

COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - Variante n. 4

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

All. 1b – estratti normativi

PROGETTAZIONE

Paolo Furlanetto
Matteo Gobbo

con Alessia Rosin

SINDACO

Paola Moro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Tatiana Saviane

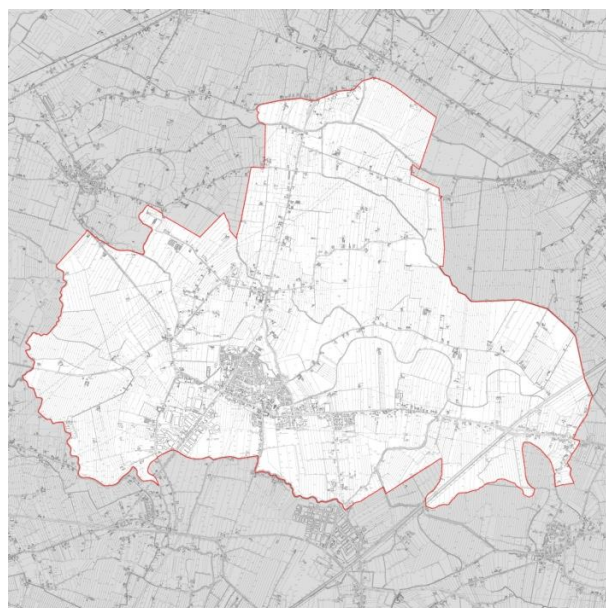
UFFICIO TECNICO

Stefania Filippi
Isa Camarotto

SEGRETARIO COMUNALE

Barbara Paoletti

novembre 2020



COMUNE DI MONASTIER DI TREVISO



**Provincia di Treviso
Regione del Veneto**

PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE

Variante 4

Allegato 1b – Estratti Normativi

REPERTORIO NORMATIVO (estratti)

SCHEDA NORMATIVA			n. 08	
ATO A1	ZTO E			
Individuazione				
Estratto ortofoto		Estratto Tav. 2 PI		
				
<p>Descrizione Ambito di territorio agricolo a ovest di via Pisani caratterizzato dalla presenza di un fabbricato esistente da recuperare a fini residenziali e dalla realizzazione di strutture accessorie per l'attività personale di equitazione, in conformità con l'art. 44 comma 5 quinquies della LR 11/2004.</p>				
Carature urbanistiche	Superficie Fondiaria Sf	mq	≈ 9.500	
	Indice di copertura C	mq/mq	-	
	Indice fondiario If	mq/mq	-	
	Capacità edificatoria resid.	mq	-	
	Capacità edificatoria non resid. (Sc)	mq	165+50	
	Altezza massima H	ml	3,50	n. 1 piano
	Standard a verde	mq/ab	-	-
	Standard a parcheggio	ma/ab	-	-
	Abitanti teorici	n.	-	Incremento n. -
Tipologie ammesse	-			
Direttive e Prescrizioni	<p>Obbligo di progettazione unitaria per l'intero ambito. È consentito il cambio d'uso a fini residenziali di una porzione del fabbricato esistente nella misura massima di 772 mc (superficie coperta 139,10 mq). La capacità edificatoria non residenziale è articolata in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mq 165 di superficie coperta per la realizzazione di n.6 box per il ricovero di cavalli, di un locale deposito e di un servizio igienico. Tale struttura dovrà essere realizzata lungo il confine nord-ovest dell'ambito; Dc: min 2,50; - mq 50 di superficie coperta per la realizzazione di una tettoia per il ricovero dei mezzi per il trasporto dei cavalli; Dc: min 5,00. 			
Perequazione	Calcolata secondo i criteri definiti con DGC n. 58 del 09.06.2016			

SCHEMA NORMATIVA			n. 01	
ATO R1	ZTO B/62			
Individuazione e Descrizione				
 <p>Estratto ortofoto</p>		 <p>Estratto Tav. 3 PI</p>		
<p>Descrizione Porzione di territorio entro il tessuto consolidato del centro urbano del Capoluogo che nel previgente PRG era in gran parte classificata Zto Fb, destinata a servizi di interesse generale (solo la porzione sud era ricompresa in tessuto consolidato residenziale Zto B), di cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso, con perequazione, come da proposta di accordo pervenuta. Data la collocazione dell'area e il contesto insediativo circostante, il cambio di destinazione d'uso dell'area richiesto è ritenuto ammissibile, secondo le modalità attuative e i parametri di seguito riportati.</p>				
Carature urbanistiche	Superficie Territoriale St	mq	3.200	
	Superficie Fondiaria Sf	mq	3.200	
	Rapporto Indice di copertura C	mq/mq	-	
	Indice territoriale It	mq/mq		
	Indice fondiario If	mq/mq	-	
	Capacità edificatoria resid. Snp	mq	800	
	Capacità edificatoria non resid. Sc	mq	-	
	Capacità edificatoria totale	mq	800	
	Altezza massima H	ml	7,50	n. 2 piani
	Standard a verde	mq/ab	30 20	mq 480 320
	Standard a parcheggio	ma/ab	30 7	mq 480 112
	Abitanti teorici	n.	16	Incremento n. 16
Tipologie ammesse	2, 3, 4 (Abaco delle tipologie edilizia riportati nel presente Repertorio Normativo)			

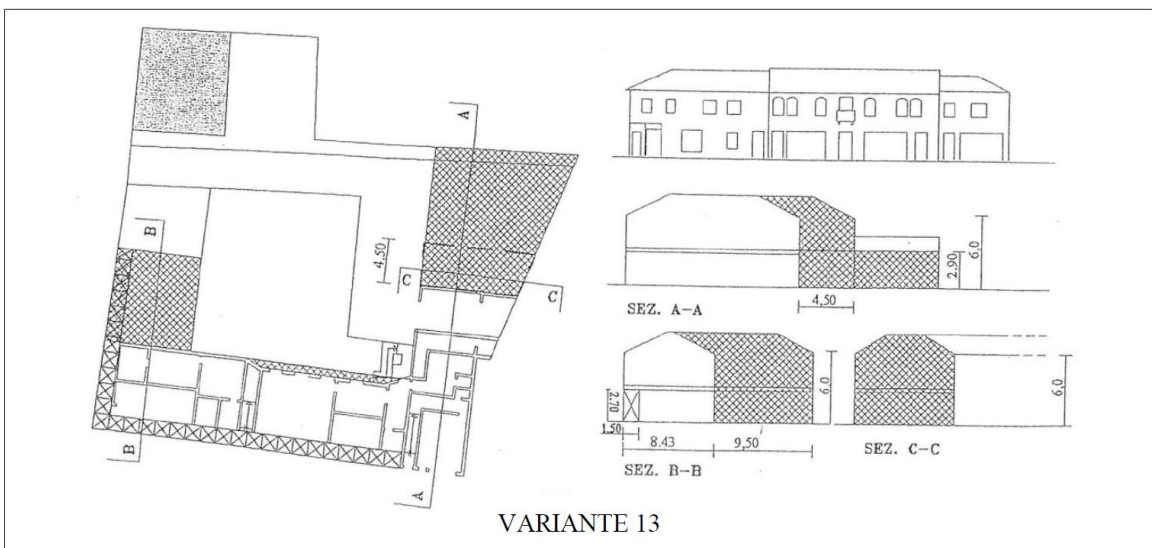
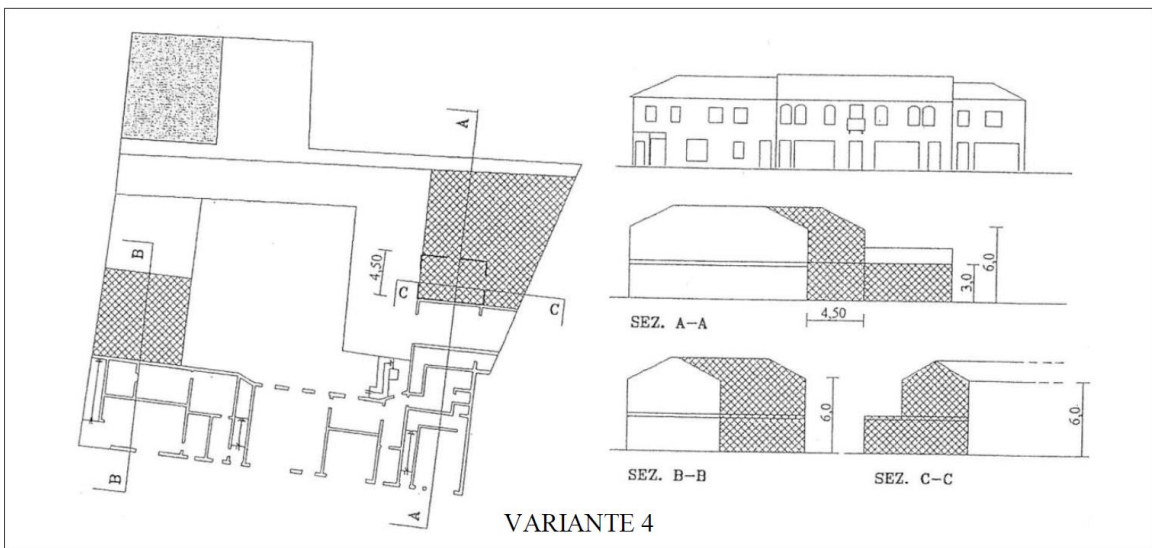
Variante n.4

Direttive e Prescrizioni	<p>Si prevede l'obbligo di Progettazione Unitaria estesa all'intero ambito individuato in grafia di PI, con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- la PU dovrà prevedere l'urbanizzazione dell'intero ambito; compresa la parte da cedere al Comune come da accordo perequativo;- va definita la viabilità di accesso, dei parcheggi e del verde. Quest'ultimo potrà essere monetizzato nella misura massima del 50% e la corrispondente area mantenuta a parco privato a servizio dei nuovi lotti;- realizzazione delle opere di sostenibilità ambientale (idraulica e delle formazioni arboree e arbustive). <p>IP = 0,20; DA = 2 alberi/100 mq Snp;</p>
Perequazione	<p>Calcolata secondo i criteri definiti con DGC n. 58 del 09.06.2016.</p> <p>La perequazione viene corrisposta mediante la cessione al comune di un'area di superficie pari a 1.200 mq nella fase di attuazione dell'intervento.</p>

Isolato III

Ambito III a

Modalità d'intervento: PRipr piano di recupero iniziativa privata



SCHEDE EDIFICI/ANNESI NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

Rif. n.	Individuazione/Localizzazione Scheda – EDIFICIO NON FUNZIONALE		
	Denominazione	Tipologia	Destinazione residenziale
1	<i>PRG previgente</i>		
2	<i>PRG previgente</i>		
3	<i>PRG previgente</i>		
4	Carlo Magne	totale	volume da riconvertire: 794 mc¹
5	Turchetto	parziale	volume da riconvertire: 275 mc
6	Pietrobon Nicola,	parziale	volume da riconvertire: 290 mc
7	Pietrobon Emilio	parziale	volume da riconvertire: 385 mc
8	Pietrobon Roberto	parziale	volume da riconvertire: 227 mc
9	Moro Paola	parziale	volume da riconvertire: 185 mc
10	Stefanetto Paola	parziale	volume da riconvertire: 359 mc
11	Piovesan Ortensia e Marinella	parziale	volume da riconvertire: 510 mc
12	Martin Rossella	parziale	volume da riconvertire: 176 mc

¹ Scheda stralciata con DCC n. 03 del 23.02.2017

NTO (estratti)

Articolo 4 DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

(omissis)

3. **Superficie Netta di Pavimento (Snp), unità di misura = mq**

Per superficie netta di pavimento si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

La superficie netta di pavimento, in caso di nuova edificazione (nuova costruzione e demolizione/ricostruzione), non comprende:

- a. la superficie destinata a posti auto coperti nonché la superficie delle corsie d'accesso e di distribuzione agli stessi, fino ad un massimo di mq 20 se ricavati all'interno del corpo di fabbrica; oltre è computata la parte eccedente;
- b. le superfici dei piani interrati;
- c. le scale esterne;
- d. la superficie delle logge con due o tre lati chiusi fino ad una profondità massima di ml 1,50; in caso di dimensione maggiore è computata l'intera superficie;
- e. i portici fino ad un massimo del 25% della Sc; in caso di dimensione maggiore è computata l'intera superficie;
- f. i soppalchi destinati esclusivamente a deposito (escluso di pertinenza alla residenza), ovvero di larghezza fino a ml 2,50;
- g. i sottotetti non praticabili; i sottotetti praticabili per la parte inferiore a ml 1,80 di altezza;
- h. i volumi tecnici;
- i. le coperture a terrazzo, in quanto elemento strutturale e tipologico, anche se praticabili;
- j. i balconi aggettanti sino a 1,5 ml; in corrispondenza di una loggia tale profondità è comprensiva di entrambi elementi edilizi (balcone + loggia); in caso di dimensione maggiore è computata l'intera superficie;
- k. gli scomputi definiti da apposita legislazione.

(omissis)

Articolo 44 AREE A PARCO PRIVATO

(omissis)

6. In tutte le aree individuate a Parco Privato le eventuali nuove colture di vigneto/frutteto o similari legate a specifica attività agricolo-produttiva possono essere realizzate previa presentazione di relazione agronomica/paesaggistica finalizzata a dimostrare la non alterazione della valenza ambientale dell'ambito stesso. In tali aree il Comune potrà dare indicazioni sulle caratteristiche, tipologie e materiali utilizzati per gli impianti (es. pali in legno, in "corten", etc).

Articolo 48 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

(omissis)

5. In tutte le zone residenziali (A, B, C ed Er), e nelle aree individuate a Parco Privato sono vietate nuove colture di vigneto/frutteto o similari legate a specifica attività agricolo-produttiva. Sono ammessi i vigneti e frutteti o colture similari finalizzati all'autoconsumo familiare fino ad un massimo di 1.000 mq.

Articolo 53 ZTO D - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(omissis)

3. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "C" valgono le seguenti norme:
It = SNP variabile da 0,15 a 0,25 mq/mq; per le zone sottoposte a vigente PUA valgono le norme e i relativi parametri urbanistici dello strumento attuativo approvato;
P = 3;
H = 9,50 ml (max n. 2 piani);
Dc = 5,00 ml;
Ds = 7,00 ml in coerenza con le distanze specifiche previste al comma 8 dell'art.19;
Df = 10,00 ml;
IP = 30% di St;
DA = 2 alberi/100 mq Snp nei casi previsti dall'art.25;
DAr = 2 arbusti/100 mq Snp nei casi previsti dall'art.25.
Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'ambito della Rete Ecologica comunale. Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole, nelle Tabelle del Dimensionamento e nelle SCHEDE NORMATIVE contenute nel Repertorio allegato alle presenti NTO del PI.

(omissis)

7. Sono compresi tra i volumi tecnici ammessi i manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi, quali torri per ascensori, silos, camini, antenne, ecc., e altri manufatti quali strutture denominate "copri-scopri", tunnel di protezione per carico e scarico. I volumi di tali manufatti possono essere realizzati in aderenza al fabbricato produttivo esistente e non vanno conteggiati computati nel calcolo della superficie utili coperta entro il 10% della Sc esistente. Vanno Devono comunque essere rispettati i seguenti parametri e le distanze dalle strade e dai confini.
- altezza massima: 10,00 ml;
- distanza minima dalle strade ml 5,00;
- distanza minima dai confini di proprietà ml 3,00;
- distacco minimo tra fabbricati e manufatti, nonché tra gli stessi manufatti = ml 3,00.

(omissis)

11. Per il lotto ricadente in ZTO D/05 (Ditta NUOVA MENON srl) con accesso su Via Dell'Artigianato, 12, si applicano le seguenti norme che prevalgono sulle norme generali di cui al presente articolo:

Sc = massimo 60% della Sf;

H = ml 13,50 (esclusi eventuali impianti tecnologici quali camini, antenne, attrezzature tecnologiche, vani ascensore e montacarichi, pannelli fotovoltaici, ecc.);

Dc = non inferiore a ml 5,00.

Ai fini dell'invarianza idraulica dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- 1) Si dovranno realizzare dei dispositivi per l'invaso temporaneo delle acque di pioggia, all'interno del lotto. La soluzione progettuale adottata dovrà assicurare una capacità di vaso minimo di almeno 400 mc/Ha e comunque da definire in sede di progetto esecutivo delle opere previste. Tale volume potrebbe essere ottenuto, ad esempio:
 - con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di vaso perso con l'impermeabilizzazione), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in cls con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
 - con una depressione delle aree a verde opportunamente sagomata, e che preveda comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata.
- 2) Prima dell'avvio degli interventi edificatori dovranno essere verificati ed eventualmente risolti i problemi di insufficienza idraulica locale sui canali ricettori.

- 3) Non dovranno realizzarsi costruzioni interrato o seminterrate.
- 4) Il progetto dovrà essere accompagnato da uno specifico elaborato con le opere di invarianza idraulica previste.

Articolo 55 BIS DISPOSIZIONI PER TRASFORMAZIONI FONDARIE E VARIAZIONI COLTURALI DI SPECIE ARBOREE/LEGNOSE

1. Per tutte le trasformazioni fondiarie o cambi colturali di specie arboree/legnose interessanti superfici superiori a 5,00 ettari, compresi impianti di vigneto o altre coltivazioni arboree, è richiesto idoneo titolo abilitativo in relazione alla tipologia degli interventi previsti dalla trasformazione. L'istanza è in ogni caso assoggettata alla presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto e planimetria di progetto in scala adeguata;
- *relazione agronomica* con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di impianto arboreo e delle sue caratteristiche (sesto d'impianto, tipologia tutori, ecc.);
- documentazione fotografica dello stato di fatto;
- *relazione idraulica* sulla gestione delle acque superficiali e profonde al fine di evitare situazioni di criticità idraulica.

2. Ai fini della salvaguardia della biodiversità e della conservazione delle aree di valore ambientale in prossimità di *corridoi ecologici principali e secondari* con presenza continuativa di essenze arboree e/o arbustive, i nuovi impianti di colture arboree (es. vigneti/frutteti) devono essere collocati ad una distanza non inferiore di 20,00 ml.

3. In caso di interventi di nuovo impianto o reimpianto devono essere mantenute le piante di pregio (roveri, gelsi, peri, meli, noci, ecc.) in particolare se autoctone e di età superiori ai 50 anni anche se ricadono all'interno del futuro vigneto / frutteto; in caso di impossibilità è prescritto il reimpianto.

4. Per tutti i nuovi impianti e reimpianti di coltivazioni frutticole e viticole è fatto obbligo di garantire una fascia di rispetto non coltivata o coltivata a prato arborato della larghezza minima di 10 metri dal confine di zona urbanistica (ZTO), fermo restando, in ogni caso, il rispetto della distanza minima di 15 metri dalle abitazioni.

Articolo 56 ZTO Er - SOTTOZONE RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE IN TERRITORIO AGRICOLO

(omissis)

6. Entro le aree individuate dal PI e classificate ZTO Er si applicano le seguenti norme specifiche:

If = mq/mq come di seguito specificato:

- per le aree fondiarie non edificate definite "Lotti Liberi", individuate nelle tavole di PI alla scala 1:2.000, If variabile da 0,20 come riportato in cartografia;
- per le aree fondiarie già edificate sono consentiti interventi finalizzati al recupero della SNP esistente;

P = 2;

H = 7,50 ml;

Dc = 5,00 ml;

Ds = ~~5,00~~ 10,00 ml;

Df = 10,00 ml;

IP = 50% di Sf;
DA = 3 alberi/100 mq Snp;
DAs = 3 arbusti/100 mq Snp.

Nel caso non sia possibile rispettare il parametro della densità arborea e arbustiva la quota mancante sarà monetizzata e realizzata dal Comune nell'ambito della Rete ecologica comunale.

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

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

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

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

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

Articolo 60 ZTO F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

(omissis)

8. In tutte le zone a standard (Fa, Fb, Fc, Fd) sono vietate nuove colture di vigneto/frutteto o similari legate a specifica attività agricolo-produttiva. Sono ammessi i vigneti e frutteti o colture similari finalizzati all'autoconsumo familiare fino ad un massimo di 1.000 mq.

Articolo 78 PARTICOLARI ELEMENTI E MANUFATTI, RECINZIONI, OPERE PROVVISORIALI

(omissis)

3. Per le recinzioni (SCIA CILA ed eventuali pareri specifici se richiesti) degli spazi privati, fatto salvo quanto previsto dal PQAMA per le "aree di valore naturalistico", valgono le seguenti prescrizioni:

a) entro i limiti delle ZTO A, B, C, Er, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, muri, cancellate, grigliati e simili e non superare l'altezza totale di ml 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; la parte cieca di muratura non deve superare l'altezza massima di ml 0,50 misurata come sopra. Sono ammesse altresì recinzioni in muratura piena, di altezza fino a ml 1,50, ovvero di altezza tale da rispettare la continuità delle recinzioni contermini;

b) entro i limiti delle zone sottoposte a PUA e/o a PU il Comune può prescrivere e imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

c) entro i limiti delle ZTO D l'altezza totale delle recinzioni, anche cieche, può essere ammessa fino a ml 3,00;

d) entro i limiti delle ZTO E, le recinzioni sono limitate alla sola area di pertinenza dell'abitazione, con le caratteristiche di cui alla precedente lettera a), ad eccezione delle aree interessate dalla Rete Ecologica di cui all'art.36 delle presenti NTO. In tal caso e nelle aree non pertinenti al fabbricato, le recinzioni potranno essere realizzate con siepi o reti metalliche sostenute da paletti in ferro, in legno o in cls. del diametro massimo di 15 cm.

(omissis)

PQAMA (estratti)

~~Articolo 4 – Incentivi per interventi ad elevata sostenibilità ambientale~~

~~1. Sono interventi ad elevata sostenibilità ambientale gli interventi edilizi che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard.~~

~~2. L'esecuzione di interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale permette l'accesso ad un incentivo in funzione dei livelli prestazionali raggiunti. L'incentivo è costituito dalla possibilità di scomputare dal calcolo del volume urbanistico di zona previsto (ovvero delle Superficie netta di pavimento Snp) una quota parte di tale capacità edificatoria per gli edifici residenziali di nuova costruzione o sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.~~

~~3. La quota parte di volume lordo, ovvero di Snp, riservato per gli incentivi viene corrisposta entro il limite massimo complessivo del 20% dell'indice di zona iniziale, in conformità con quanto disposto dalle NTO del PI.~~

~~Articolo 5 – Definizione degli incentivi~~

~~1. In caso di nuova costruzione, ampliamento dell'esistente e ristrutturazione totale degli edifici, è previsto il riconoscimento di un incentivo di capacità edificatoria se viene dimostrato un miglioramento delle prestazioni energetiche rispetto a quelle richieste dalla normativa vigente, secondo la classificazione prevista dal presente Prontuario. Nel caso in cui non fosse possibile realizzare l'incremento concesso, l'Amministrazione Comunale potrà riconoscere altre forme di incentivazione.~~

~~2. Richiamando il "Decreto dei minimi" (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015), la normativa di settore (DPR n. 59/2009, Decreto Interministeriale del 26.6.2009, DLgs. n. 192/2005, DLgs. n. 311/2006, DLgs. n. 115/2008, D.L. 28/2011) e considerato che le strutture perimetrali esterne di un edificio costituiscono elemento sostanziale per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio stesso, viene riconosciuto un incentivo volumetrico come di seguito indicato:~~

Classe	Prestazione Energetica	Incremento Volumetrico (o Snp)
A4	EPPRO < 0,40 EP	20% max
A3	0,40 EP < EPPRO < 0,60 EP	15% max
A2	0,60 EP < EPPRO < 0,80 EP	10% max
A1	0,80 EP < EPPRO < 1,00 EP	5% max

~~Dove per EP si intende l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile richiesto ai sensi del Decreto interministeriale 26 giugno 2015, mentre per EPPRO si intende l'indice di prestazione energetica di progetto dell'edificio per il quale si intende richiedere l'accesso all'incentivazione.~~

~~Direttive~~

~~3. Il raggiungimento di prestazioni energetiche tali da accedere all'incentivo come sopra riportato dovranno essere dichiarate e supportate in apposita documentazione tecnica esecutiva da allegare al progetto. Successivamente, a fine lavori, dovranno essere rese la certificazione energetica nonché l'asseverazione come prevista dalle norme vigenti.~~

~~4. Qualora non venissero raggiunti i livelli prestazionali dichiarati l'Amministrazione si riserva di applicare le procedure sanzionatorie previste dal Testo Unico Edilizia e/o perequative.~~