidi

Il Progettista  
Roberto Sartor architetto

VAS e VINCA  
Greenplan Engineering

Compatibilità sismica  
Livio Sartor geologo

Compatibilità idraulica  
Tecnohabitat Ingegneria

Ufficio di Piano  
Il Responsabile del Servizio  
Filippo Tombolato urbanista

DATA aprile 2021



1. Il PI individua i vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e ss.mm.ii.. In conformità di quanto previsto articolo 142 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e ss.mm.ii., le presenti norme individuano e tutelano i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11.12.1993, n. 1775, i territori coperti da foreste e da boschi, i terreni soggetti ad uso civico, le zone di interesse archeologico.

2. Sono oggetto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.:

- i beni paesaggistici;
- i beni monumentali.

### **Beni paesaggistici**

3. Il PI individua quali beni paesaggistici:

a) corsi d'acqua di cui all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.

- Torrente Valle Lova
- Torrente Valle Gorghi
- Torrente Vallone le Ru;

b) zone boscate di cui all'articolo 142 comma 1, lettera g) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.

c) la parte alta e la zona pianeggiante del territorio del comune di Maser di notevole interesse pubblico, vincolate con D.M. del 14.11.1968.

4. La perimetrazione dei vincoli riportata nelle planimetrie di PI ha carattere ricognitivo in quanto l'esatta delimitazione è quella definita dalla legislazione statale e regionale.

5. Gli interventi ammessi in aree oggetto di vincolo dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della DGRV n.986 del 14.03.1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.

6. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico è vietato procedere a qualsivoglia forma di movimento di terra, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e di consolidamento per le aree a rischio geologico, all'abbattimento di alberature senza autorizzazione dei Servizi Forestali Regionali, l'apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali all'attività agricola e alla difesa del suolo. La posa dei cavi delle telecomunicazioni o della distribuzione dell'energia elettrica deve essere interrata e, comunque, effettuata in modo tale da non creare disturbo al paesaggio. Analoga procedura di mascheramento va riservata ai serbatoi del GPL domestici che vanno realizzati interrati. In queste aree ogni intervento di trasformazione edilizia urbanistica e territoriale deve porre particolare attenzione ai valori paesaggistici e deve essere mirato:



- alla conservazione dell'organizzazione complessiva dei segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio: assetto fondiario, sistemazione idraulico-agraria, strade rurali, manufatti e costruzioni principali o accessorie, ecc.;
- alla difesa dell'equipaggiamento arboreo, filari o macchie alberate, siepi, ecc.;
- alla conservazione delle limitate aree in cui le colture rappresentano l'elemento costitutivo essenziale del paesaggio;
- alla conservazione e restauro dei manufatti tipici del paesaggio (fienili, opere idrauliche, annessi rustici, ecc.);
- al divieto dell'uso di recinzioni che per tipologie e materiali ed estensione creino danno, alterazioni all'ambiente ed al paesaggio.

7. Per i beni paesaggistici di cui al precedente comma 3 soggetti all'articolo 142 lettera c) del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii., devono essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni:

- a) sono vietati interventi di tombinatura e di riduzione dell'alveo dei corsi pubblici nonché diminuzioni della portata idrica esistente, se non autorizzati dalle Autorità ;
- b) la manutenzione e la pulizia delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie della ingegneria naturalistica, e conservando la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua;
- c) è vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde;
- d) gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate di larghezza massima pari a ml 4; larghezze maggiori potranno essere autorizzate solo per comprovate esigenze tecniche e dovranno essere inserite in modo armonico nel contesto paesaggistico.

In conformità alle succitate prescrizioni sono consentiti gli interventi di rinaturalizzazione del reticolo idrografico (RNI) di cui al precedente articolo 8 delle presenti NTO.

8. Ai proprietari di terreni vincolati ai sensi del comma 3 del presente articolo spetta la conservazione e manutenzione dei filari alberati e di altre essenze arboree ed arbustive presenti lungo le rive, nonché la sostituzione degli esemplari privi di vita con piante della stessa specie o comunque con altre essenze autoctone o naturalizzate.

9. Negli ambiti di cui ai commi precedenti valgono comunque le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dall'Autorità preposta alla tutela.

### **Beni monumentali**

10. Sono oggetto di vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii. i seguenti immobili:

- Villa Barbaro ora Volpi con adiacenze e tempio (vincolata con D.M. del 05.09.1964) e area di rispetto (03.04.2009);
- Oratorio dei SS. Vettore e Corona, in frazione Coste (vincolato con D.M. del 27.04.1978)
- Castel Zigot (vincolato con D.M del 03.07.2003;
- Complesso immobiliare "Casa con pertinenze" a Maser (vincolato con provvedimento dichiarativo e autorizzativo 2009;
- Villa Pellizzari già Michieli e barchessa a Crespignaga (vincolata con D.M. del 24.06.2003);
- Villa ex Querini e Colombera a Crespignaga (vincolata con D.M. 03.03.1993);
- Villa Pasina (vincolata con D.M. 22.12.2015 e 18.02.2016);
- Villa Ca' Nani ora sede municipale a Maser (vincolata con D.M. 18.09.2012);
- Chiesa parrocchiale di San Bartolomeo Apostolo a Crespignaga (vincolata con D.M. 0.8.09.2016).

11. Gli interventi edilizi in questi immobili sono subordinati al parere favorevole della competente Soprintendenza.



12. Interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate come beni paesaggistici o monumentali di cui al presente articolo delle NTO, determinano la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11.

#### **ARTICOLO 28 -VINCOLO SISMICO**

---

1. Il territorio comunale è stato classificato sismico di seconda categoria, con sismicità massima  $S=9^{\circ}$  M.C.S. (D.M. 14.05.1982); tale classificazione è stata aggiornata alla luce dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica" con l'inserimento in classe 2 realizzato dalla Deliberazione n. 67 del 03.12.2003 del Consiglio Regionale del Veneto.
2. Gli interventi edilizi all'interno del territorio comunale dovranno uniformarsi alle prescrizioni dell'OPCM n. 3274/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ARTICOLO 37 - ZONE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO-FORESTALE**

---

1. Il PI delimita le aree soggette a vincolo idrogeologico-forestale all'interno delle quali valgono le norme e le prescrizioni di cui al R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 e delle leggi regionali di settore.
2. Nelle zone di rispetto idrogeologico-forestale gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione, ove prevista, sono soggetti ad analisi geologica preventiva.
3. E' vietato procedere a lavori di movimento terra, ad asportazione di materiali inerti ea a lavori di terrazzamento. Le sistemazioni agrarie che comportano alterazioni e modifiche del profilo naturale del terreno sono soggette ad autorizzazione comunale con esclusione per le opere strettamente indispensabili alla normale attività agricola e per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.
4. All'interno di tali zone possono inoltre essere realizzate:
  - opere di sistemazione idrogeologica dei terreni;
  - opere relative ai corsi d'acqua;
  - opere di potenziamento e manutenzione del verde e delle alberature.
5. Tutti gli interventi da realizzarsi in questi ambiti dovranno essere corredati da progetto comprendente anche la relazione geologica o forestale in rapporto alla entità degli interventi e soggetti all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. n. 1126 del 16.05.1926.

#### **ARTICOLO 39 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO**

---

1. Il PI individua le aree che corrispondono al sito della Rete Natura 2000 denominato SIC IT3240002 "Colli Asolani" che comprende anche il territorio comunale di Maser.
2. I piani, progetti e interventi che singolarmente o congiuntamente ad altri possono avere incidenze significative negative sul SIC devono essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e ss.mm.ii. della normativa regionale vigente.
3. Con DGR 4240 del 30/12/2008 allegato A sono stati approvati la cartografia degli habitat e gli habitat di specie (DGR 2702/2006 – DGR 1627/2008) relativi ai Colli Asolani.





## ARTICOLO 40 – VILLE VENETE, IMMOBILI DI PREGIO ARCHITETTONICO DI INTERESSE PROVINCIALE E DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

1. Il PI individua gli immobili vincolati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale individuati dal PTCP e di interesse storico-architettonico.

### Ville Venete

2. Il PI individua le seguenti Ville Venete:

- Villa Pasini detta "La Pasina" - Crespignaga
- Villa Dall'Aglio, Donà, Michieli, Pellizzari - Crespignaga
- Villa Querini - Crespignaga
- Villa Bolzon, Favero - Crespignaga
- Villa Pastega - Crespignaga
- Villa Fabris - Crespignaga
- Canonica di Coste - Coste
- Villa Cattiuzzo - Coste
- Cà Pesaro, Facchinetti, Vettoreto - Coste
- Villa Nani, Trieste, Fanzago - Maser (sede municipale)
- Villa Barbaro, Basadonna, Manin, Giacomelli, Volpi – Maser (Patrimonio UNESCO).

3. Negli immobili ed aree oggetto di vincolo da parte dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, gli interventi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal suddetto ente ed in generale del PRC; dovranno inoltre rispettare quanto previsto dall'articolo 51 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso ed in particolare:

- la consistenza edilizia esistente non può venire modificata né in aumento né in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
- nessun intervento che proponga trasformazione materiale, e/o formale, e/o funzionale di parte di un immobile, di cui in premessa, è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma, modi e tempi di riabilitazione materiale, formale e funzionale dell'intero complesso;
- non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibili;
- non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni o esterni dell'edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
- la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza, e/o attività turistico-ricettive, e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
- non è consentito destinare a parcheggio al piano del suolo gli spazi prevalentemente ineditati di diretta pertinenza di carattere culturale. In interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione Comunale, sono consentiti, se tecnicamente fattibili, ed



idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

4. Negli ambiti dei contesti figurativi delle Ville Venete e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale, gli interventi dovranno uniformarsi a quanto previsto all'articolo 27 delle presenti NTO.

#### **Edifici di pregio architettonico di interesse provinciale**

5. Il PI individua gli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale di PTCP elencati nell'allegato M, appendice 10:

- Castel Zigot;
- Villa Ex Protti;
- Casa del Fattore;
- due edifici rurali e un edificio civile.

#### **Manufatti di interesse storico-architettonico**

6. Ai sensi del presente articolo sono da considerarsi elementi da tutelare, ancorché non individuati nelle tavole di PI:

- edifici di archeologia industriale (PTCP all'allegato M, appendice 14 Mulino Rossetto e Vecchio Mulino e Segheria);
- antiche fortificazioni (Castellaro di Maser, San Marcuola);
- manufatti (trincee) della Grande Guerra;
- edifici religiosi "minori" (Chiesa di S. Giorgio, Chiesa Nome di Maria, Oratorio di San Vettore, Oratorio di San Vigilio, Chiesa Madonna della Salute, Chiesa di Coste, Chiesa di Maser, Cappella privata di Castel Zigot, Cappella di Maser, Chiesa di Bronzo a Maser, Chiesa di S. Andrea a Muliparte, Chiesa di Crespignaga, Cappella Martinello).

7. Per i beni di cui al precedente comma 5, e 6, sono consentiti interventi di conservazione e tutela, nonché la salvaguardia e valorizzazione di pertinenze e con visuali di tali consistenze, rispettando comunque quanto previsto all'articolo 51 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Treviso.

8. La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità dei contesti figurativi e/o pertinenze, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 23.04.2004, n. 11 e ss.mm.ii..

### **ARTICOLO 41 – CATEGORIE DI INTERVENTO IN MANUFATTI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E TESTIMONIALE**

1. Il PI individua i manufatti di valore monumentale, storico, architettonico, ambientale e testimoniale e testimoniale per i quali viene attribuita la corrispondente categoria di intervento, attraverso i due seguenti modelli di intervento:

- a) un modello restaurativo: volto alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico (gradi di protezione 1-2-3-4);
- b) un modello innovativo: inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del storico ed ambientale (grado di protezione 5).



2. Le categorie di intervento sono così definibili:

Grado di protezione 1 - Edifici e manufatti di notevole valore storico, artistico ed architettonico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte, sia esterna che interna.

Grado di protezione 2 - Edifici e manufatti di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione degli elementi strutturali, tipologici e decorativi esterni ed interni e costituenti un insieme organico.

Grado di protezione 3 - Edifici e manufatti di discreto valore ambientale, per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto ambientale circostante, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni e strutturali interni qualora caratterizzanti il tipo edilizio.

Grado di protezione 4 - Edifici e manufatti di valore ambientale, per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne.

Grado di protezione 5 - Edifici e manufatti di nessun carattere intrinseco ed ambientale che non costituiscono motivo di disagio urbano.

Grado di protezione 6 - Edifici e manufatti di nessun carattere intrinseco ed ambientale turbativi dell'ambiente urbano

#### **ARTICOLO 45 - AMBITI DI TUTELA DI EDIFICI DI RILEVANTE INTERESSE STORICO E AREE A VERDE PRIVATO ED ELEMENTI VEGETAZIONALI**

---

1. Corrispondono alle zone destinate a giardino, a parco, a usi agro-forestali, di particolare rilevanza storico-ambientale, in quanto pertinenza di edifici di valore monumentale e/o contenenti singoli esemplari o masse vegetazionali di particolare valore.
2. In alcuni casi puntualmente individuati il verde privato ha lo scopo di costruire particolari barriere verdi e di completare l'arredo delle zone di nuova formazione o di mitigazione di insediamenti esistenti.
3. In tali ambiti è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per:
  - gli ampliamenti ammessi per edifici con grado di protezione di cui all'articolo 42 delle presenti NTO, la demolizione con ricostruzione anche con accorpamento di volumi diversi, gli interventi edilizi puntuali previsti dal PI, nonché gli ampliamenti ammissibili ai sensi della L.R. 14/2019; tali interventi devono comunque garantire il rispetto dei valori storico-architettonici e la percezione visuale del bene oggetto di tutela;
  - le strutture sportive ad uso privato prive di copertura (piscine, campi da tennis, ecc.);



- l'installazione di tende e capottine per le quali è ammesso il solo tessuto opportunamente trattato o plastificato; non sono permesse coperture rigide quali policarbonato, plexiglass, lastre di qualsiasi materiale, ecc.);
  - le strutture da giardino, di arredo (pergolati, pompeiane, caminetti, ecc.) fino alla concorrenza massima di mq 25,00 di superficie netta con possibilità di sporto laterale massimo di cm 50, per unità immobiliare, quelle sportive ad uso privato prive di copertura, la piantumazione di siepi ed specie arboree rigorosamente autoctone appartenenti all'orizzonte vegetale del "piano basale" delle latifoglie eliofite con vegetazione sub-mediterranea e sub-montana con formazioni potenziali prevalentemente di latifoglie eliofile decidue, specie vegetali indicate nel Prontuario per l qualità architettonica e la mitigazione ambientale; tali strutture si intendono realizzabili per unità abitativa e non per unità edilizia/fabbricato.
4. E' vietata pertanto qualsiasi pavimentazione non rientrante tra i succitati interventi. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo attuale o previsto. Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto e nella normativa specifica dei PUA. In queste aree è comunque consentito realizzare percorsi, aree di manovra e parcheggi con materiali permeabili.
5. Tali superfici non concorrono alla formazione della capacità edificatoria nelle diverse zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

**a) Tipologia strutture di giardinaggio**

Si intendono strutture di giardinaggio quelle definite dal Regolamento Edilizio e specificate all'articolo III.VI.8 "Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza".

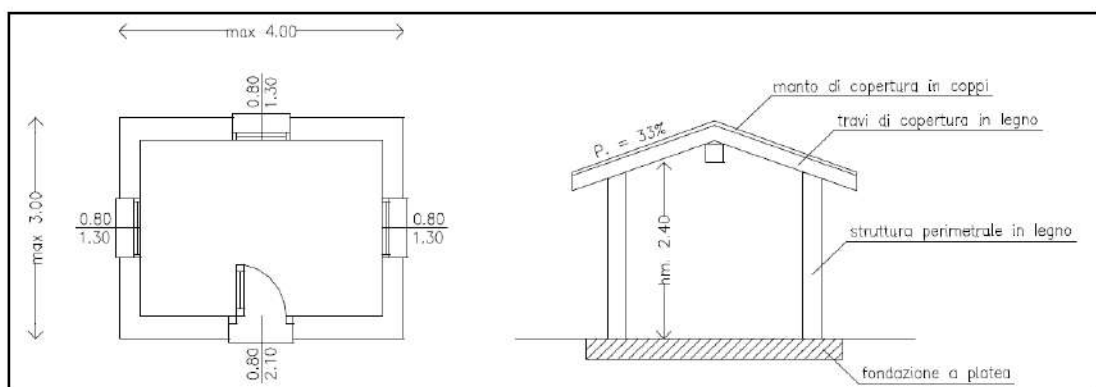
**b) Tipologia strutture accessorie in legno**

Si intendono le casette quelle definite dal Regolamento Edilizio e specificate all'articolo III.VI.8 "Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza", che si collocano in giardino ed in generale nelle aree scoperte. Possono essere installate purchè, oltre a quanto definito nel RE, rispettino le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime in pianta ml 3,00 x 4,00 (dimensioni maggiori comportano la connotazione di edificio, con rispetto dei relativi parametri);
- i fori porta e finestra potranno essere su qualsiasi parete;
- sporto laterale: max. cm 50;
- h. max. colmo: ml 3,00.
- h. max. media: ml 2,40
- distanza minima da confini come Codice Civile, salvo distanze minori con atto di assenso tra confinanti.

Tali strutture accessorie non rivestono carattere di volume edilizio pertanto non potranno mai essere accorpabili, trasformabili o sanabili ed utilizzabili ai fini residenziali.

Anche se non espressamente specificato, le strutture di cui al presente articolo sono consentite in tutte le zone territoriali omogenee. La tipologia indicata nel seguente dettagli grafico è da considerarsi indicativa e non prescrittiva per quanto concerne le caratteristiche costruttive ed i materiali.



Nelle zone con vincolo paesaggistico e nei Tessuti storici, qualsiasi intervento all'interno di dette aree deve essere preceduto da un progetto contenente il rilievo dello stato di fatto vegetazionale, le opere di giardinaggio, i percorsi, i camminamenti ed ogni altro elemento costituente l'insieme. Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria delle essenze vegetazionali esistenti, opere di giardinaggio e di arredo ammesse dal presente articolo.

6. Il PI individua gli alberi monumentali ed i grandi alberi isolati quali elementi di pregio paesaggistico in quanto soggetti arborei che svolgevano nell'antico ecosistema agrario specifiche funzioni come integrazione alimentare, la marcatura dei confini poderali ed il riferimento per la circolazione viaria. Anche se scaduto in molti casi l'originario ruolo funzionale, resta fondamentale la loro presenza nella modellazione generale del paesaggio anche per il loro pregio naturalistico.

Per tali elementi il PI prescrive la loro salvaguardia escludendo l'abbattimento se non per comprovate necessità fito-sanitarie e per inderogabili necessità all'interno di interventi di interesse pubblico. Gli interventi consentiti sono tutti quelli necessari per il loro mantenimento e la loro conservazione.



## ARTICOLO 83 – ARTICOLAZIONE AREE RURALI

---

1. Il PI individua e disciplina il territorio rurale corrispondente alle parti extraurbane, poste oltre il limite edificato con riferimento:

- all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica;
- al differente grado di integrità fondiaria;
- alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- alle opere di difesa dai rischi idraulico ed idrogeologico;
- agli insediamenti abitativi rurali;
- alle attività in zona impropria.

2. Per tali zone il PI:

- regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali ed antropici del territorio;
- riconosce le finalità economiche dell'attività agricola ed il ruolo essenziale per la conservazione degli ecosistemi;
- incentiva la permanenza e lo sviluppo delle attività agricole quale condizione essenziale per garantire l'effettiva tutela delle aree rurali;
- persegue l'obiettivo della conferma e sviluppo del ruolo multifunzionale dell'attività agricola, con particolare attenzione al turismo rurale, ai servizi ricreativi ed ambientali, alla manutenzione paesaggistica, alla produzione di bioenergie.

3. Il PI individua nel territorio rurale le seguenti componenti:

a) ZEA/A, aree collinari caratterizzati da elevata copertura boschiva suddivise in:

- ZEA/a1, ambito collinare sommitale ad elevata copertura boschiva con presenza di boschi di pregio;

- ZEA/a2, ambito collinare di versante sud boscato con copertura boschiva più rada e presenza di prati;

-ZEA/a3, ambito pedecollinare compreso tra la S.P. n. 84 esterna alle zone abitate e la zona collinare boscata, caratterizzato da presenza di vigneti, frutteti, uliveti con prati e con inclusione di zone boscate;

b) ZEA/B, aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva

-ZEA/b1, ambito agricolo pianeggiate a sud della S.P. n. 84;

-ZEA/b2, ambito di villa Barbaro e settore est, caratterizzato dalla chiusura di cornice su villa Volpi, non edificato, pianeggiante con presenze di elementi vegetazionali a siepe e filari di notevole valore e significativa copertura a vigneti;

- ZEA/b3, ambiti di Madonna della Salute caratterizzati dall'integrità agricola del suolo, presenza di siepi a chiusura degli ambiti, predominanza di colture a seminativo con orientamento nord-sud e tracce di centuriazione romana a sud di Madonna della Salute;

-ZEA/b4, ambito di interesse archeologico naturale di espansione del Barco della Regina Cornaro posto immediatamente a sud; l'ambito è direttamente individuabile dalla presenza di notevoli siepi di chiusura sui lati ovest-nord-est;



c) ZEA/C, aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e/o da una elevata frammentazione aziendale, contemporaneamente utilizzati per scopi agricolo-produttivi, residenziali o misti;

d) Nuclei di Edificazione Diffusa NED.

4. Nelle Zone extraurbane agricole ZEA sopra indicate sono consentiti gli interventi edificatori, con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni per le zone agricole, con le eventuali limitazioni previste dal PI nei singoli ambiti con i quali sono suddivise le Zone di cui al comma precedente; in tali ambiti, inoltre, i progetti devono rispettare le Norme generali di cui al seguente articolo 84 delle presenti NTO.

All'interno delle ZEA sono sempre ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali secondo quanto consentito all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni.

Per l'applicazione di quanto definito ai successivi articoli si definiscono:

- edificazione in continuità: interventi edilizi in aderenza dell'esistente che vengono a configurare un organismo edilizio unitario;
- edificazione in loco: gli interventi edilizi realizzabili a una distanza non maggiore di ml 50,00 dall'esistente. Restano comunque esclusi i fabbricati destinati ad allevamento che devono rispettare le distanze previste dalle norme igienico-sanitarie;
- perimetro di edificazione: gli interventi edilizi vanno realizzati all'interno del perimetro individuato nelle tavole di PI.

Sono possibili deroghe dalla distanza massima dall'esistente prevista per l'edificazione in loco da parte delle Giunta comunale per motivate esigenze produttive, per la morfologia dei luoghi, o per un migliore inserimento ambientale e paesaggistico.

5. Nei Nuclei di Edificazione Diffusa NED sono consentiti gli interventi edificatori indicati nell'articolo 92 delle presenti NTO.

## **ARTICOLO 84 – EDIFICABILITA' NELLE ZEA - NORME GENERALI**

---

1. Il territorio rurale è destinato ad usi agricoli e forestali; la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, dal PTCP della Provincia di Treviso, nonché dalle presenti norme.

2. Nel territorio agricolo sono consentiti gli interventi edificatori con i requisiti definiti dalla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive integrazioni e modificazioni, dal PTCP della Provincia di Treviso, e dalle specifiche norme previste dal PI in relazione alle sostenibilità delle trasformazioni territoriali ammissibili, disciplinate dai successivi articoli delle presenti NTO.

3. Nelle aree agricole si possono insediare:

- residenze;
  - strutture agricolo produttive e allevamenti zootecnici intensivi;
- esclusivamente in funzione dell'attività agricola.

4. Destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni e dal PTCP della Provincia di Treviso, sono ammesse soltanto se indicate da apposita scheda (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, ecc.). Sono altresì ammesse infrastrutture per la difesa del suolo quali: canali, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnici di modesta consistenza (acquedotti e simili, cabine elettriche, ecc.).

5. Gli interventi edificatori a cui si riferiscono gli indici e le prescrizioni delle presenti norme sono consentiti agli aventi diritto ai sensi della L.R. n. 11/2004 e successive integrazioni e modificazioni, nonché a quanto contenuto negli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge regionale.

6. In queste zone gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati alla:



- tutela dell'integrità del territorio agricolo;
- salvaguardia dell'attività agricola e zootecnica, nonché delle attività compatibili ad integrazione del reddito; agricolo;
- salvaguardia e rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- tutela e mantenimento delle visuali paesaggistiche;
- promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio agricolo con sviluppo dell'ospitalità turistica ed agroturistica;
- riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- salvaguardia e potenziamento della rete ecologica;
- difesa del suolo.

7. Ai sensi dell'articolo 45 della L.R. n. 11/2004, per ogni permesso di costruire rilasciato ai sensi della sopra citata legge, limitatamente alla residenza, i dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere iscritti in uno specifico Registro Fondiario che riporterà gli estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo di "non edificazione".

8. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 5 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. n. 11/2004.

9. In queste zone sono subordinati a Progettazione Unitaria (PU) gli interventi su:

a) strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a mq 1.500 nelle zone a nord della S.P. n. 84 e mq 2000 nelle altre zone;

b) allevamenti zootecnici intensivi, ai sensi dell'articolo 50 comma 1 lettera d) punto 5 della L.R. n. 11/2004.

10. I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:

- la descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dagli interventi proposti;
- gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistico;
- il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
- la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della rete ecologica;
- le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc.).

11. Nella realizzazione di vivai scoperti vanno escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

12. Nelle zone agricole l'Amministrazione Comunale attua accordi pubblico-privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, nonché contratti e convenzioni ai sensi degli articoli 14 e 15 del D. Lgs 228/2001, con gli imprenditori agricoli che si impegnino nell'attività di impresa ed assicurino la tutela delle risorse naturali, della biodiversità, del patrimonio culturale e del paesaggio agrario e forestale, nonché la difesa dalle situazioni di rischio idraulico, idrogeologico e sismico; per tali finalità viene riconosciuto l'interesse pubblico. Tali accordi potranno prevedere specifici interventi di edificabilità e trasformabilità rispetto a quanto previsto nei successivi articoli delle presenti NTO.

13. Le opportunità di cui al precedente comma, relative all'incremento e alla valorizzazione della biodiversità naturalistica, dovranno prevedere i seguenti interventi:





- a) impianto di nuovi corridoi ecologici arboreo-arbustivi;
- b) impianto di boschetti;
- c) operazioni aziendali di riqualificazione della rete idraulica minore;
- d) strutture funzionali all'osservazione e alla diffusione della fauna selvatica (nidi, barriere, tunnel, muretti);
- e) altri interventi con finalità ambientali, paesaggistiche ed ecologiche.

14. Sono oggetto di accordi pubblico-privato di cui al precedente comma 12, anche interventi di sostegno per:

- a) l'avvio o sostegno di imprese gestite da giovani agricoltori al fine di favorirne la permanenza nelle aree rurali;
- b) lo sviluppo di attività extra-agricole (artigianali, turistiche, sportive, ricreative, culturali e dell'ospitalità connesse all'attività agricola) con finalità sociali;
- c) la conversione colturale verso forme di agricoltura biologica
- d) la tutela, conservazione e gestione di immobili ed aree di interesse storico, ambientale, paesaggistico ed ecologico, garantendone la fruizione pubblica.

15. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3 comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.. Per le costruzioni legittime non oggetto di tutela conservativa in quanto prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale, ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statale, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 41 comma 4ter dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii..

16. L'eventuale demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurano quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi della riqualificazione paesaggistica ed ambientale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004. Nelle aree ZEA/a1, ZEA/a2, ZEA/b2 e ZEA/b4 il credito edilizio è trasferibile per tutte le costruzioni legittime qualora prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale. Il credito edilizio può essere esercitato nelle altre aree con le modalità specifiche delle singole zone. Possono attuare gli interventi di credito edilizio gli imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile, che non sono in possesso dei requisiti dell'articolo 44 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.. Viene riconosciuta per tali interventi una riduzione degli oneri e di costi di costruzione del 50%.

## **ARTICOLO 85 – EDIFICABILITA' NELLA ZEA/A**

1 Negli ambiti di tipo ZEA/A l'edificabilità è così disciplinata:

- a) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI, sono consentiti solamente gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d). Limitatamente ad una sola volta, sono consentiti ampliamenti residenziali in continuità con l'esistente, fino ad un volume massimo di mc 800 comprensivo dell'esistente, ai sensi della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.; non sono ammesse nuove abitazioni di cui dell'art. 44 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii..
- b) per gli edifici destinati ad uso agrituristico valgono le indicazioni della L.R. 28/2012 e ss.mm.ii.;
- c) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- d) è vietata l'apertura di nuove strade carrabili ad eccezione di quelle funzionali alle sottoindicate categorie comunque da eseguirsi con istituzione di passaggio ciclopedonale ad uso pubblico convenzionato:

- opere funzionali alla difesa del suolo



- opere di ordinaria coltivazione e miglioramento del bosco
  - manutenzione e ripristino di piste forestali
- e) gli ampliamenti devono comunque comporsi armonicamente con le preesistenze affinché l'edificio risultante, considerato nella sua globalità appaia organicamente definito, rispettando oltre a quanto contenuto nelle presenti NTO, anche il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- f) la realizzazione di strutture agricolo-produttive, compresi gli allevamenti familiari e quelli in nesso funzionale, è ammessa in loco, purchè ricadenti in zona aperta non boscata e con pendenza non superiore al 25% ed orientati secondo il tessuto storico dell'edificato esistente (per collocazione, esposizione, ecc.);
- g) per versanti con pendenze superiori al 20% il reimpianto di vigneti, conseguente al rinnovamento culturale o ad interventi di riconversione culturale ove possibili, va effettuato con tecniche tradizionali di impianto a "girapoggio" con tutori in legno o acciaio corten;
- h) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici;
- i) è vietata la riconversione culturale g) qualora sia compresente nella zona boscata uno dei seguenti elementi:
- valli incise
  - corsi d'acqua temporanei
  - pendenza superiore al 40%;
- j) sono esclusi insediamenti di allevamenti zootecnici intensivi;

#### **Ambito ZEA/A1**

- k) nell'ambito ZEA/A1 gli annessi rustici potranno essere realizzati solo in continuità con l'esistente;

#### **Ambito ZEA/A2**

- l) nell'ambiti ZEA/a2 gli annessi rustici potranno essere realizzati solo in loco;

#### **Ambito ZEA/A3 (pedecollinare sopra S.P. 84)**

- m) per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI oltre a quanto previsto al comma 1, lett. a), l'edificabilità di nuove residenze è consentita unicamente in loco;
- n) nell'ambito ZEA/a3 gli annessi rustici potranno essere realizzati solo in loco.

### **ARTICOLO 86 – EDIFICABILITA' NELLA ZEA/B**

1. Nelle ZEA/B sono ammessi i seguenti interventi:

#### **Ambito ZEA/B1 (pianeggiante a sud S.P. 84)**

- a) sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. nelle aree specificamente perimetrate nella cartografia di PI. Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in loco, fatte salve distanze igienico-sanitarie, o entro i perimetri che garantiscano la massima tutela dell'integrità del suolo indicati nelle tavole PI.

#### **Ambito ZEA/B2 (villa Barbaro e settore est)**

- a) Per i fabbricati esistenti individuati quali beni culturali si applicano le norme di tutela di PI; per gli altri fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI sono consentiti solamente gli interventi di cui ai di cui di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d) e gli ampliamenti consentiti dalla L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;



- b) l'edificazione ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. è ammessa in loco all'interno del perimetro di edificazione indicato nelle tavole di PI e al di fuori dei coni di visuale individuati;
- c) è ammessa l'edificazione di allevamenti zootecnici non intensivi all'interno del perimetro di edificazione, oppure in loco, e al di fuori dei coni di visuale individuati, fatte salve le distanze dovute a rispetti igienico-sanitarie;
- d) è fatto divieto di ampliare e rettificare le strade esistenti; la percorribilità di tali zone è consentita solamente attraverso entrate sorvegliate e penetrazioni su percorsi preferenziali pedonali o ciclabili; l'accesso motorizzato è vietato, salvo per la necessità dei residenti della zona, per la coltivazione agricola e forestale dei terreni e per la conduzione di eventuali impianti pubblici. E' prescrittivamente fatto divieto di lastricare i percorsi poderali con superficie in asfalto, cemento o similari;
- e) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- f) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici;
- g) gli interventi di trasformazione delle colture agrarie pregiate in atto sono soggetti ad autorizzazione e sono esclusi gli sbancamenti con asportazione dello strato vegetale, le modifiche dell'assetto del suolo anche con semplici massicciate saranno autorizzate previa valutazione di congruità con il valore ambientale dell'ambito. È esclusa l'attività di cava.

#### **Ambito ZEA/B3 (Madonna della Salute)**

- a) Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PI sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 lettere a), b), c), d); sono consentiti ampliamenti ai sensi della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.. È ammessa la nuova edificazione residenziale ai sensi della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii., in loco all'interno del perimetro di edificazione;
- b) l'edificazione di strutture agricolo-produttive da costruirsi comunque in loco all'interno del perimetro di edificazione indicato nelle tavole di PI e al di fuori dei coni di visuale individuati;
- c) è ammessa l'edificazione di allevamenti zootecnici non intensivi all'interno del perimetro di edificazione e/o in ambiti compatibili con le norme igienico-sanitarie e al di fuori dei coni di visuale individuati;
- d) la creazione di nuovi accessi dalla viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- e) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti, i fossi di scolo e di canali irrigui e sono ammesse solo le tombinature strettamente necessarie all'accesso dei fondi rustici. È esclusa l'attività di cava.

#### **Ambito ZEA/B4 (Barco della Regina Cornaro nord)**

- a) Trattandosi di zona con rilevante valore archeologico ed attualmente non edificata sulla quale il PI persegue la massima tutela non è ammessa alcuna nuova edificazione. Non è ammessa la nuova edificazione ad esclusione di ampliamenti residenziale e di strutture agricolo produttive in continuità e per queste ultime in quantità non superiore al 50% dell'esistente;
- b) è esclusa l'attività di cava;
- c) non sono permessi interventi di trasformazione delle colture agrarie se comportanti manomissioni dello strato di terreno vegetale oltre i 40 cm;
- d) devono essere salvaguardati i filari alberati esistenti.



## ARTICOLO 105 – PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

---

1. I percorsi pedonali e ciclabili sono infrastrutture per il movimento indicate con apposita simbologia nelle tavole di PI.
2. Essi sviluppano il ruolo strategico e prioritario affidato a questi percorsi dal PAT, individuando la rete della mobilità ciclopedonale con caratteri di continuità, ponendo specifica attenzione, oltre alla sicurezza della circolazione, a favorire l'accessibilità alle aree centrali, alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla individuazione di percorsi tematici nelle aree rurali; per questi ultimi particolare attenzione andrà posta per quelli in grado di favorire la connessione con le aree di interesse storico, paesaggistico, culturale, ambientale ed ecologico, anche al fine di amplificare le potenzialità dell'offerta turistico-sociale nel territorio comunale, con specifica attenzione agli ambiti di particolare interesse quali quelli collinari.
3. I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere opportunamente segnalati e oggetto di periodica manutenzione da parte dei soggetti gestori e la pavimentazione deve essere conservata nei suoi caratteri tradizionali.

