REGIONE DEL VENETO
giunta regionale

Asta pubblica per l'alienazione del compendio storico di proprietà regionale denominato "Villa Rietti Rota" sito in Motta di Livenza (TV) via Zampagnon 2 (Numero Identificativo ID 133574)

SCHEDA IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE
Il Complesso storico Villa Rietti Rota si trova nel Comune di Motta di Livenza (TV), è situato nella parte centro-orientale della provincia di Treviso, al confine con la provincia di Venezia, lungo il corso del fiume Livenza.
La Villa si trova nella frazione di Villanova in Via Zampagnon, in un contesto prevalentemente agricolo, a 5 Km dal comune di Motta di Livenza, centro veneto ricco di storia e d'arte.

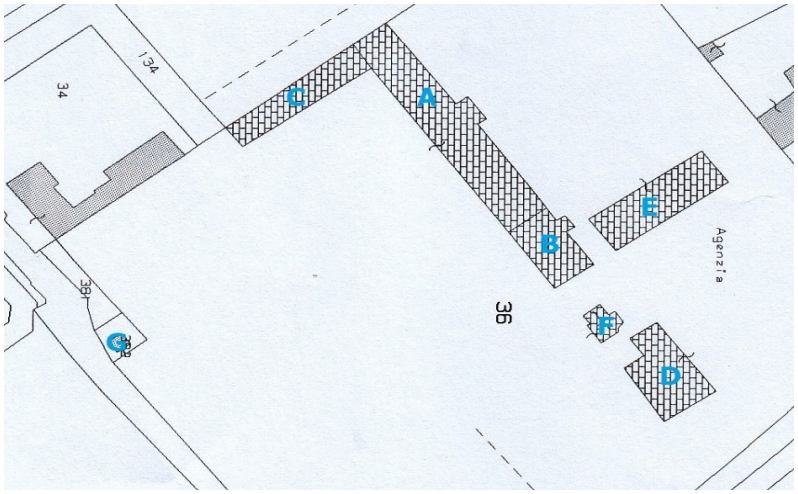
EPOCA DI COSTRUZIONE E PROVENIENZA
L'attuale complesso architettonico sorse verso il 1580 come dimora di villeggiatura della famiglia veneziana Filippi. La proprietà passò poi ad Alvise Tiepolo e nel secolo scorso ai conti Papadopoli, che la vendettero nel 1914 ad una società francese. Fu la famiglia Papadopoli a trasformare la proprietà in moderna azienda, portando avanti vasti lavori di bonifica, impianti di vigneto e colture.
Fu acquistata nel 1919 dal Comm. Michelangelo Sacilotto, che la cedette poi alla famiglia Rietti Rota, nel 1928. Durante la Prima guerra mondiale, il sito divenne sede di un ospedale militare dell'esercito austriaco e, nella seconda, fu occupata da un comando militare tedesco.

I Rietti Rota la restaurarono e la tennero sino al 1972, anno in cui fu acquistata dall'Ente Nazionale Tre Venezie per poi essere ceduta all'Ente di Sviluppo Agricolo del Veneto, successivamente diventato Veneto Agricoltura, Ente operativo della Regione Veneto, che l'ha adibita a Centro Studi e Formazione, a servizio e per lo sviluppo del territorio e per la valorizzazione dei prodotti tipici. Infine, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 59 del 3.05.2017, trascritto presso Ufficio Provinciale di Treviso Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30.05.2017 R.G. n. 18156 e R.P. n. 12744, il compendio è stato trasferito alla Regione del Veneto che attualmente lo utilizza in parte come archivio storico.

DESCRIZIONE

Nonostante le differenti destinazioni d'uso che si sono susseguite (prima residenza privata, poi azienda agricola, centro di formazione e attività ricettiva), la conformazione dei manufatti edilizi, nonché l'organizzazione degli spazi aperti pertinenziali, permette ancora la piena lettura dell'assetto originario nel quale sono pregevoli l'impianto e il ductus stilistico dei singoli blocchi architettonici.
Di questi, la sobria impaginazione compositiva dei prospetti e i materiali impiegati, qualificano il complesso come un interessante esempio di compendio padronale di origini cinquecentesche.
L'area su cui sorge il complesso "Villa Rietti Rota" si estende per 1.96.25 ettari; risulta interamente recintata da una mura in mattoni pieni a faccia vista ed è accessibile da un cancello in ferro lavorato affiancato da pilastri in muratura sormontati da sfere in pietra. Il complesso è inoltre dotato di ulteriori due accessi carrai, il primo sul lato Ovest che dà su di un terreno privato, il secondo sul lato Nord.

Il compendio Villa Rietti Rota si compone dei seguenti corpi di fabbrica:



Ex Barchessa, ex Foresteria ed ex Magazzino (A, B, C): costituiti da due corpi aggregati in un unico edificio ad L, dove il corpo principale si sviluppa interamente su due piani mentre l'appendice (ex magazzino) è formata da un unico piano fuori terra.
Questo complesso ad "L" un tempo utilizzato come granaio, cantina e magazzino, è stato oggetto di restauro, ristrutturazione e risanamento conservativo e si trova in buono stato di conservazione con impianti idonei all'uso previsto. Gli interventi edilizi sono stati ultimati nel 2007, mentre gli interventi agli impianti sono stati completati nel 2010.
La struttura portante è in muratura, con solai e tetto in struttura lignea.
L'edificio può essere sostanzialmente diviso in tre blocchi, il primo adibito a zona servizi, il secondo corrispondente alla ex Barchessa, adibito a sala ristorazione e camere, ed il terzo corrispondente alla ex Foresteria.
L'intero edificio è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, rete dati, lampade di emergenza, impianto di diffusione sonora, impianto antincendio e di impianto di climatizzazione.

Nel dettaglio:

Zona ex Barchessa (A)
La zona ex Barchessa si sviluppa in due piani fuori terra: il piano terra risulta, a seguito di ristrutturazione, destinato principalmente a refettorio-ristorante, con annessi locali di servizio adibiti a sgombero, disimpegno e due wc.
Detto corpo è completato verso est con la Hall, due portici esterni, un locale adibito a bar, da un magazzino e da servizi igienici. I collegamenti verticali sono costituiti da due vani scala quello centrale in pietra naturale mentre quello laterale in calcestruzzo rivestito in legno.
I servizi igienici sono suddivisi in due gruppi, il primo a servizio del ristorante, il secondo con singolo locale a servizio del bar.
Il refettorio-ristorante si caratterizza per la presenza di ampie arcate i cui serramenti sono realizzati in legno di larice, con rivestimento esterno in profili metallici.
Il soffitto dei locali evidenzia la struttura portante del solaio realizzata mediante recupero delle travi in legno e del tavolato esistente.
La pavimentazione dei locali è in tavelle di laterizio opportunamente trattate, mentre le pareti sono finite con stucchi a base di grassello di calce.
L'impianto di riscaldamento dei locali è stato realizzato con pannelli riscaldanti a pavimento mentre il raffrescamento è garantito attraverso l'espulsione di aria fredda dalle griglie poste a pavimento.
Il piano primo è destinato a foresteria-albergo dove sono state ricavate quindici stanze da letto complete di servizi igienici, un corridoio longitudinale di distribuzione, una sala polifunzionale sul lato est, comunicante con due guardaroba.
Sul lato est vi è il collegamento con il secondo piano della ex foresteria.
La pavimentazione dei locali è in parquet, con esclusione dei due locali guardaroba, la cui pavimentazione è in gres.
Nei bagni a servizi delle camere, il pavimento e il rivestimento delle pareti sono in piastrelle di ceramica.
Le pareti divisorie interne sono state realizzate in cartongesso, finite con tinteggiature a tempera, opportunamente insonorizzate mentre il soffitto è realizzato parte in cartongesso, parte è rimasto con travi a vista.
Le finestre, a forma arcuata, sono in legno con vetrocamera e dotate di scuri recuperati in legno.
Attualmente è parzialmente adibito ad Archivio regionale.

Zona ex Foresteria (B)
Il corpo ex foresteria, sito in continuazione all'ex Barchessa, di fatto presenta una struttura autonoma in quanto si sviluppa su tre piani.
A differenza del fabbricato ex barchessa, le pareti esterne sono tinteggiate, gli scuri sono in legno verniciato, mentre il tetto e le grondaie non variano.
Anche i serramenti di finestra risultano, come per l'ex Barchessa, in legno di abete con vetrocamera.
Al piano terra trovano collocazione un ingresso con vano scale, un corridoio, i servizi igienici, il locale tecnico per l'ascensore e l'ascensore, un'aula di degustazione ed assaggio, un'aula-cucina ed una zona lavaggio stoviglie.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica per la cucina, in piastrelle di cotto per le altre zone, con pareti intonacate e tinteggiate, con decori in marmorino (aula degustazione).
L'impianto elettrico è stato completato e sono presenti, oltre alle linee di forza e illuminazione, le luci di emergenza, l'antincendio, la segnaletica d'emergenza, la diffusione sonora, videosorveglianza, impianto di rete dati e antenna TV.
L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in acciaio e fan coil.
Il piano primo è destinato a foresteria-albergo costituito da sette camere da letto con annesso servizio igienico, corridoio, ripostigli, vano scala ed ascensore.
Le pareti divisorie interne sono state realizzate in muratura mentre il soffitto è parte in cartongesso tinteggiato. Le finestre sono in legno con vetrocamere e dotate di scuri in legno.

Zona ex magazzino (C)
Tale corpo è sviluppato su un solo piano fuori terra e, prima che nel 2020 la Regione del Veneto lo adibisse ad archivio storico (installando degli archivi mediante installazione di armadi compattabili), presentava uno spazio adibito a zona lavaggio (collegato al refettorio-ristorante della ex Barchessa), una zona adibita a cucina a servizio del ristorante, un deposito-dispensa con celle frigorifere, un corridoio di collegamento e due spogliatoi con bagno e antibagno.
Con accesso diretto dall'esterno sono ancora presenti tre locali uno per la centrale frigorifera, uno per la sottocentrale termica di pompaggio ed uno per la centrale termica.
Le pareti della cucina, del lavaggio e del wc sono piastrellate, mentre le altre pareti e i soffitti sono tinteggiati a tempera, escluso il soffitto della zona lavaggio che evidenza la copertura in legno.
Tutti i pavimenti sono stati realizzati in gres ceramico mentre le pareti interne sono realizzate in muratura e le zone sono compartimentate da porte REI.

Villa (D)
Composta da tre piani fuori terra, oggetto di interventi di restauro e consolidamento statico alla fine anni ’80, che si presenta in buone condizioni e idonea all’uso.
La struttura portante è realizzata in muratura mentre i solai, così come la struttura portante della copertura, sono realizzati in struttura lignea.
Le facciate esterne si presentano intonacate.
I serramenti di tutte le aperture esterne sono realizzati con scuri in legno verniciato color marrone.
Il manto di copertura è in coppi con grondaie e pluviali in rame.
Sui lati nord e sud del piano primo vi sono due terrazzini con tre portefinestre ciascuno e parapetto in ferro battuto.
L’accesso alla Villa avviene direttamente nel salone centrale del piano terra che risulta così utilizzato come Hall di ricevimento; sul lato est sono collocati due uffici divisi dalla scala che porta ai piani superiori, mentre ad ovest trova collocazione un ufficio, una stanza ad uso bar, una stanza con caminetto e annessi servizi igienici.
Tutti i locali del piano terreno hanno soffitto travato in legno.
Il pavimento è in terrazzo alla Veneziana, ad esclusione dei due uffici e del bar, per i quali il pavimento è in moquette.
Le porte interne del salone principale sono in legno massiccio con stipiti realizzati in pietra.
Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate e nella Hall vi sono alcuni decori realizzati in gesso.
Il riscaldamento dei locali è garantito da radiatori in ghisa di vecchia tipologia.
Al piano primo si accede tramite una scala, con gradini in pietra che sbarca a metà del salone adibito a sala convegni da cui si accede ai due terrazzini esterni, a tre uffici e alla zona dei servizi igienici.
Tutti i locali del piano primo hanno soffitto a vista realizzato con travi in legno e tavolato.
Il pavimento risulta tutto in listelli di rovere, le pareti tutte intonacate e tinteggiate con colori a tempera.
Le porte interne sono in legno massiccio con stipiti in pietra.
Proseguendo per la scala in pietra, si arriva al secondo piano (sottotetto) costituito da un unico locale adibito a magazzino e deposito il cui soffitto è costituito da travi in legno e capriate a vista, con tavelle di laterizio e copertura in coppi, pavimento in pannelli di legno truciolare, le pareti sono intonacate e tinteggiate con serramenti in legno con vetro semplice.
L’impianto elettrico è ridotto al minimo.

Fabbricato attività didattiche e servizi (E)
Realizzato a due piani fuori terra con pianta rettangolare.
Le pareti esterne sono tutte intonacate e tinteggiate mentre il manto di copertura è in coppi, completo di grondaie e pluviali in rame; i serramenti esterni in legno con scuri verniciati di color marrone.
Nel fabbricato sono presenti segni di risalita dell’umidità nella fascia bassa, mentre sono evidenti nelle zone alte alcuni cedimenti d’intonaco.
Il fabbricato è comunque in buono stato di conservazione e le finiture sono discrete.

Al piano terra la parte a nord ospita l'aula didattica e una stanza di ricevimento con servizi igienici e piccolo guardaroba e una scala di collegamento al piano superiore; la parte sud ospita l'ingresso con vano scala, un ripostiglio e una serie di locali con accesso diretto dall'esterno destinati a centrale termica, vano tecnico, lavanderia ripostiglio, dispensa.
Al primo piano la parte nord ospita la sala conferenze, collegata con il piano terreno da un vano scala, con la struttura portante del tetto in capriate di legno a vista e due locali pertinenziali adiacenti con soffitto piano costituito da struttura in laterizio; la parte sud ospita l'alloggio del custode - collegato al piano terreno da un vano scala - composto da ingresso al piano terra, una scala di collegamento, camera da letto, soggiorno/pranzo, cucinino, bagno, ripostiglio ed un corridoio.
Le pavimentazioni interne sono in ceramica, rivestimento in ceramica per le zone a servizi e cucinino, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato
L'impianto di riscaldamento al piano terra presenta radiatori in ghisa mentre al piano primo sono presenti ventilconvettori e radiatori in alluminio per la zona dell'alloggio del custode.
Il vano scala e l'ingresso hanno pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e scale in marmo.
Attualmente è parzialmente adibito ad Archivio regionale.

Oratorio chiesetta (F)
Presenta forme neogotiche, riconducibili alla seconda metà dell'Ottocento.
Il portale d'ingresso, evidenziato come l'oculo centrale da una nervatura a dentelli, presenta una lunetta affrescata con Madonna col Bambino attribuito a Pompeo Molmenti (1815-1904). La linea di gronda è impreziosita da una teoria di arcatelle cieche, mentre ai vertici del tetto a capanna si elevano tre edicole cuspidate.
Dedicato a Sant'Anna, l'oratorio conserva al suo interno, nell'unico altare, una pala di buona fattura rappresentante l'"Educazione della Vergine", restaurata assieme all'intero manufatto nell'anno 1974. Completa il fabbricato un locale attiguo destinato a sagrestia.
La struttura è costituita da muri portanti in muratura di mattoni pieni, copertura in coppi e grondaie in rame.
Pavimentazione in piastrelle di marmo/pietra, pareti e soffitti intonacate e decorate, porta interna per accedere alla sagrestia in legno massiccio, porte e finestre decorate con mosaico trasparente vitreo ed un rosone centrale sopra la porta di ingresso.

Cabina Enel (G)
Piccola cabina di trasformazione ENEL, unico fabbricato del complesso posto all'esterno della recinzione - bordo strada - in adiacenza all'ingresso principale, realizzata in struttura prefabbricata di cemento armato.

STATO MANUTENTIVO
- ex Barchessa (A), ex Foresteria (B) ed ex magazzino (C)
I fabbricati si presentano in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio che impiantistico, essendo stato sottoposto ad un intervento di restauro negli anni 2007-2010.
Il fabbricato ad oggi risulta libero e inutilizzato, con le camere della zona albergo completamente dotate dei necessari arredi mobili quali letti, armadi, tavoli sedie ecc.
A partire dal 2020 l'ex magazzino (C) e parte della ex Barchessa (A) sono stati adibiti ad archivio storico regionale.
- Villa (D)
Il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione essendo stato oggetto di interventi di restauro e consolidamento statico alla fine anni '80, con impianti funzionanti da adeguare alla normativa vigente.
Su alcune parti dei prospetti ed in particolare su quello ovest sono presenti segni di umidità.
Attualmente il fabbricato risulta libero e non utilizzato, al suo interno sono presenti arredi mobili - anche di un certo pregio - quali tavoli, sedie, armadi ecc.
- Fabbricato attività didattiche e servizi (E)
Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, con impianti da verificare e adeguare alla normativa vigente. Su alcune parti dei prospetti specie sulla fascia bassa sono presenti evidenti segni di risalita dell'umidità, mentre nelle zone alte sono evidenti alcune parti ammalorate dell'intonaco.

Attualmente il fabbricato risulta libero, al suo interno sono presenti arredi di varia tipologia.
A partire dal 2020, parte del fabbricato è stato utilizzato come archivio regionale.
- Oratorio chiesetta (F)
Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, privo sostanzialmente di impianti tecnologici.
- Cabina Enel (F)
Il fabbricato è gestito e manutenuto da ENEL.
La Regione Veneto non garantisce la conformità degli impianti alla normativa vigente.

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Catasto Terreni			
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca
34	36	Ente urbano	1.94.08
34	200	Prato – classe 3	43
34	381	Prato – classe 1	01.02
34	382	Ente urbano	72

Catasto Fabbricati				
Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
C/7	36 sub. 5	--	--	--
C/7	36 sub. 6	D/2	--	€ 23.978,00
C/7	36 sub. 7	D/8	--	€ 10.756,20
C/7	382	D/1	--	€ 96,00
C/7	213	B/7	41 mq	€ 234,01

VINCOLI

1) Il CDU datato 6.05.2026 certifica che la Villa ricade nella "**Zona E – Zone destinate alla funzione agricolo produttiva**" soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi nonché all'art.48 della L.R. 11/2004.
Sul mapp. 36 del Foglio C/7, insiste un edificio censito nel PI come edificio n. 178, con grado di protezione 1 ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (Definizione dei gradi di protezione e relativa disciplina degli interventi**)** ed è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.LGS 42/2004. Sempre sul mapp. 36 del Foglio C/7, insiste un edificio censito nel PI come edificio n. 98, con grado di protezione 3 ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi.
(vedasi CDU allegato)
2) **Interesse culturale e autorizzazione all'alienazione.** La Villa Rietti Rota è sottoposta alle disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. 42/2004 essendo stato riconosciuto meritevole di tutela storico artistica con Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/01/2013 n. 684 del 2013, trascritto in data 22/02/2013 ai nn. 6887/4281 RG/RP. La direzione per i beni culturali e paesaggistici del Veneto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, con provvedimento in data 28 Aprile 2014 ha autorizzato l'alienazione del complesso immobiliare in parola fissandone condizioni e prescrizioni.
3) **Servitù a favore di ENEL** (scrittura privata autenticata Notaio Degan di Conegliano trascritta in data 17.01.2014 RG n. 1432, RP n. 1124): A) servitù avente ad oggetto diritto di installare e mantenere apparecchiature elettriche all'interno di un piccolo fabbricato di circa 60 mq, con corte

esclusiva, facente parte dell'intero complesso immobiliare della villa Rietti Rota; B) diritto di passaggio volto a garantire l'accesso a tale cabina dalla via pubblica nell'ambito di una fascia di terreno esattamente individuata facente parte della corte esclusiva del fabbricato adibito a cabina C) il diritto di passaggio di attraversamento con linee elettriche su una porzione di terreno adiacente il fabbricato adibito a cabina elettrica.

STATO OCCUPATIVO E ALTRE INFORMAZIONI

Attualmente alcuni fabbricati del compendio sono utilizzati come archivio regionale e come deposito di beni mobili regionali.

In caso di aggiudicazione, gli archivi e i mobili presenti saranno sgomberati prima della stipula del contratto di vendita.

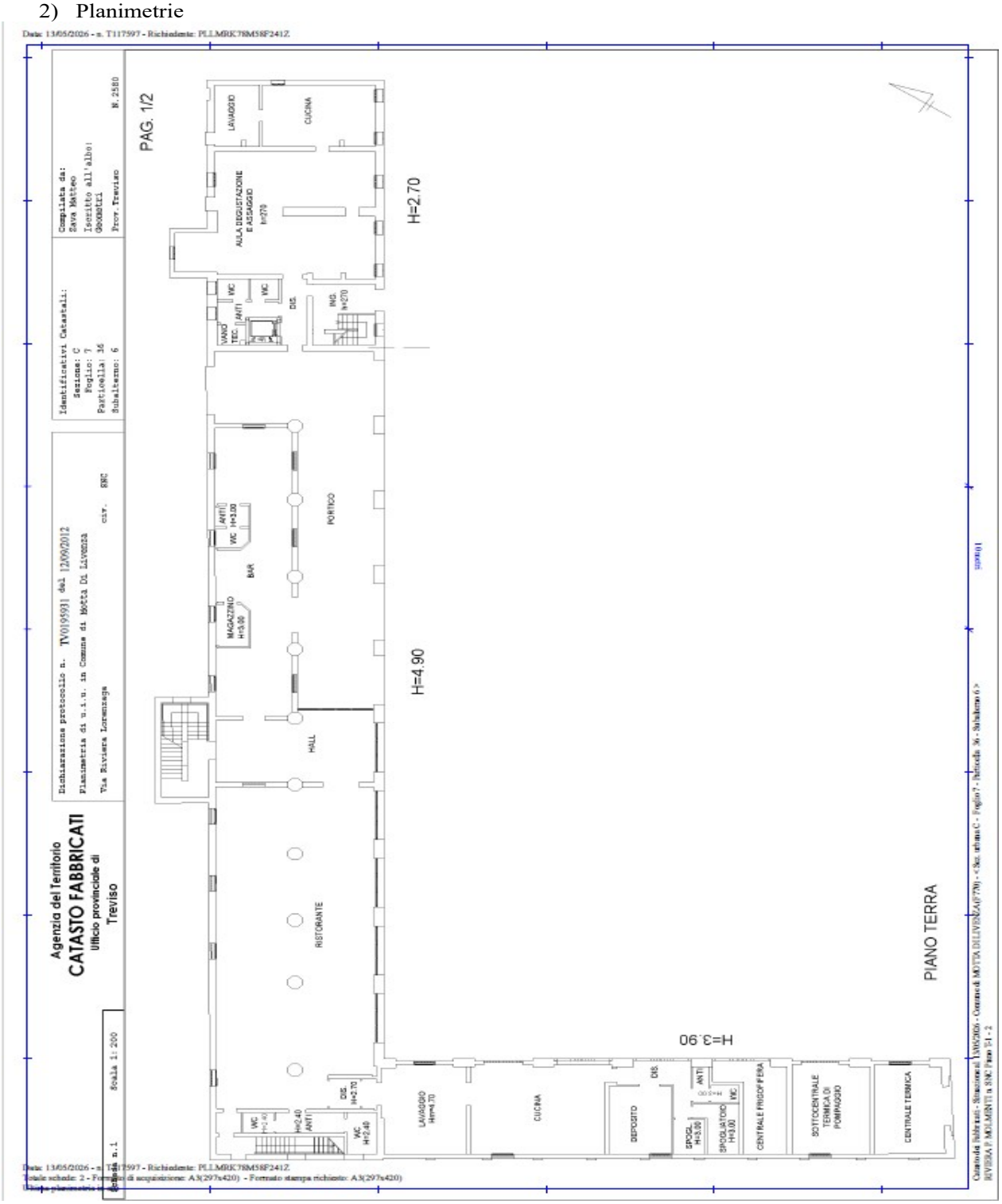
Il compendio viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli arredi e i mobili presenti (ad eccezione dell'archivio e dei beni mobili inventariati come regionali).

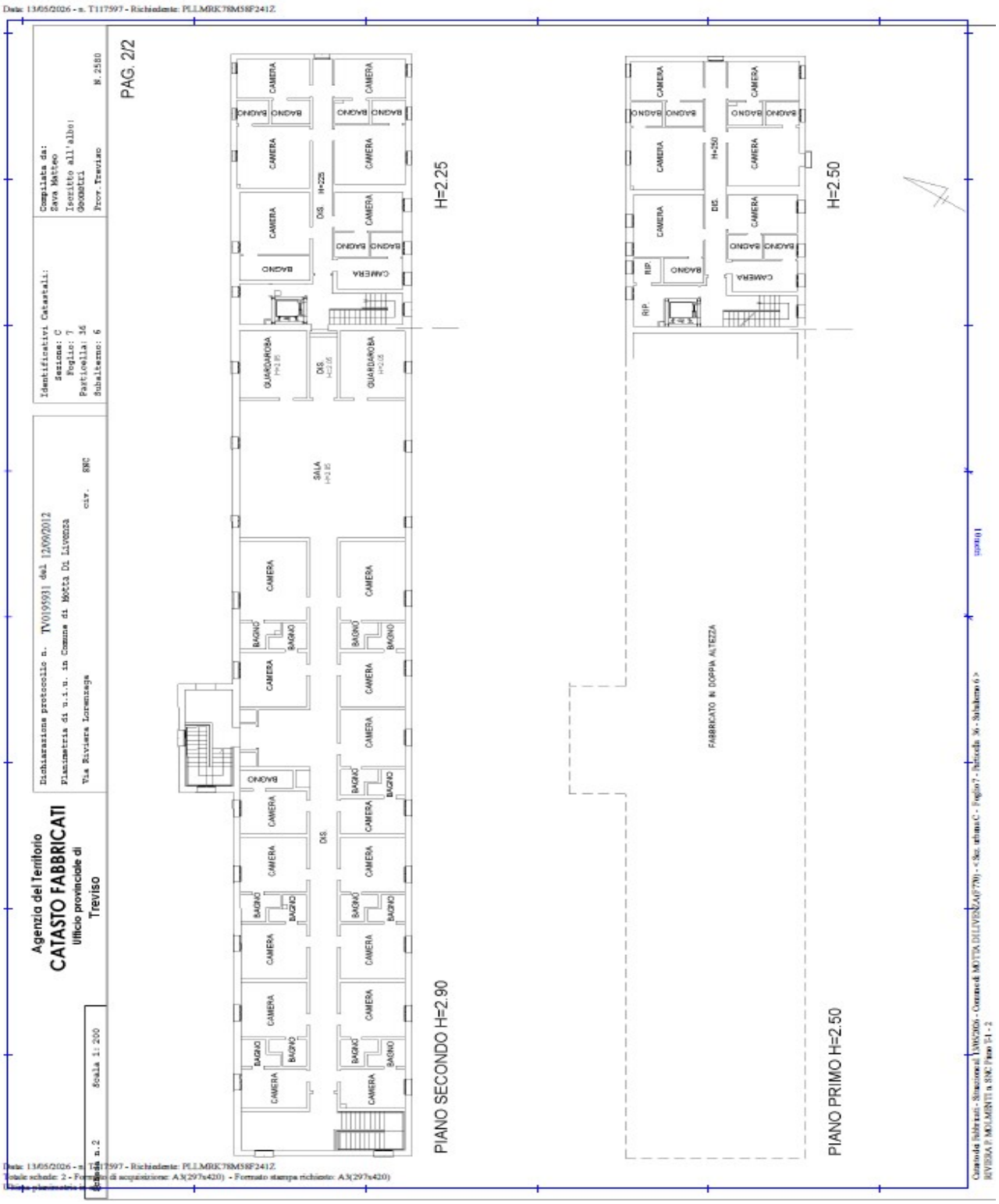
La documentazione tecnica e amministrativa sul compendio Villa Rietti Rota è consultabile presso la Direzione Gestione del Patrimonio, previo appuntamento, contattando l'ufficio Alienazioni Acquisizioni e Valorizzazione del Patrimonio immobiliare via mail all'indirizzo: info.patrimonio@regione.veneto.it oppure telefonando al n. 041-2794108.

1) Estratto di mappa

Allegato A3 al Decreto n. del pag. 10/21

2) Planimetrie




Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso
Dichiarazione protocollo n. TV0195931 del 12/09/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Motta Di Livenza
Via Riviera Lorenzega
civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 7
Particella: 36
Subalterno: 6
Compilata da:
Sava Matteo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso
N. 2580
PAG. 2/2
Scala 1:200
Scheda n. 2
CAMERA
BAGNO
GUARDAROBA
SALA
DIS.
H=2.25
PIANO SECONDO H=2.90
FABBRICATO IN DOPPIA ALTEZZA
RIP.
H=2.50
PIANO PRIMO H=2.50

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0195931 del 12/09/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Motta Di Livenza
Via Riviera Lorenzaga civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da: Sava Matteo
Sezione: C Foglio: 7 Particella: 36 Subalterno: 7	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2580

Scheda n. 1 Scala 1:200

PAG. 1/2

PIANO PRIMO H=2.80

PIANO TERRA H=2.75

Data: 13/05/2026 - n. T112807 - Richiedente: PLLMRK78M58F241Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Unità planimetriche in atti

Comune di Fabbricati - Situazione al 13/05/2026 - Comune di MOTTA DI LIVENZA (F770) - < Sez. urbana C - Foglio 7 - Particella 36 - Subalterno 7 >
RIVIERA P. MOLMENTI n. SNC Piano S1 - 2

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0195931 del 12/09/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Motta Di Livenza
Via Riviera Lorenzaga civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 7
Particella: 36
Subalterno: 7

Compilata da:
Sava Matteo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2580

Scheda n. 2 Scala 1:200

PAG. 2/2

Data: 13/05/2026 - n. T112807 - Richiedente: PLLMRC78M58F241Z
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/05/2026 - Comune di MOTTA DI LIVENZA(F770) - < Sez. urbana C - Foglio 7 - Particella 36 - Subalterno 7 >
RIVIERA P. MOLMENTI n. SNC Piano S1 - 2

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 13048354

Comune Motta di Livenza
Via Matteotti Pompeo

Ditta * Rietti ~~Emero dello Stio~~ Emilio Lidia fu Mosè
* *Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario*

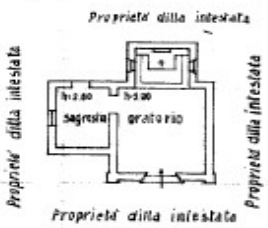
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
13048354

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100

C/7
mq. 213

C/7
213

Compilata da:
Valz Bruna Celestino
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Treviso
Data 19.12.1939 XVII *Firma*

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 13/05/2026 - n. T105808 - Richiedente: PLLMRK78M58F241Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Scala rappresentata in atti
Catasto di fabbricati - Situazione al 13/05/2026 - Comune di MOTTA DELLIVENZA(F770) - < Sez. urbana C - Foglio 7 - Particella 213 - Subalterno >
REVISIONE P. MOLMENTI Pian T

3) CDU

Città di Motta di Livenza
PROVINCIA DI TREVISO
UFFICIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Piazza Luzzatti, 1
31045 Motta di Livenza
c.f. 80011450261
p.i. 01116800267
Tel. 0422-761531
Fax 0422-861409
e-mail:
comune.mottadilivenza.tv@pecveneto.it

Prot. 6857 del 06/05/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Vista la richiesta pervenuta al protocollo comunale in data 30/04/2026 al n. 6634, intesa ad ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;
Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
Visto l'art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

C E R T I F I C A

1) che il terreno sito in questo Comune e distinto catastalmente al
C.T. Foglio 34 – mapp. 200 – 381
N.C.E.U. Sezione C – Foglio 7 – mapp. 36 – 213 – 382
con riferimento al Piano degli Interventi (PI) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013 e successive varianti, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E – Zone destinate alla funzione agricolo produttiva.
Tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché all'art.48 della L.R. 11/2004.
Sul mapp. 36 del Foglio C/7, insiste un edificio censito nel PI come edificio n. 178, con grado di protezione 1 ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico ed è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.LGS 42/2004 in seguito al Provvedimento del Direttore regionale del MIBAC in data 10.01.2013 ed al Decreto del Direttore Generale del MIBAC in data 20.12.2000.
Sempre sul mapp. 36 del Foglio C/7, insiste un edificio censito nel PI come edificio n. 98, con grado di protezione 3 ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico
Si riportano di seguito, le norme relative alla zona sopraindicata.

***Articolo* 52 ZTO E – ZONE DESTINATE ALLA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA**

1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi edilizi, urbanistici, sull'ambiente e sul paesaggio, sono disciplinate degli articoli 43, 44 e 45 della LR 11, nonchè del DLgs 227/2001, della DGR 2495/2006, della legge 29 dicembre 2003, n° 378 e del DM 6 ottobre 2005 e s.m.i..
2. Nelle zone e sottozone agricole previste dal PI sono ammessi soltanto gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo, sulla base di un Piano Aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
a) iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della LR 12 dicembre 2003, n° 40;
b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla LR 3 luglio 1992, n° 19;
c) redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.
3. Il Piano Aziendale di cui al presente articolo, completo di tutta la documentazione richiesta, redatto da tecnico abilitato, secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA).
4. Entro le ZTO Er, così come individuate dal PI, sono consentiti, in regime transitorio e di deroga, i seguenti interventi:
a) l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di mc 800, comprensivi dell'esistente;
b) le nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di mc 600 per ogni azienda agricola;
c) la realizzazione di strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle caratteristiche e alle

specifiche attività aziendali.
5. Per la realizzazione di serre valgono le disposizioni di cui alla DGR 172/2010.
Per le serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione stagionale ovvero alla forzatura delle colture non sono soggette a titolo abilitativo, si applicano le seguenti prescrizioni:
a) devono essere realizzate esclusivamente con supporti lignei o in metallo con adeguati ancoraggi a terra e teli in materiale plastico traslucido, con altezza massima al colmo pari a ml. 4,50;
b) si fa assoluto divieto al termine del loro utilizzo di abbandono sul terreno o di combustione in qualsiasi forma dei teli di materiale plastico unitamente ai film plastici usati per la pacciamatura. Tali materiali devono essere conferiti al servizio pubblico di raccolta dei rifiuti speciali;
c) non è ammessa alcuna loro utilizzazione, anche parziale, difforme da quanto previsto nel presente comma;
d) devono distare almeno ml. 5 da strade statali, provinciali e comunali;
e) nelle zone vincolate deve essere acquisito obbligatoriamente il provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1937 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni"
6. Le nuove costruzioni, da realizzare entro o a margine degli aggregati abitativi eventualmente esistenti sul fondo, dovranno rispettare la tipologia e la morfologia degli edifici rurali storici più prossimi; è consentito anche il riferimento a tipologie meno diffuse ma comunque presenti nel territorio comunale o intercomunale. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove costruzioni abitative dovranno essere ubicate nei pressi o comunque nei punti più vicini a nuclei o centri rurali, o comunque nelle vicinanze dell'eventuale preesistente casa di abitazione.
7. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti parametri:
- Altezza H massima = ml 9,50. Nel caso di costruzioni in aderenza a edifici preesistenti di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio esistente anche se di altezza maggiore; se l'altezza di quest'ultimo è minore, l'edificio prevenuto può raggiungere l'altezza qui stabilita.
- Distanze:
a) dai confini di proprietà Dc = ml 5,00;
b) da edifici preesistenti Df = ml 10,00, con la possibilità di deroghe stabilite dalle presenti NTO, oppure in aderenza;
- Modalità di calcolo del volume residenziale: ai fini del calcolo del Volume non vengono computati i portici e le logge fino a ml 4,00 di profondità, anche con sovrastanti e sottostanti corpi chiusi, realizzati secondo le tipologie della tradizione e della storia tipiche della zona rurale, fino a un massimo del 30% della superficie coperta per piano. I portici e le logge dovranno essere ricavati preferibilmente entro l'inviluppo del solido principale e comunque nel rispetto della tipologia tradizionale locale e secondo un corretto orientamento.
8. Per l'ampliamento di edifici esistenti, valgono le seguenti norme:
a) l'ampliamento fino a mc 800 è ammesso - per una sola volta - per tutte le "residenze" esistenti e legittime. Per "residenza" devesi intendere l'unità residenziale, corrispondente alla singola porzione di fabbricato effettivamente destinato ad uso residenziale e non il fabbricato omogeneamente inteso. Qualora le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio da ampliare o l'entità degli ampliamenti ammessi siano tali da non consentire un corretto inserimento con la preesistenza, potrà essere considerata la possibilità di sviluppare l'ampliamento su corpo staccato, utilizzando ed integrando eventuali parti rustiche esistenti nell'aggregato;
b) nei casi di demolizione e ricostruzione "in loco" per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, la ricostruzione potrà avvenire su sedime leggermente discostato dall'esistente al fine di consentire il rispetto delle distanze dai confini, dei distacchi tra fabbricati, delle distanze da stalle e concimaie;
c) nei casi di demolizione e ricostruzione su area "adiacente" va inteso nel senso di vicina e non necessariamente confinante. Andranno in ogni caso privilegiate le soluzioni che concorrono a garantire maggiore integrità del suolo agricolo;
d) il progetto deve contenere un elaborato planimetrico dell'insieme del fondo di pertinenza che definisca correttamente l'inserimento dei corpi di fabbrica, delle aree di pertinenza e confinanti, degli accessi e degli spazi di sosta e di manovra.
9. Nel caso di recupero di edifici in zona agricola a fini residenziali valgono le seguenti norme:
- per ogni edificio potranno essere ricavate al massimo n. 4 unità immobiliari residenziali;
- nel caso di edifici di grandi dimensioni l'eventuale volumetria eccedente quella riconvertita a nuovi alloggi sarà destinata esclusivamente a locali accessori alla residenza;
- il progetto dovrà essere esteso all'intero edificio e all'intera area di pertinenza;
- dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche e morfologiche previste per le costruzioni in zona agricola di cui al presente articolo;
- nel caso di edifici assoggettati a grado di protezione dovranno essere rispettate le tipologie previste dalle presenti NTO;
10. La costruzione delle strutture agricolo-produttive o l'ampliamento delle esistenti sono ammessi solo se previste dal Piano Aziendale, di cui al precedente comma 3°. Dovranno essere realizzate preferibilmente entro l'ambito dell'aggregato abitativo dell'azienda di cui sono pertinenza. Dovranno avere l'altezza massima H pari a 7,50 ml. Sono ammesse altezze maggiori solo nel caso in cui esse risultino indispensabili per l'introduzione di tecnologie finalizzate ad una migliore conduzione aziendale; l'indispensabilità è certificata da idonea documentazione tecnica che illustri le caratteristiche tecniche del manufatto in relazione alla dimensione dell'azienda, alle colture e alle tecniche colturali praticate. Devono essere rispettate le seguenti distanze:
- Dc = 5,00 ml da elevarsi a 10,00 ml per le stalle;
- Df = 10,00 ml o in aderenza; 30,00 ml per le distanze delle nuove stalle dalle abitazioni non comprese all'aggregato abitativo e 15,00 ml dalle abitazioni comprese nell'aggregato abitativo. Sono consentite deroghe a tali parametri qualora il centro aziendale

rientri in un borgo rurale o comunque in aggregazioni edilizie non afferenti interamente all'azienda stessa nonché, per particolari condizioni territoriali, il rispetto delle distanze renda non realizzabile il manufatto.
Ai sensi dell'art. 44 comma 5ter della LR 11/2004, fino ad un massimo di 50 mq di Sc, è sempre ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati 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 deposito e il ricovero di attrezzi e prodotti agricoli.
11. Per allevamento zootecnico s'intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale e anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola. Gli allevamenti zootecnici, per i quali valgono le norme del DLgs 3 aprile 2006, n° 152 e quelle derivanti dalla Direttiva Comunitaria 91/676/CEE, dal DM 7 aprile 2006, nonché dalle DGR 2495/2006 e 2439/2007, si distinguono in:
A - Piccoli allevamenti di tipo familiare:
• Peso vivo complessivo massimo fino a ton. 5;
• Distanze da rispettare pari a quelle delle strutture agricolo – produttive;
B - Allevamenti aziendali:
• Sussistenza di nesso aziendale tra allevamento e azienda agricola;
• Distanze da rispettare secondo la seguente tabella:

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

C - Allevamenti intensivi:
• Mancanza di nesso funzionale;
• Si applicano le distanze previste dalla DGR n. 3178/2004 e successive modifiche, ai sensi dell'articolo 50 L.R. 11/2004.
12. La realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici è consentita previo rilascio di uno specifico parere dell'Unità Locale Socio-Sanitaria competente per territorio, che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati negli Atti di Indirizzo. Sono in ogni caso vietati gli allevamenti di animali da pelliccia.
13. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinato sulla base degli Atti di Indirizzo, lettera d), punto 7.
14. Il Comune su apposito registro fondiario provvede alla trascrizione dei dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi del presente articolo e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.
15. Per i nuovi edifici residenziali e per gli interventi su quelli esistenti, valgono le seguenti norme:
- gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie del luogo, di norma, rispettare gli allineamenti planoaltimetrici delle preesistenze e utilizzare, di preferenza, i materiali tradizionalmente impiegati;
- gli edifici da realizzarsi in zona agricola dovranno avere forme planivolumetriche semplici, in armonia con la tipologia rurale e con il contesto edificato. In particolare andrà privilegiata l'adozione di piante a forma regolare - rettangolare o ad - "elle" -, con sviluppo a due piani fuori terra;
- non è ammessa la realizzazione di scale esterne fuori terra;
- eventuali spazi porticati dovranno essere ricavati preferibilmente entro la sagoma dell'edificio;
- dovranno, preferibilmente, essere disposti secondo l'asse est/ovest;
- il tetto dovrà essere a due falde, con manto di copertura in coppi in laterizio e pendenza compresa tra il 30% ed il 45%, con sporti non superiori a cm 50 sul fronte e cm 30 sui fianchi, e comunque di norma coerente con quello degli edifici eventualmente vicini ed aventi caratteristiche tipo-morfologiche rispondenti ai presenti indirizzi;
- eventuali riporti di terreno non dovranno superare la quota di + 50 cm rispetto alla quota 0.00 di riferimento;
- è vietata la realizzazione di rampe esterne per accesso a locali interrati o seminterrati;

- l'inserimento di particolari morfologici e/o tipologici quali archi, portici, grandi superfici vetrate, "valesane", camini, comici, dovrà rispettare i caratteri architettonici dell'edilizia tradizione rurale locale e garantire risultato armonico e omogeneo;
- dovranno essere evitati, di norma, poggioli sporgenti oltre 50 cm dalla sagoma dell'edificio o altri aggetti emergenti dai prospetti;
- è prescritto l'utilizzo di serramenti e ante d'oscuro in legno o in materiali simili.
Potranno essere comunque assentite anche soluzioni che si discostano dagli indirizzi sopra riportati, purché conseguenti ad una approfondita e documentata scelta progettuale, in rapporto al contesto insediativo e ambientale.
Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione o ampliamento di edifici, ancorché privi di grado di protezione, oltre agli indirizzi generali sopra riportati dovrà essere posta particolare attenzione alla situazione esistente con la quale gli interventi stessi dovranno armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
- inclinazione delle falde e manti di copertura;
- sporgenze, fili di cornice;
- dimensioni e allineamenti dei fori;
- paramenti esterni di finitura.
16. Per le strutture agricolo-produttive la tipologia edilizia deve essere informata a quella tradizionale, ancorché reinterpretata alla luce delle nuove esigenze costruttive e delle recenti tecniche produttive. Per tali manufatti dovranno comunque essere osservate le seguenti prescrizioni:
- il tetto dovrà essere a due falde, con pendenze comprese tra il 30% ed il 40%;
- le cornici di gronda non potranno sporgere lateralmente oltre 60 cm, compresa la grondaia, e 50 cm frontalmente;
- il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi di laterizio, sempreché condizionamenti strutturali, legati alle dimensioni, non suggeriscano scelte diverse;
- intonaco esterno al civile, con tinteggiature neutro/chiare, escluso il bianco.
17. Per le recinzioni si applicano le disposizioni contenute nel Prontuario.
18. È ammesso il recupero alla residenza o ad attività turistico/ricettive e di agriturismo di volumi esistenti legittimi; in particolare degli annessi rustici (esclusi i fabbricati agroindustriali e i capannoni relativi agli allevamenti a carattere non intensivo e agli allevamenti zootecnico-intensivi) che non abbiano più funzione agricola; il recupero deve avvenire esclusivamente mediante opere di ristrutturazione edilizia; il progetto di recupero deve essere accompagnato da un'adeguata relazione agronomica dalla quale risulti che l'annesso non è più funzionale alle esigenze del fondo; deve essere in questo caso costituito un vincolo decennale di destinazione d'uso mediante atto d'obbligo registrato. Sono in ogni caso ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi.
Sono altresì consentiti gli interventi di adeguamento edilizio ed igienico-sanitario dei fabbricati destinati ad osteria, trattoria, locanda, ristorante e simili, ancorché individuati dal PI. L'ampliamento di tali attività è ammesso esclusivamente all'interno di strutture edilizie esistenti. In tal caso è obbligatoria la formazione di parcheggi di uso pubblico nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie lorda complessiva del locale così ricavata.

Articolo 30 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE E RELATIVA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. I tipi di intervento sull'edilizia esistente sono definiti dalla legge. Eventuali limitazioni per talune tipologie di intervento conseguenti all'assegnazione di gradi di protezione, sono regolate dal presente articolo.
2. Grado di protezione uno (1):
2.1. Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.
2.2. Intervento ammesso: restauro. L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico e previo autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a ml 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
3. Grado di protezione due (2):
3.1. Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, limitato ad una parte dell'edificio.
3.2. Intervento ammesso: restauro e risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:
a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.);
c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati
alla tipologia fondamentale dell'edificio;
d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
i) possibilità di inserire servizi igienici illuminali e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzala, sistemati in nicchia in un locale dotalo di illuminazione e aerazione naturale;
l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40;
m) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
4. Grado di protezione tre (3):
4.1. Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.
4.2. Intervento ammesso: ristrutturazione edilizia controllata, con le seguenti prescrizioni:
a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;
c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
d) conservazione delle aper1ure originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
l) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
m) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40; nel caso tale altezza minima non sia raggiungibile neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
5. Grado di protezione quattro (4):
5.1. Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano.
5.2. Intervento ammesso: ristrutturazione edilizia, con le seguenti modalità:
a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, questo al fine di ottenere altezze utili abita bili di almeno ml 2,40;
b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione:
c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici;
d) l'ampliamento ai sensi della LR 14/2019.
6. Per gli edifici con grado di protezione 2, 3, 4, è consentito il cambio della destinazione d'uso, purchè compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti dal successivo articolo 31 per le destinazioni d'uso. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio. E' inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.
7. Possibilità di recupero dei volumi. Nel caso di restauro e ristrutturazione di edifici tutelati è possibile il recupero di volumi di superfetazioni o di costruzioni anche esterne di cui si prevede la demolizione, allo scopo di incorporare i volumi stessi nell'edificio principale o in un unico nuovo sedime e comunque nel rispetto delle norme previste per gli edifici con grado di protezione. Nel caso di costruzioni esterne deve trattarsi chiaramente di appendici dell'edificio residenziale (magazzini, garage, servizi igienici, cantine per uso domestico e simili) e non di annessi rustici veri e propri.
8. Per gli edifici sottoposti a grado di protezione e localizzati all'interno del territorio agricolo, ancorché non ricadenti in fascia di rispetto paesaggistico, nel caso di interventi edilizi, il progetto dovrà essere preventivamente sottoposto a parere da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

VINCOLI E SERVITU' CHE INTERESSANO L'AREA:

Articolo 7 N.T.O. - VINCOLO PAESAGGISTICO - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA - articolo 142 DLgs 42/2004

1. Ai sensi del DLgs. n. 42/2004, articolo 142, sono individuati e tutelati fiumi Livenza, Monticano ed il canale Malgher e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale, entro la quale gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al DLgs medesimo.
2. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, nel rispetto degli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del DLgs 42/2004 e dalle indicazioni della DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti e legittimi in queste aree è prescritto:
a. il ripristino dell'originario stato di fatto, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con le opere di risanamento igienico - edilizio e funzionali;
b. il mantenimento e il ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (involucro murario, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori);
c. il mantenimento e il ripristino di finiture originarie ovvero eventuali nuove morfologie e tipologie proposte (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere);
d. preferibilmente l'uso di materiali e di colori tradizionali;
e. l'omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante.
4. Per le nuove costruzioni, ancorché ammesse, si prescrive quanto segue:
a) la tipologia strutturale dell'edificio deve risultare coerente con i caratteri del paesaggio;
b) le falde di copertura devono essere prevalentemente due, con andamento est/ovest; sono ammessi solo coppi di laterizio;
c) i fronti dei fabbricati devono essere intonacati con prodotti tradizionali;
d) gli infissi e i relativi materiali devono essere di tipo tradizionale; eventuali inferriate o grate di protezione devono essere di ferro, avere disegno semplice e richiamarsi alle forme tradizionali;
e) la formazione delle cornici di gronda deve evitare sporgenze superiori a cm 30 sul lato della grondaia e a cm 10 sui lati laterali; le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico di acciaio inossidabile, di zinco o di rame;
f) non è ammessa la costruzione di scale esterne, poggioli e terrazze.
5. Non è ammessa l'installazione di cartelli e insegne pubblicitarie, eccezion fatta per quelli espressamente consentiti dal "Prontuario".

Articolo 10 IDROGRAFIA - SERVITU' IDRAULICA - RD 368/1904 E RD 523/1904 (limitatamente al mappale 200 del Fg. 34 ed al mappale 36 del Fg. C/7)

1. Sono indicate in grafia di PI le acque pubbliche, con le relative fasce di rispetto, di tutela e di vincolo.
2. L'ampiezza della fascia di rispetto a vincolo idraulico, ai sensi del RD 8 maggio 1904, n° 368, è stabilita nella misura di 10,00 ml, salvo maggiori ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua.
3. Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni ediliziedegli edifici esistenti legittimi, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso. Si applicano in ogni caso le norme del RD 8 maggio 1904, n° 368.
4. Eventuali ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché ammessi dalla vigente normativa, potranno essere realizzati previa autorizzazione dell'Autorità competente sul corso d'acqua.

Articolo 11 N.T.O. - IDROGRAFIA - ZONE DI TUTELA - ARTICOLO 41 LR 11/2004

1. Con esclusione delle aree urbanizzate e quelle ad esse contigue, definite dal PI, è istituita una fascia di tutela di ml 100 dall'unghia esterna dell'argine principale dei fiumi Livenza e Monticano, e dal Canale Malgher, ai sensi dell'articolo 41 della L.R. 11/2004.
2. Entro tali fasce sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 6 del DPR 380/2001. Interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento degli edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, sono ammesse compatibilmente con le previsioni di zona e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di ml 10 dall'unghia esterna dell'argine del corso d'acqua.
3. Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT e quella specifica allegata al PI.
4. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
5. Nelle aree classificate come golene devono essere riconosciuti e mantenuti i biotopi esistenti (emergenze floristiche, ecc.); è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali - che non alterino la situazione naturalistica-ambientale - atti a consentire la fruizione collettiva a fini ricreativi, e didattico culturali.

Articolo 16 N.T.O. - VIABILITA' VEICOLARE - FASCE DI RISPETTO - DLgs. 30.04.1992 n. 285 - D.P.R. 1.12 1992, n. 495 - D.M. 01.04.1968 n. 1404

1. Con riferimento al DLgs. 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada", al D.P.R. 1.12 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e al D.M. 01.04.1968 n. 1404 "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765", sono riportate in grafia di PI le strade esistenti e di nuova previsione.
2. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura, nonché l'attivazione di parcheggi pubblici o privati.
3. La realizzazione di interventi di cui al precedente comma all'interno delle ZTO comprese nelle fasce di rispetto non costituisce variante urbanistica.
4. La rappresentazione cartografica di nuovi tracciati costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva, secondo le procedure di legge.
5. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

6. Qualora si renda necessario procedere alla demolizione di edifici e di elementi incongrui per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo o per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o ad esse pertinenti, con evidente interesse pubblico, sarà possibile applicare il credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.
7. Entro tali fasce saranno consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), comprese le demolizioni e ricostruzioni, nonché gli ampliamenti purché non sopravanzino verso il fronte da cui si origina il rispetto.
8. All'interno dei Centri Abitati si applicano le Ds previste per le singole ZTO, mentre all'esterno dei Centri Abitati, si applicano le seguenti Ds (espresse in metri):

	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Tipo D	Tipo E	Tipo F	Tipo G
Fuori dai centri abitati	60	30	20	20	10	10	10
Fuori dai centri abitati, ma entro le Zto A, B, C, D, F, (diverse dalle E)	60	15	10	10	5	5	5

Articolo 40 N.T.O. - AREE A PARCO PRIVATO

1. Il PI individua alcune aree che per la loro localizzazione, per il loro contesto ambientale e paesaggistico e uso sono definite "parco privato" e sono destinate al mantenimento, al potenziamento ed al rispetto del verde esistente, nonché alla protezione di edifici di valore culturale ed ambientale
2. Tali aree, ricomprese all'interno delle diverse zone territoriali omogenee, spesso costituiscono pertinenze di edifici con grado di protezione e sono utilizzate a parco e giardino alberato. Devono pertanto essere salvaguardati la visibilità complessiva e i limiti dei contesti figurativi presenti, con contestuale mantenimento e valorizzazione degli aspetti naturali e paesaggistici del territorio.
3. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali deposito attrezzi, piccole serre, autorimesse anche non in aderenza all'edificio ecc., con limite massimo di 50 mq di superficie coperta. Tale limite è derogabile limitatamente per le strutture ombreggianti di cui all'art.3 comma 4.1 lett. a) del Regolamento Edilizio Comunale (REC) con le seguenti dimensioni massime
- 50 mq in caso di una unità abitativa;
- 60 mq in caso di due unità abitative;
- 90 mq in caso di tre o più unità abitative.
4. E' consentito il recupero dei volumi esistenti e legittimi, nonché l'ampliamento nei limiti di cui alle ZTO di riferimento, previa presentazione di PU esteso all'intero ambito di pertinenza.
5. Per gli edifici esistenti non utilizzati ai fini residenziali è consentito il loro recupero con cambio di destinazione d'uso da produttivo o annesso rustico a residenza.

In riferimento al **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni 2021- 2027**, approvato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022, l'area è zonizzata:
- Zona P1 aree a pericolosità idraulica e idrogeologica moderata da scolo meccanico;
- Zona R1 aree a rischio idraulico e idrogeologico moderato.

Si rilascia il presente certificato in esenzione da bollo e diritti ai sensi del DPR n. 642 del 26/10/1972 Tabella allegato B artt. 16.

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Alessandro Marletta
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 2 del D.Lgs. n.82/2005