



Comune di Cartura
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

II° Piano degli Interventi 2022-2027
fase 2A
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-05

adozione - DCC.
approvato DCC n.

adozione

Luglio 2023

Norme Tecniche Operative - NTO

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Sistema Informativo:
Gianluca Gallato - urbanista





NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato P-05

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
Articolo 1 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi (PI)	6
Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi	6
Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi	7
Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....	7
Articolo 5 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi	8
Articolo 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi	8
Articolo 7 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi.....	8
Articolo 8 Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (RE)	9
Articolo 9 Termini urbanistico edilizi di uso corrente.....	9
Articolo 10 Tipi di categorie di intervento	16
Articolo 11 Piani attuativi e loro contenuti.....	20
Articolo 12 Le condizioni generali nei PUA	20
Articolo 13 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione	21
Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard	21
TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO.....	27
CAPO 1 – AREE NORMATIVE	27
Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi.....	27
CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI	28
Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato.....	28
Articolo 17 Pertinenze e costruzioni accessorie.....	31
Articolo 18 Il tessuto storico (T1)	32
Articolo 19 Il tessuto consolidato (T2)	34
Articolo 20 Il tessuto consolidato recente (T3)	36
Articolo 21 Il tessuto consolidato misto (T4)	38
Articolo 22 Il tessuto residenziale diffuso (T5).....	39
Articolo 23 Il tessuto produttivo ordinato (T6).....	43
Articolo 24 Il tessuto produttivo non ordinato (T7).....	45
Articolo 25 Il tessuto per attività terziarie (T8).....	47
CAPO 3 - IL TERRITORIO AGRICOLO	50
Articolo 26 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo	50



Articolo 27	Tessuto agricolo periurbano (A1);.....	54
Articolo 28	Tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (A2)	55
Articolo 29	Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3)	56
Articolo 30	Le costruzioni nelle aree agricole.....	58
Articolo 31	Ambiti delle aziende agricole esistenti.....	63
Articolo 32	Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo - ANF	63
Articolo 33	Riqualificazione territorio agricolo/naturale.....	65
Articolo 34	Norme particolari	67
CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI		69
Articolo 35	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni.....	69
Articolo 36	Le aree e gli edifici per l'istruzione (F1).....	70
Articolo 37	Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2).....	71
Articolo 38	Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3).....	72
Articolo 39	Le aree per parcheggi pubblici (F4)	72
Articolo 40	Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato.....	73
CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE		74
Articolo 41	Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi	74
Articolo 42	I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la moderazione della circolazione.....	75
Articolo 43	Piste ciclopedonali e itinerari	76
TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE.....		77
CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE		77
Articolo 44	Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete	77
Articolo 45	Guida agli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete	78
CAPO 2 – SOSTENIBILITA'		81
Articolo 46	Sostenibilità energetica degli edifici	81
CAPO 3 – LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA		82
Articolo 47	Attività produttive in zona impropria	82
TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE		85
CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....		85
Articolo 48	Le schede norma	85
Articolo 49	Perequazione urbanistica	87
Articolo 50	Credito edilizio e opere incongrue	93
Articolo 51	Compensazione urbanistica	98
Articolo 52	Accordi tra soggetti pubblici e privati	98
Articolo 53	Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).....	100
CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE		102
Articolo 54	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	102



Articolo 55	Vincolo sismico	103
Articolo 56	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004.....	103
Articolo 56 bis	Vincolo di destinazione forestale.....	104
Articolo 57	Vincolo paesaggistico e di destinazione Agro-Silvo-Pastorale - Usi Civici	104
Articolo 58	Centri storici	105
Articolo 59	Idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche	106
Articolo 60	Cimiteri	108
Articolo 61	Viabilità / fasce di rispetto	108
Articolo 62	Reti tecnologiche principali / fasce di rispetto	110
Articolo 63	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	110
Articolo 64	Allevamenti zootecnici intensivi /fasce di rispetto	113
Articolo 65	Ville Venete	115
Articolo 66	Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale, testimoniale e delle Ville Venete	115
Articolo 67	Coni visuali	115
Articolo 68	Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica).....	116
Articolo 69	Inquinamento luminoso e acustico	120
CAPO 2 – INVARIANTI E FRAGILITA'		121
Articolo 70	Invarianti di natura geologica.....	121
Articolo 71	Invarianti di natura paesaggistica-ambientale	121
Articolo 72	Invarianti di natura storico – monumentale – architettonica – testimoniale	122
Articolo 73	Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori	122
Articolo 74	Aree esondabili o a ristagno idrico	124
CAPO 4 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA		125
Articolo 75	Compatibilità idraulica.....	125
Articolo 76	Aree di pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI	127
CAPO 5 – VARIANTI VERDI		130
Articolo 77	Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015	130
TITOLO V – NORME TRANSITORIE		132
Articolo 78	Norme di salvaguardia	132
Articolo 79	Situazioni esistenti difformi da quelle previste	132
Articolo 80	Inammissibilità di deroghe	132
ALLEGATO A: tabella di conversione ai fini perequativi		133

Sono evidenziati con il colore "~~rosso-barrato~~" il testo stralciato (stralcio) e con il colore "**blu**" il testo integrato (integrazione).



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi (PI)

1. Il Piano degli Interventi (PI) costituisce, insieme al Piano dell'Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Comunale (PRC).
2. Il PI definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel PAT. In particolar modo, secondo quanto disposto dall'articolo 2 contenuti e finalità della LR.11/2004.
3. Il PI si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.
4. I contenuti del PI, in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, sono definiti all'articolo 17 della LR.11/2004.

Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Gli elaborati di analisi e progetto sono:
 - Tavola A-01: Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti (scala 1:5.000);
 - Tavola A-02: Strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo (scala 1:5.000);
 - Tavola A-03: Carta degli elementi fisici del paesaggio agrario (scala 1:5.000);
 - Tavola A-04: Carta dell'integrità del territorio (scala 1:5.000);
 - Tavola A-05: Carta dei sottoservizi (scala 1:20.000);
 - Tavola P-01: Vincoli e Tutele (scala 1:5.000);
 - Tavola P-02: Invarianti e Fragilità (scala 1:5.000);
 - Tavola P-03: Disciplina del suolo (scala 1:5.000);
 - Tavola P-04: Disciplina del suolo - zone significative (scala 1:2.000);
2. Il PI, ai sensi dell'articolo 13 della LR. 11/2004, è inoltre dotato di:
 - Elaborato P-05: Apparato normativo operativo composto da
 - norme tecniche operative, NTO;
 - allegato A "schede norma - i progetti sulle aree di trasformazione della città";
 - allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
 - allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo";
 - allegato D "Unità minime di intervento";
 - allegato E "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)";
 - allegato F "Schedatura delle attività produttive fuori zona" redatte ai sensi della LR.61/85 e LR.11/87);
 - allegato G "Individuazione delle variazioni dei gradi di intervento per specifici edifici di valore architettonico e/o storico".
 - Elaborato P-06: Relazione programmatica;
 - Elaborato P-07: Verifica del dimensionamento;
 - Elaborato P-08: Monitoraggio SAU;



- Elaborato P-09: Registro dei crediti edilizi - RECRED;
- Elaborato P-10: Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento;
- Elaborato P-11: Valutazione di compatibilità idraulica;
- Elaborato P-12: Relazione Agronomica;
- Elaborato P-13: Monitoraggio ambientale.
- Elaborato P-14: Verifica di assoggettabilità VAS

Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente articolo 2.
2. Qualora vi sia difformità tra le disposizioni rappresentate e descritte nei diversi elaborati del PI, valgono le seguenti regole:
 - per le planimetrie a scala diversa, prevalgono le disposizioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata;
 - tra le planimetrie e le NTO prevale la norma scritta;
 - rimangono applicabili gli aspetti disciplinati dal Regolamento Edilizio (RE), limitatamente alle parti non modificate dalle presenti NTO.
3. Per la definizione esecutive degli allineamenti e dei perimetri previsti dal PI e, conseguentemente, delle superfici, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni delle tavole in scala maggiore del PI sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento; qualora la superficie fondiaria derivante dal rilievo topografico sia maggiore di quella catastale, si dovrà assumere quest'ultima come riferimento.

Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

1. Il PI si attua con interventi diretti o indiretti, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Gli interventi edilizi diretti (IED) sono quelli di cui all'art. 3 co. 1 del DPR n. 380/2001.
3. Gli interventi indiretti sono i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) definiti dall'art. 19 della LR. 11/2004.
4. Salvo diverse disposizioni relative alla disciplina del suolo o ammesse dalle presenti norme e relativi allegati:
 - a) gli interventi urbanistici ed edilizi che comportino carico insediativo aggiuntivo fino a 2.000 m³ (V) nel tessuto residenziale e compatibile o fino a 3.000 m² (SC) nel tessuto per attività economiche si attuano con interventi diretti IED se non diversamente stabilito dalle presenti NTO;
 - b) gli interventi urbanistici ed edilizi, esclusi gli interventi attuati per servizi a standard pubblico (F), che comportino carico insediativo aggiuntivo superiore a 2.000 m³ (V) nel tessuto residenziale e compatibile o superiore a 3.000 m² (SC) nel tessuto per attività economiche o comunque riguardanti superfici di zona superiori a 5.000 m² si attuano con interventi indiretti PUA se non diversamente stabilito dalle presenti NTO.



5. Il PI individua le aree specifiche su cui sono previsti, nel quinquennio di validità del piano, i più significativi interventi di trasformazione del territorio; tali aree sono definite dal PI come "schede norma" cui al successivo art.49.
6. Il PI individua gli accordi pubblico-privati e sintetizza i contenuti attraverso specifiche schede norma.

Articolo 5 Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi

1. In applicazione a quanto disposto dal PAT, il PI disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni ATO del territorio comunale.
2. Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e/o produttivo e la dotazione di standard urbanistici, sono verificate nell'elaborato "P-07:Verifica del dimensionamento".
3. Il dimensionamento complessivo previsto dal PI viene monitorato dal responsabile del procedimento incaricato fino al soddisfacimento dei limiti massimi ammessi dal PAT.

Articolo 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi

1. Il responsabile del procedimento, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
2. Annualmente o comunque quando richiesto dall'Amministrazione, il responsabile del procedimento produce un rapporto sulla verifica e il monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del PAT, in rapporto alla VAS come previsto dall' art. 29 delle NTA del PAT.

Articolo 7 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi

1. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
2. Il PI perde la sua efficacia dopo 5 anni la pubblicazione nel BUR dell'avviso della avvenuta approvazione da effettuarsi a cura del comune. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del PI mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al co.3, per i PUA convenzionati non ancora decaduti, l'applicazione dei nuovi parametri assegnati dal presente PI, è condizionata ad una variante di adeguamento al PUA vigente.
3. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionati, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
4. I PUA adottati e approvati ai sensi dell'art. 20 LR. 11/2004, in conformità al PRG previgente e alle norme di salvaguardia del PAT, ancorché non ancora convenzionati, mantengono la loro efficacia, purché acquisiti nel PI.
5. Per i PUA convenzionati decaduti l'edificazione è ammessa conformemente alle previsioni della convenzione originaria, a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune.



6. Secondo quanto previsto al co.7 dell'articolo 18 della LR. 11/2004, dopo cinque anni dalla data di approvazione del PI, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, decade la previsione urbanistica.
7. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al PI, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'articolo 33 della LR. 11/2004.

Articolo 8 Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (RE)

1. Ogni azione progettuale che comporta la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio viene regolamentata dal PI, che disciplina l'uso del suolo e individua le procedure di attuazione, e viene completata dal Regolamento Edilizio (RE), che indica gli strumenti (definizioni e procedure) per l'attuazione degli interventi stessi.

Articolo 9 Termini urbanistico edilizi di uso corrente

1. Si riportano di seguito i principali termini urbanistico, utili ai fini della gestione del Piano degli Interventi:
 - a) **Superficie territoriale (ST):** è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PI ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La ST è misurata al netto delle aree destinate alla grande viabilità dal PRC ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
 - b) **Superficie fondiaria (SF):** è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste (strade, piazze, fossi e scarpate relative, etc...), pubbliche o su cui gravi una servitù di uso pubblico, misurata in proiezione orizzontale;
 - c) **Superficie coperta (SC):** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura e dei locali seminterrati. Non concorrono al computo della superficie coperta:
 - balconi, logge, sporti, cornicioni, gronde, scale aperte, con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a m. 1.50 senza soprastanti corpi chiusi; nell'ipotesi di sporgenze e/o profondità superiori verrà computata la porzione eccedente i m. 1.50;
 - le costruzioni interrato;
 - le canne fumarie esterne, le serre stagionali, le piscine scoperte;
 - le coperture di protezione dei veicoli in aree artigianali ed industriali con altezza media non superiore a m. 2.20 purché destinate esclusivamente al parcheggio e aperte su almeno due lati;
 - impianti tecnologici (cabine Enel, silos, depuratori, ecc.) che necessitano di installazione separata dall'edificio principale o che si



- rendano necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di agibilità;
- gli elementi di arredo da giardino, pergolati, gazebo, bersò, manufatti amovibili nei limiti previsti dalle presenti NTO **nonché i dehors al servizio di attività commerciali purché non interferenti con la viabilità ed il transito veicolare;**
- d) **Superficie utile (SU):**
1. Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani, o loro porzioni, fuori terra misurate al netto delle murature e dei vani scala finalizzata al calcolo del volume.
 2. Nel computo della superficie utile vanno inclusi:
 - a. gli attici, i sottotetti ~~o parti di sottotetto "praticabili"~~ con altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura **non inferiore a m. 2,40. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80, per la relativa superficie utile. , uguale o superiore:**
 - ~~• m. 2,20 a partire da un'altezza minima di m. 1,50 per gli interventi di nuova edificazione (vedi successivo co. 1 y).~~
 - ~~• a m. 2,40 a partire da un'altezza minima di m. 1,80 per i sottotetti esistenti;~~
 - b. corpi praticabili a sbalzo chiusi;
 - c. le logge per le loro parti rientranti oltre m. 1.50;
 - d. corpi a sbalzo aperti per le loro parti sporgenti oltre m. 1.50.
 3. Nel computo della superficie utile vanno esclusi:
 - a. porticati e percorsi pedonali coperti pubblici o di uso pubblico e in genere, tutti gli elementi costitutivi di uno specifico disegno urbano;
 - b. porticati ad uso privato in edifici residenziali fino ad un massimo di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta del fabbricato cui sono inglobati; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
 - c. le autorimesse di pertinenza di unità abitativa (n.1 autorimessa per alloggio), edificate fuori terra, in aderenza o all'interno del corpo di fabbrica, aventi una superficie utile massima di 18 m² per alloggio, altezza massima di m. 2,40. Per superfici ed altezze superiori al predetto limite si computa solo l'eccedenza;
 - d. i locali interrati;
 - e. i sottotetti o parti di sottotetto con altezze inferiori a quelle riportate al precedente punto 2 a).
 4. Si fa riferimento al DM. 10/06/1977 per la definizione di superficie per il calcolo degli oneri concessori.
- e) **Altezza dei vani (Hu):** i vani vanno misurati da pavimento a soffitto finito e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse; nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso delle travature stesse. Nel caso di vani con solai inclinati l'altezza sarà riferita al punto medio del suo intradosso.
- Nel caso di vani con struttura di copertura realizzata con capriate, l'altezza del vano è misurata dal pavimento all'intradosso della catena (



o elemento orizzontale di riferimento) qualora l'interasse tra le capriate sia inferiore a 3 m. diversamente corrisponde al punto medio del suo intradosso.

- f) **Quota zero (Qz):** corrisponde alla quota del marciapiede esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi a una quota inferiore a quella del terreno interessato, la quota "zero" corrisponde alla quota del piano campagna, prima dell'intervento, di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza risulti in quota diversa, la quota "zero" corrisponderà alla loro media.
- g) **Volume delle costruzioni (V):** è la somma dei prodotti della superficie utile (Su), come definita in precedenza, per la rispettiva altezza netta (Hu) relativamente alle parti emergenti dalla quota zero (Qz).
Non concorrono al calcolo del volume:
- pergolati, gazebo, bersò, manufatti amovibili, nei limiti previsti dalle presenti NTO;
 - le parti non computate nel volume urbanistico in ragione di norme statali o regionali prevalenti sui regolamenti locali;
 - i locali praticabili (Lp) e i locali non praticabili (Lnp) come descritti ai successivi pt. y) z) del presente articolo;
- h) **Volume lordo delle costruzioni (VL):** è dato dal volume (V) maggiorato del 15%; tale parametro deve essere considerato solo ai fini del calcolo degli standard e degli oneri urbanistici e per la verifica del dimensionamento del Pl. E' definito lordo il volume del solido emergente dal terreno, con esclusione dei volumi tecnici, ed è dato dalla superficie coperta per l'altezza dell'edificio (Hmax).
- i) **Volumi tecnici:** sono considerati volumi tecnici quelli definiti dalla Circ.Min. LL.PP. n.2474 del 31/01/1973 e si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Rientrano tra i volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico. ~~Non possono essere considerati volumi tecnici: i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. I volumi tecnici dovranno rispettare le altezze massime previste dalle norme del tessuto su cui ricadono.~~
- i) **Indice di edificabilità territoriale (It):** esprime un rapporto, in m^3 per m^2 , tra il volume (V) massimo realizzabile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento (St) avente la medesima classificazione di zona cui l'indice è riferito. Tale indice si applica in caso di PUA.



- k) **Indice di edificabilità fondiaria (If):** esprime un rapporto, in m^3 per m^2 , fra il volume (V) massimo costruibile e la superficie fondiaria (Sf) appartenente al richiedente. Tale indice si applica in caso di IED.
- l) **Rapporto di copertura fondiario (Rc):** È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.
- m) **Rapporto di copertura territoriale (Rct):** È il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.
- n) **Altezza massima dei fabbricati: (H):** è data come differenza tra la quota zero "Qz" e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura. Qualora il soffitto del solaio dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale con altezza media non inferiore a m. 2,40, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato, in ogni caso, ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante.
- o) **Numero di Piani (N):** E' il numero totale dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda). Per piano fuori terra si intende un piano il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore alla quota "zero". I soppalchi non costituiscono piano quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa. Per piano interrato si intende il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.
- p) **Superficie fondiaria vincolata (SFV):** E' la superficie del lotto asservita o da asservire all'edificazione per effetto di un indice di fabbricazione, definito dallo strumento urbanistico. Ogni volume edilizio, esistente o di progetto, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. I permessi ad edificare quindi determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.
- q) **Costruzioni interrate:** Sono da considerare costruzioni interrate le costruzioni, o le loro parti, che non emergono dal livello del suolo naturale purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete.
Sono ammesse bocche da lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di larghezza non superiore a cm.100 .
Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di edificabilità quando abbiano destinazione di pertinenze od accessori e non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati ma sono soggette al rispetto delle distanze dalle strade.
~~Nel caso di costruzioni che non emergono dal livello del suolo naturale, per la parte ad esse sovrastante deve essere ripristinato l'originario andamento del terreno.~~
Le costruzioni interrate possono emergere dal livello del suolo solo con sovrastanti fabbricati.



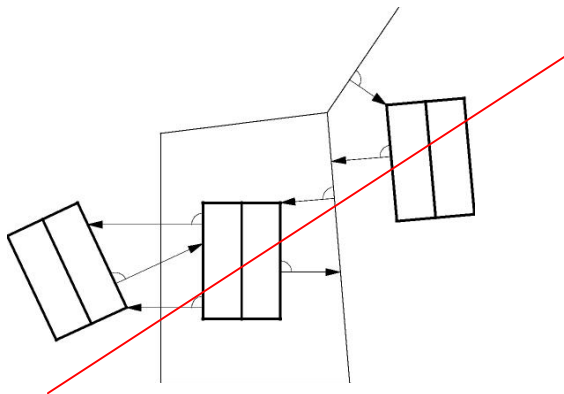
- r) **Aree a parcheggio:** si intendono gli spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli; ~~l'area destinata alla sosta non potrà essere inferiore al 50% di quella complessiva del parcheggio. Convenzionalmente uno stallone per la sosta è pari a 12,5 m².~~
- s) **Distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica (DF):** è la distanza minima tra gli edifici o tra corpi di fabbrica, anche in sopraelevazione, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte (SC) intercorrente tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte. E prescritto in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La normativa riguardante i distacchi tra fabbricati non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo. In presenza di pareti entrambe prive di finestratura, la distanza minima è stabilita in:
- se le pareti sono antistanti m. 5,00;
 - la distanza tra spigoli di edifici non prospicienti non deve essere inferiore a m.3.

~~Le distanze tra fabbricati vanno osservate tra corpi dello stesso edificio solo se sono previste pareti che si fronteggiano per una profondità superiore a m. 3.00.~~

E' consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

~~La nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre all'altezza del fabbricato adiacente previo atto di assenso del confinante fino al massimo consentito nella zona, fatti salvi gli allineamenti con eventuali edifici di interesse storico-architettonico-ambientale circostanti.~~

- t) **Distanza dai confini di proprietà (DC):** è la distanza minima, misurata ~~radialmente in proiezione orizzontale~~, tra la superficie coperta dell'edificio (SC) ed i confini di proprietà; ~~la stessa deve essere osservata sia radialmente da ogni punto della superficie coperta (SC) dell'edificio che in direzione perpendicolare dai confini di proprietà. La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello naturale del suolo.~~



La distanza dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono dal livello medio del piano campagna.

Sono da ritenere ammissibili distanze diverse dai confini di proprietà da quelle stabilite dalle presenti norme, previo vincolo di inedificabilità – per la differenza tra distanza concordata e quella minima di zona - ~~fino alla distanza di m.10~~ sottoscritto tra i proprietari confinanti, fatto comunque salvo il distacco minimo tra fabbricati. Tale vincolo dovrà essere registrato e trascritto nelle forme di legge.

~~Sono ammesse le edificazioni a confine previo assenso del confinante.~~



- u) **Distanza dalle strade (DS):** è la distanza minima, misurata ~~radialmente in proiezione orizzontale~~, tra la superficie coperta dell'edificio (SC) ed il confine stradale; la stessa deve essere ~~misurata osservata sia~~ radialmente da ogni punto della superficie coperta dell'edificio (SC), ~~che in direzione perpendicolare~~ dal confine stradale come definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada (DLgs. 285/1992 e successive modificazioni), ~~inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali). Si computano anche le parti di edificio quali terrazze, scale aperte, le costruzioni interrato, corpi avanzati che, ancorché non corrispondano a superficie coperta e/o volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato; non sono invece computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole, cornicioni, grondaie e simili.~~ La normativa riguardante le distanze dalle strade si applica alle costruzioni che non emergono dal livello ~~naturale del suolo~~ medio del piano campagna.

Nel caso di edificio costituito da corpi di fabbrica di altezze diverse, la distanza dalla strada va determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza.

Quando l'applicazione delle norme relative alle distanze minime dalle strade alteri in maniera negativa l'assetto di allineamenti stradali preesistenti, ~~il responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia Comunale "CEC" qualora istituita, può applicare questi ultimi, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art. 9 del DM.1444/68~~ il Piano Interventi indica gli allineamenti obbligatori da rispettare che comunque non potranno essere inferiori rispetto alle distanze minime stabilite dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

- v) **Distacchi e distanze particolari:**

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze (DF-DC-DS) prevista dalle presenti NTO non si applica:

1. ai volumi tecnici ed impianti tecnologici di modesta entità;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. ~~alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche~~ alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche, pompeiane, gazebo e dehors al servizio di attività commerciali e ricettive in genere;
4. ai muri di cinta sino ai m.3 di altezza ~~ed alle rampe di accesso ai locali interrati~~ posti all'interno del centro abitato - nonché alle rampe di accesso ai locali interrati;
5. ~~Distanza minima dai limiti dei tessuti:~~
 - ~~— dai tessuti urbani e agricoli: 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà;~~
 - ~~— dai tessuti per servizi (F): 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze~~

~~inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici.~~

- **Bersò, pompeiane e pergolati:** struttura in adiacenza al fabbricato avente natura ornamentale, pertinenziale agli edifici residenziali, senza copertura semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, atta a sostenere tralci di vite o piante rampicanti in genere e/o coperte con teli ombreggianti "a onda", cannicciati, arelle o simili. ~~attraverso un'intelaiatura costituita generalmente da pali in legno, alla cui estremità sono fissate traversine in legno o in ferro fra le quali tendono fili di ferro atti a sostenere i tralci.~~ Su tali strutture, che realizzano riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni, possono essere collocate esclusivamente coperture permeabili quali piante rampicanti, piante rampicanti, teli ombreggianti a onda, cannicciati, arelle o simili.



- w) **Gazebo da giardino:** strutture leggere in legno o metallo, pertinenziale agli edifici residenziali, strutture isolate contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali nonché di altre opere murarie, con coperture permeabili quali piante rampicanti, teli ombreggianti a onda, cannicciati, arelle o simili, ~~destinate ad uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto.~~



- x) **Locali praticabili (Lp):** sono costituiti dai locali accessori posti nei sottotetti aventi le seguenti dimensioni:
 - altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, da m. 2,20 fino a m. 2,39 ~~e a partire da un'altezza minima di m. 1,50;~~
 - altezza utile media derivante dalla divisione del volume – per la parte la cui altezza minima superi m. 1,80 – con la relativa superficie di riferimento;
 - superficie illuminante non superiore a $\frac{1}{2016}$ di quella del pavimento, con un massimo di 1,00 m² per ogni apertura;
- y) **Locali non praticabili (Lnp):** sono costituiti dai locali posti nei sottotetti aventi le seguenti dimensioni:
 - altezza media misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura inferiore a m. 2,20 ~~a partire da un'altezza minima di m. 1,50;~~
 - l'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80, per la relativa superficie utile.



- superficie illuminante non superiore a 1/25 di quella del pavimento, con un massimo di 1,00 m² per ogni apertura;
~~sono esclusi gli abbaini.~~

Articolo 10 Tipi di categorie di intervento

1. Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del PI sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR. 380/2001 e dal Regolamento edilizio comunale, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, gradi di intervento, art. 9, co. 2 del DPR 380/2001, specifiche norme di zona, ecc.).
2. Per i fabbricati soggetti a demolizione, in contrasto con l'ambiente ed il paesaggio, sono consentiti prima della demolizione solamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Il PI per gli edifici storici soggetti a grado di protezione, ovvero gli edifici di valore architettonico e/o storico localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale, specifica i seguenti gradi di intervento da applicare cogentemente alle disposizioni cui successivi artt.45 e 46, ovvero:
 - a) Grado 1 - Restauro scientifico: gli interventi di restauro scientifico, riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili permettendo la conservazione e valorizzazione dei caratteri e rendendo possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:
 1. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate e demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, i giardini, i chiostri.
 2. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
 3. la eliminazione degli eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile;
 4. l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
 5. il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;



6. per i locali ad uso abitativo, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti e dei limiti di superficie aereoilluminante anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- b) Grado 2 - Restauro e risanamento conservativo "tipo A": gli interventi di restauro e risanamento conservativo di "tipo A", riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero con destinazioni d'uso con esso compatibili. Il tipo di intervento prevede:
 1. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
 2. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto.
 3. la eliminazione degli eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile;
 4. l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
 5. la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
 6. l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
 7. il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
 8. per i locali ad uso abitativo, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti e dei limiti di superficie aereoilluminante anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- c) Grado 3 - Restauro e risanamento conservativo "tipo B": gli interventi di restauro e risanamento conservativo di "tipo B", riguardano le unità edilizie, in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi pretendono a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Il tipo di intervento prevede:



1. la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fissa la quota delle finestre e delle linee di gronda;
 2. il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio, dell'impianto distributivo sia orizzontale che verticale, nonché degli elementi decorativi;
 3. la eliminazione degli eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile;
 4. l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
 5. la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
 6. l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
 7. il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
 8. per i locali ad uso abitativo, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti e dei limiti di superficie aereoilluminante anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
- d) Grado 4 - Ristrutturazione edilizia di "tipo A": gli interventi di ristrutturazione edilizia di "tipo A", guardano le unità edilizie di modesto valore storico e/o architettonico. Gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale. Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:
1. interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
 2. interventi di eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.
 3. interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;
 4. per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;



5. la ricostruzione di parti demolite purché:
- le preesistente demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;
 - l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architetto/ambientale del fabbricato;
 - l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;
 - l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.
- e) Grado 5 - Ristrutturazione edilizia di "tipo B": edifici di valore documentale (edilizia minore), si applicano agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A cui precedente punto d), sono consentiti:
1. ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
 2. modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.
- f) Grado 6 - Ristrutturazione globale: Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente
- g) Grado 7 - Demolizione e ricostruzione: Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.
- Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni di zona ed all'inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente anche oltre l'indice di zona ammesso, purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale nel rispetto delle tipologie insediative storiche.



- h) Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione: Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI.
- i) Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica: Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

Articolo 11 Piani attuativi e loro contenuti

1. I piani urbanistici attuativi (in seguito PUA) sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del PI qualora esplicitamente richiesto, esplicitando qualità e morfologia degli edifici, conformazione e prestazioni delle parti pubbliche, procedure e tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. I piani attuativi sono disciplinati dall'art. 19 della LR. 11/2004.

Articolo 12 Le condizioni generali nei PUA

1. I PUA sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del PI qualora esplicitamente richiesto, esplicitando qualità e morfologia degli edifici, conformazione e prestazioni delle parti pubbliche, procedure e tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.
2. I PUA, rispetto al PI di cui alle presenti norme e nei limiti di rispetto al PAT, possono prevedere (senza che ciò costituisca variante al PI) variazione del perimetro nel limite massimo del 10% di quello originario (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata), con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - la densità massima territoriale o fondiaria;
 - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - il numero massimo dei piani;
 - altri parametri definiti dal PI.

Le aree escluse dal PUA assumono la zonizzazione delle aree finitime.

Ai sensi dell'articolo 17 co. 2c) e dell'articolo 20 co.14, della LR. 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informatori del PUA (volume, superficie coperta, altezza massima, rapporto di copertura), ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini;
- per la compensazione dei volumi;
- per l'affinamento delle proprietà;
- per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI;



- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.
- 3. Sono indicati in grafia del PI gli ambiti nei quali sono stati convenzionati piani attuativi e interventi puntuali (interventi edilizi realizzati o in corso di realizzazione). Si applicano in tali ambiti le norme del piano attuativo esistente. Qualora lo strumento attuativo sia comunque esistente, anche se non individuato planimetricamente, si applicano le norme dello stesso.
- 4. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
- 5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
- 6. Sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS le varianti e gli interventi (PUA, accordi di programma, accordi pubblico privato, ecc) specificati dalla normativa vigente (DGR. 1646/2012 e smi).

Articolo 13 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dal DPR 380/2001 all'articolo 16 co.7, 7bis, 8.
2. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri concessori.
3. I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal co.2.
4. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In caso contrario l'intervento è sottoposto alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo (convenzione).
5. Il valore delle aree e delle opere eventualmente cedute o vincolate ad uso pubblico è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio della concessione edilizia.
6. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle schede norma allegate a questo regolamento.

Articolo 14 Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard

1. Le principali destinazioni d'uso previste dal PI sono:



- a) residenziale;
- b) commerciale;
- c) direzionale;
- d) produttivo;
- e) turistico-ricettivo;
- f) pubbliche o di interesse pubblico;
- g) rurale.

Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate.

La destinazione residenziale, salvo diverse disposizioni date per i singoli tessuti, comprende le seguenti attività complementari:

- negozi, attività di somministrazione alimenti e bevande in esercizi commerciali di vicinato (LR. 50/2012);
- magazzini e depositi commerciali, fino ad un massimo di 250 m²;
- laboratori artigianali e di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori molesti, e non siano dannose all'igiene e al decoro di tessuto (previo parere USL) e con un massimo, comprensivi dell'esistente, di 251 m² di superficie utile e 1001 m³ di volume (art.41 del vigente PTRC). Sono vietate le attività che rientrino nell'elenco di cui al DM. del 19.11.81 e smi. Sono in ogni caso esclusi ospedali, macelli, stalle, scuderie ed allevamenti.
- bed and breakfast;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili (ad eccezione degli edifici di culto) ;
- sale da esposizione e convegni, ecc.;
- uffici privati, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
- tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, sono coerenti con le caratteristiche residenziali.

2. Le destinazioni d'uso:

- a) commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR. 50/2012 e comprendente le seguenti attività:
 - al dettaglio: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese anche le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, le attività di artigianato e/o artistico, le attività culturali – sociali – assistenziali, i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi, gli spazi destinati a mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti.
 - all'ingrosso: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
- b) direzionale comprendente le seguenti attività:
 - professionale: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di associazioni;
 - sanitaria e assistenziale di natura privata: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge (cliniche, case di



- riposo, residenze per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale).
- ricerca tecnico-scientifica: destinata ad attività di ricerca in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
- c) turistica-ricettiva comprendente le seguenti attività:
- ricettive alberghiere: Hotel o Albergo, Albergo diffuso, Residenza turistico alberghiera, Villaggio albergo;
 - ricettivo all'aperto: campeggio, villaggio turistico, marina resort;
 - ricettivo complementare: Bed & Breakfast, alloggio turistico, unità abitative ammobiliate, casa per vacanze, rifugio alpino;
 - ricettive in ambienti naturali: case sugli alberghi.
3. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle. Nei casi di cambio d'uso, eseguito anche senza opere, sono dovuti:
- a) il congruaggio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per le destinazioni d'uso già esistente e quelli per la nuova destinazione d'uso, se questi sono maggiori;
 - b) il reperimento del fabbisogno di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle per ciascuna destinazione d'uso:

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI		
articolo 31 comma 3a – LR.11/2004	30 m ² /ab 30 m ² /ab	
Ripartiti:		
Attrezzature per l'istruzione (F1)	secondari:	4,5 m ² /ab
Attrezzature di interesse comune (F2)	secondari:	2 m ² /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	primari:	5 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
	secondari:	12,5 m ² /ab
Parcheggi (F4)	primari:	6 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
* Dotazioni aggiuntive cui art.32 co.4 LR. 11/2004 (PUA superiori a 30.000 m ² e/o 50.000 m ³)		

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI	
articolo 31 comma 3b – LR.11/2004	10 m ² ogni 100 m ² di superficie delle singole zone
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	20%
Parcheggi (F4)	80%

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALE/DIREZIONALE	
articolo 31 comma 3c - LR.11/2004	1 m ² ogni 1 m ² di superficie lorda di pavimento
Parcheggi (F4)	100%**
** i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano	



STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE	
articolo 31 comma 3d - LR.11/2004	m² 15 ogni 100 m³
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	30%
Parcheggi (F4)	70%
articolo 31 comma 3d - LR.11/2004	m² 10 ogni 100 m², nel caso di insediamenti all'aperto
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	20%
Parcheggi (F4)	80%

4. Fatte salve le superfici minime calcolate ai sensi del precedente comma, per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso, devono essere reperiti spazi a parcheggio privati all'interno della superficie fondiaria, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità di seguito indicate:

a) Residenza:

b) ~~1 m² /10 m³ di volume (VL) da edificare (art. 41-sexies L. 1150/42) con un minimo di 12,5 m². I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989 dovranno garantire il requisito di "prossimità" come previsto dall' art. 1 co. 497 della L.266/2005 e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare. in ogni caso per ogni nuovo alloggio è prescritto la dotazione di un posto auto coperto, in apposito vano, di 18 m² (con lunghezza minima di m 4,50, il responsabile dell'UTC può applicare deroghe in caso di particolari interventi) all'interno dell'edificio ed almeno uno scoperto di 12.50 m² (larghezza minima m. 2,00) sull'area pertinenziale; nel caso di interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso lo spazio a parcheggio, in apposito vano, è di minimo di 12,5 m² ed almeno uno scoperto di 12.50 m² (larghezza minima m. 2,00) sull'area pertinenziale. Ove non sia possibile il posto auto esterno, è consentita la realizzazione di due posti auto all'interno dell'edificio, dotati ciascuno di autonomo accesso la cui dimensione non dovrà essere inferiore alla somma delle due superfici sopra citate. L'area di accesso deve avvenire all'interno del lotto. Per i fabbricati esistenti in zona tessuto storico "T1", soggetti o meno a Piano di Recupero, privi di esclusiva area esterna di pertinenza e/o dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto all'interno dell'edificio, è consentita la monetizzazione.~~

Non può comunque essere monetizzato lo standard di parcheggio entro il limite minimo definito dall'art. 2 della L. 122/89, fatti salvi i casi espressamente previsti per legge.

~~c) Produttivo:~~

~~10% della nuova superficie lorda.~~

~~d) Commerciale e direzionale:~~



~~per interventi con superficie lorda di pavimento superiore ai 80 m² → 0,15 m² ogni 1 m² di superficie lorda di pavimento;~~

5. Lo standard primario:

- a) potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di m.150) purché assolvere comunque alla sua funzione;
- b) è attrezzato a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA .

Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi gli spazi verdi che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività e comunque di superficie inferiore ai 30 m².

6. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:

- a) soggetti a PUA;
- b) oggetto di APP ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004;
- c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio.

7. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:

- a) negli interventi edilizi diretti (IED);
- b) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili, salvo siano prescritti nelle schede norma;
- c) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;
- d) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo F3 e F4) destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
- e) laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

La monetizzazione, dà diritto allo scomputo totale o parziale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di spesa del bilancio comunale. È a cura del Comune l'individuazione e la realizzazione, mediante gli oneri monetizzati, di spazi e attrezzature pubbliche tra quelle previste dallo strumento generale.

8. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.



9. Relativamente alla gestione degli standard, il PI, a seguito delle verifiche relative alla dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e verificate le quantità minime previste in fase di pianificazione strutturale, ha mantenuto lo standard per abitante teorico di 150 m³/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano. Tali quantità, riportate nelle schede e nella tavola P-07 "verifica del dimensionamento", sono da ritenersi minime. Pertanto, in fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando in profondità la definizione delle "aree progetto" le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e alle esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.



TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

CAPO 1 – AREE NORMATIVE

Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi

1. I sistemi insediativi previsti dal PAT sono suddivisi sottosistemi e tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione. Le zone sono state definite in funzione di un'organizzazione urbanistica, edilizia ed ambientale la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati la presenza di elementi ambientali e sistemazioni agricole ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
2. I sottosistemi e tessuti urbani definiti dal PI sono:
 - a) **La città ed il sistema degli insediamenti**
 - il tessuto storico (T1);
 - il tessuto consolidato (T2);
 - il tessuto consolidato recente (T3);
 - il tessuto consolidato misto (T4);
 - il tessuto residenziale diffuso (T5);
 - il tessuto produttivo ordinato (T6);
 - il tessuto produttivo non ordinato (T7);
 - il tessuto per attività terziarie (T8);
 - verde privato (VP);
 - b) **Il territorio agricolo e naturale**
 - tessuto agricolo periurbano (A1);
 - tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (A2);
 - tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3);
 - c) **I parchi, i servizi e le attrezzature**
 - le aree e gli edifici per l'istruzione (F1);
 - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2);
 - le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3);
 - le aree per i parcheggi pubblici (F4);
 - d) **Le infrastrutture**
 - viabilità di progetto (la rete ciclo-pedonale e le infrastrutture);
3. In questa fase di transizione dalla pianificazione per zone territoriali omogenee monofunzionali alla pianificazione per tessuti urbani, di cui all'articolo 50 co.1 lettera b) della LR. 11/2004, è necessario poter riconoscere per "sovrapposizione" come le nuove destinazioni modificheranno e/o confermeranno le precedenti. Ad ogni tessuto è associato la classificazione di origine, così come definita dal DM. 1444/68, al fine di determinare la natura giuridica (certificato di destinazione urbanistica) in riferimento alla normativa nazionale.



CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato

1. I progetti edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione) dovranno rispettare i parametri minimi di sostenibilità energetica previsti dalle presenti norme.
2. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal PI possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
3. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
4. In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie utile abitabile (Su) e negli interventi di nuova costruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di cui alla L.122/1989.
5. Le nuove attività con destinazione commerciale, artigianale/produttiva qualora di superficie superiore a 250 m², devono essere dotate di spazio per scarico e carico merci, contiguo alla sede reale dell'attività, atto a permettere la sosta di un autocarro, senza intralcio per la circolazione.
6. Nelle zone residenziali, negli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima per i locali servizi (lavanderie, legnaie, ripostigli, autorimesse, magazzini) non può superare i m. 3,00. I locali di servizio e accessori devono far parte del fabbricato principale, ad eccezione di autorimesse e magazzini (che devono insistere all'interno dello stesso lotto su cui ricade il fabbricato principale) ~~e in ogni caso devono essere armonicamente composti sia nella forma che nel materiale.~~ I vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale. Inoltre dovrà essere individuato un'area di proprietà privata di deposito temporaneo dei contenitori per la consegna dei rifiuti al sistema di raccolta da parte degli operatori, ~~di idonee dimensioni e in prossimità dell'ingresso adiacente al marciapiede/strada, non recintata, tale da non arrecare ingombro alla pubblica circolazione stradale e pedonale.~~
7. Nelle zone residenziali, negli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, l'inclinazione delle falde di copertura dovrà essere compresa tra il 25% e il 40% del colmo, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse e/o coperture piane.
8. Per gli edifici esistenti, ~~ad esclusione di edifici collabenti,~~ alla data di adozione del primo PI, per una sola volta anche in più soluzioni, fatte salve le specifiche prescrizioni delle norme del tessuto di appartenenza, è consentito:
 - a) per immobili unifamiliari o plurifamiliari in edifici singoli (esclusi edifici a blocco) nei tessuti residenziali, un volume massimo compreso l'esistente di 800 m³ per unità edilizia (fabbricato), oppure, in alternativa, l'ampliamento volumetrico del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di 150 m³ per unità abitativa (alloggio), ferma restando la tipologia edilizia. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in aderenza all'organismo edilizio esistente. La



presente norma non si applica agli edifici soggetti a decreto di vincolo e/o classificati puntualmente con grado di tutela;

- b) l'aumento di superficie e di volume comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art.41 del vigente PTRC per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del PI che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia dell'intorno;
 - c) l'aumento di superficie lorda del 20% per gli esercizi di vicinato esistenti ed autorizzati alla data di adozione del primo PI, nei limiti di 150 m² di superficie di vendita compreso l'esistente, purché venga assicurata il reperimento delle aree a parcheggio aggiuntive.
9. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi edificabili sono specificatamente indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia e specifica scheda norma. Ai fini edificatori è consentito la realizzazione di nuovi volumi nelle aree soggette a progettazione unitaria o unità minime di intervento secondo:
- a) le volumetrie previste negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati e quelle nei lotti liberi ricadenti negli strumenti urbanistici attuativi scaduti con conferma del volume già convenzionato nello strumento attuativo originario mediante anche intervento diretto;
 - b) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (Elaborato P-05 Allegato A) o previsti nella presente normativa;
 - c) le indicazioni progettuali delle unità minime di intervento "UMI" (elaborato P-06 allegato D) previsti nella presente normativa;
 - d) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (Elaborato P-06 Allegato A) con volume predeterminato secondo la seguente distinzione:
 - 1. lotto tipo A individuati dal PI (A / 600 m³);
 - 2. lotto tipo B individuati dal PI (B / 500 m³);
 - 3. lotto tipo C individuati dal PI (C/1500 m³).

I lotti liberi sono individuati in aree contigue o prossime a zone già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria.

10. Nei Tessuti Produttivi:

- a) il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali, non è consentito se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- b) è obbligatoria la messa a dimora di filari di alberi ad alto fusto ~~di essenze tipiche del luogo,~~ lungo il perimetro dell'area in proprietà di stretta pertinenza del fabbricato al fine di limitare l'impatto visivo sul paesaggio e schermare da odori e/o rumori. Tali alberature, ~~già al momento dell'impianto, dovranno avere un'altezza non minore di ml. 2,00, un diametro del fusto misurato a m.1,00 dal suolo di circa cm.10,~~ e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art.12 "tabella 8-Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" .

11. Cancelli e recinzioni, accessi carrai, passi carrai, delimitazioni:



- a) ~~cancelli e recinzioni dovranno essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10 cm e privi di elementi acuminati e/o taglienti e/o pannellature piene. Cancelli e portoni motorizzati, dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dalle norme UNI 8612 e smi; i cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà.~~
- b) Le recinzioni:
- ~~nei tessuti residenziali, non devono superare l'altezza di m. 1,50 e devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati, steccati, muri. Questi ultimi non devono avere altezza superiore a m. 0,50, aumentabile a m. 1,20 nel caso di recinzione realizzata esclusivamente in muratura;~~ possono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati, steccati, muri;
 - ~~entro i limiti dei tessuti destinati ad impianti industriali o ad essi assimilabili valgono le norme sopracitate; è consentita tuttavia l'altezza massima di m. 2,50; nei tessuti produttivi o ad essi assimilabili per le recinzioni è consentita l'altezza massima di m. 2,50.~~
 - ~~il Dirigente può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e l'arretramento rispetto al fronte stradale in previsione della realizzazione di allargamenti stradali, di marciapiedi, piste ciclabili, ecc;~~
 - nei punti di incrocio stradale le recinzioni dovranno essere realizzate rispettando un raggio di curvatura non inferiore a m. 7,00; eventuali deroghe possono essere concesse dal Dirigente in base a dimostrata impossibilità del raggiungimento del limite sopradetto, per le caratteristiche fisiche dei luoghi e presenza di manufatti;
- c) ~~le delimitazioni;~~ le recinzioni e i passi carrai, devono essere conformi alle norme di cui al DLgs. 285/1992 ed inoltre gli accessi carrai e relativo cancello di ogni unità abitativa dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale; l'accesso carraio potrà avere una lunghezza massima fino a m. 6,00 nei tessuti residenziali. Per le nuove recinzioni, in corrispondenza dell'accesso pedonale, i cancelli pedonali dovranno distare dal ciglio della strada di almeno cm. 60. ~~Purché lo stato dei luoghi lo consenta e ferme stanti le prescrizioni generali del Regolamento edilizio (RE) gli accessi carrai e relativo cancello di ogni unità abitativa dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale; l'accesso carraio potrà avere una lunghezza massima fino a 6,00 m nei tessuti residenziali e agricolo e m. 10 nei tessuti produttivi. Per le nuove recinzioni, in corrispondenza~~



~~dell'accesso pedonale, il portone o il cancello dovranno distare dal ciglio della strada, come definito dall'art.2 del DM. 1404/1968, almeno m. 0,60;~~

- d) le formazioni arboree lineari di nuovo impianto qualora previste dalla norma generale poste lungo i perimetri dei tessuti e/o dei lotti devono essere costituite da una ~~doppia~~ fila di essenze arboree delle specie indicate all'art.12 "tabella 8 - Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05 allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- e) i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione.

Articolo 17 Pertinenze e costruzioni accessorie

1. Ai sensi dell'art. 3 co.1 e6) del DPR. 380/2001 sono da considerare interventi di nuova costruzione le opere che non si configurano come pertinenza (definite dall'art. 817 del codice civile).
2. La consistenza dell'opera pertinenziale deve rientrare nel 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3 co.1 e6) del DPR 380/2001.
3. Per i tessuti residenziali:
 - a) sono da considerarsi pertinenze non rilevabili ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie utile, ai sensi del precedente co.1, soggette al regime di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, le costruzioni realizzate con i seguenti parametri:
 1. pergolato e/o pompeiana e/o bersò:
 - superficie massima: 25 m² misurata al perimetro esterno dei montanti verticali;
 - travatura superiore orizzontale o inclinata;
 - altezza massima: m.2,40, misurata all'intradosso delle travature (intesa come media se la travatura è inclinata), le quali non potranno sporgere più di cm 30 dall'esterno dei montanti verticali;
 - distanza minima da confini (DC), faccia esterna dei montanti verticali: m.1,50 o distanze inferiori previo l'assenso dei confinanti;
 2. gazebo da giardino:
 - superficie di massimo 25 m², misurata al perimetro esterno dei montanti verticali;
 - travatura superiore orizzontale;
 - privo di grondaie, pluviali e tamponamenti laterali;
 - altezza massima di m. 2,40, misurata all'intradosso delle travature;
 - distacco tra i fabbricati e i corpi di fabbrica (DF): come da codice civile;
 - distanza minima da confini (DC), faccia esterna dei montanti verticali: m.1,50 o distanze inferiori previo l'assenso dei confinanti;
 3. piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive, alle attività agricole domestiche, al ricovero di animali domestici, al deposito di legna per impiego domestico e/o di biciclette e/o di motocicli, o ad altri impieghi analoghi in struttura leggera "casette da giardino" ed opere assimilabili. I piccoli manufatti amovibili



sopracitati sono ammessi nel limite di 1 manufatto per ogni unità abitativa ed avere le seguenti dimensioni massime:

- superficie coperta massima di 10,00 m²
- altezza media m. 2,20;
- dovranno essere realizzati in legno o similare e dovranno avere forme compiute, ordinate e armoniche con il contesto in cui si inseriscono;
- distanza minima da confini (DC), faccia esterna dei montanti verticali: m.1,50 o distanze inferiori previo l'assenso dei confinanti.

4. Per i tessuti produttivi:

- a) sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di m. 2.30, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta;
- b) e' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal RE.

Articolo 18 Il tessuto storico (T1)

1. Il tessuto storico è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del DM 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

- 2. Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni; a tal fine il responsabile dell' Ufficio Tecnico, sentita la CEC qualora istituita, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti nonché l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento atti alla riqualificazione ambientale. Gli interventi nei fabbricati privi di grado di protezione devono prevedere l'utilizzo di tipologie, modalità costruttive e materiali che non alterino negativamente il contesto architettonico-paesaggistico del tessuto storico e nel contempo non determinano elementi detrattori nei riguardi dei limitrofi edifici tutelati.
- 3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme. E' ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato come previsto dalla LR. 50/2012, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
- 4. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC;
 - rurale;
 - tutte quelle destinazioni che a giudizio del Responsabile dell'ufficio tecnico possono compromettere i caratteri storici-architettonici-ambientali.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

- 5. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto, come definito all'articolo 4 delle presenti norme, in riferimento ai gradi di protezione (art.10 co.3) indicati nelle tavole P-04:



Disciplina del suolo "zone significative" nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile. Fanno eccezione i casi codificati in cui l'attuazione del PI avviene:

- per concessione edilizia riferita all'unità minima di intervento (UMI) appositamente individuate;
- per Piano di Recupero d'iniziativa pubblica;
- per Piano di Recupero d'iniziativa privata;
- per scheda norma.

Per interventi sugli edifici esistenti, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni, la formazione di un PUA o eventuali accordi cui art.6 LR.11/2004.

6. Sono vietati gli interventi sul patrimonio esistente previsti al precedente art.16 co.8 delle presenti NTO.

PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.9 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

8. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea e dovrà uniformarsi alle caratteristiche ambientali delle preesistenze;
b) indice fondiario:	esistente, salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato A "schede norma" e nell'allegato D "Unità minime di intervento";
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	non superiore a quelle prevalenti nell'intorno del perimetro dell'intervento, salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato A "schede norma" e nell'allegato D "Unità minime di intervento". Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal PI, nel rispetto della punto 2 del co.1 dell'art. 8 del DM. 1444/68;
e) distacco tra fabbricati:	- pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di m. 10.00; - edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza; - pareti cieche anche di medesimo edificio: m. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile; - altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche).
f) distanza dai confini:	- non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00; Altre distanze: - con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche, PdR); - con il consenso dei terzi confinanti, previa



	costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.
g) distanza dal ciglio stradale:	- m. 5.00, oppure quelle previste dalle schede di intervento o da strumenti attuativi; - nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
h) note:	- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,50$ (art.21 NTO allegato B).

9. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è regolamentato dalla LR. 12/1999.

10. Può essere prescritta, in sede di CEC qualora istituita, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate. I confini della zona, per quanto riguarda gli spazi non edificati e per gli eventuali annessi o parti di edifici e/o manufatti interni al perimetro del tessuto, possono essere considerati orientativi e sono modificabili con deliberazione di Consiglio Comunale, sulla base di reali connessioni funzionali e formali in sede di progetto edilizio, senza costituire variante al PI.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

Articolo 19 Il tessuto consolidato (T2)

1. Il tessuto consolidato è considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del DM 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme. E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato come previsto dalla LR. 50/2012, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, sulla base:
 - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);



- gli ampliamenti definiti dal PI al precedente art.16 co.8;
 - degli interventi di recupero dei sottotetti con la possibilità di aprire abbaini secondo i parametri previsti della LR. 12/1999 delle norme igienico sanitarie e del Regolamento Edilizio.
5. Per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui prendente art.10 co.3.

PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.9 – NTO) nelle tavole “disciplina del suolo”. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) indice fondiario:	esistente, salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato A "schede norma";
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	m. 8,70 salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato A "schede norma" e nell'allegato D "Unità minime di intervento";
e) distacco tra fabbricati:	- pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di m. 10.00; - edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza; - pareti cieche anche di medesimo edificio: m. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile; - altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche).
f) distanza dai confini:	- non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00; Altre distanze: - con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche, PdR); - con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.
g) distanza dal ciglio stradale:	- minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità. - nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il



	responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
h) note:	- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq 30\%$ della superficie fondiaria o RIE ≥ 3 (art.21 NTO allegato B).

8. Negli interventi di ricostruzione il volume può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti cui precedente co.4.
9. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di più di tre alloggi, con carreggiata inferiore a 6,00 m, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m.6), se questa dovesse avvenire entro l'area di proprietà.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

10. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

Articolo 20 Il tessuto consolidato recente (T3)

1. Il tessuto consolidato recente di primo impianto è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme. E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato come previsto dalla LR. 50/2012, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, sulla base:
 - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
 - gli ampliamenti definiti dal PI al precedente art.16 co.8;
5. Per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui prelevante art.10 co.3.

PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.9 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
7. Parametri urbanistici:



a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) indice fondiario:	1 m ³ /m ²
c) indice territoriale:	0,7 m ³ /m ² . Salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato A "schede norma";
d) standard:	come da art.14 delle NTO;
e) altezza dei fabbricati:	- m. 8,70 fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati; - quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato A "schede norma";
f) distacco tra fabbricati:	- pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di m. 10.00; - edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza; - pareti cieche anche di medesimo edificio: m. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile; - altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche).
g) distanza dai confini:	- non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00; Altre distanze: - con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche, PdR); - con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.
h) distanza dal ciglio stradale:	- minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità. - nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
i) note:	- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq 30\%$ della superficie fondiaria o RIE ≥ 3 (art.21 NTO allegato B).

8. Negli interventi di ricostruzione il volume può essere incrementato del volume stabilito per gli ampliamenti cui precedente co.4.

9. Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica o da accesso privato a servizio di più di tre alloggi, con carreggiata inferiore a 6,00 m, qualsiasi intervento di nuova edificazione deve comportare il contestuale impegno



all'allargamento della via o dell'accesso fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo (entro il limite di larghezza di m.6), se questa dovesse avvenire entro l'area di proprietà.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

10. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

Articolo 21 Il tessuto consolidato misto (T4)

1. Il tessuto consolidato recente di primo impianto è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968.
2. Sono parti del territorio urbano strutturato, a destinazione mista residenziale - servizi o specializzata, cresciute per successive aggiunte senza un preventivo disegno unitario.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme. Il tessuto è destinato alla residenza sia pubblica che privata nonché a servizi pubblici e/o di uso pubblico, ad attività compatibili con la stessa residenza, nel rispetto dei limiti sotto riportati:
 - a) residenza massima 75%;
 - b) servizi di interesse pubblico (sociale, assistenziale, culturale, ricreativo, sanitario, autorimesse collettive);
 - c) attività commerciali di vicinato come previsto dalla LR. 50/2012 (negozi, pubblici servizi con esclusione di sale da ballo);
 - d) attività terziarie - direzionali (uffici, ambulatori, ecc.).
4. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

5. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, sulla base:
 - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificio esistente (art.10 NTO);
6. Non sono consentiti gli interventi di ampliamento sul patrimonio esistente previsti al precedente art.16 co.8 delle presenti NTO.

PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.9 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
8. Negli interventi di demolizione/ricostruzione il volume da ricostruire può essere incrementato degli ampliamenti una-tantum previsti al precedente all'art.16 co.8 delle presenti NTO.
9. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolata, a blocco, a schiera o in linea;
b) indice fondiario:	2 m ³ /m ² ;



c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	m. 10,50;
e) distacco tra fabbricati:	- pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di m. 10.00; - edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza; - pareti cieche anche di medesimo edificio: m. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile; - altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche).
f) distanza dai confini:	- non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00; Altre distanze: - con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche, PdR); - con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.
g) distanza dal ciglio stradale:	- minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità. - nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
h) note:	- sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - rapporto di copertura fondiaria: 50%; - superficie permeabile $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,50$ (art.21 NTO allegato B).

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

10. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.

Articolo 22 Il tessuto residenziale diffuso (T5)

1. Il tessuto residenziale diffuso è assimilabile alla zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM.1444/1968 e parificati alla zona territoriale omogenea "C1.1" ai sensi della ex LR. 24/1985.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'articolo 14 delle presenti norme. E ammesso l'insediamento di attività direzionali,



commerciali di vicinato come previsto dalla LR. 50/2012, le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

3. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - direzionale, artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, magazzini e depositi che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali;
 - magazzini e depositi all'aperto;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto come definito all'articolo 4, delimitati negli ambiti individuati nelle tavole "disciplina del suolo", nell'allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" delle presenti NTO e relative schede norma.
5. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio esistente:
 - I tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
 - gli ampliamenti definiti dal PI al precedente art.16 co.8;
6. Per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui prende art.10 co.3.
7. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi:
 - a) gli interventi cui al precedente art.10 co.1;
 - b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 500 m³ anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso; l'eventuale recupero della quota eccedente i 500 m³ è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui precedente art.14. Per la modifica della destinazione d'uso degli annessi, nel caso di imprenditore agricolo a titolo principale, dovrà essere prodotto un vincolo di non ulteriore edificabilità degli stessi all'interno del fondo rurale di proprietà. Il cambio di destinazione d'uso sopracitato è sempre assoggettato a perequazione urbanistica.

PARAMETRI DI INTERVENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

8. Sulle aree libere all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, individuati con specifica delimitazione nelle tavole "disciplina del suolo" e nell'allegato C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" delle presenti NTO, sono consentiti gli interventi individuati dal PI nelle tavole "Disciplina del Suolo" a volumetria predeterminata di tipo A (600 m³ - reiterati dal previgente PRG) e B (500 m³ - nuovi volumi) e gli interventi di recupero/riqualificazione (AR) individuati con apposita scheda. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
9. Parametri urbanistici:



a) tipologia edilizia:	uni-bi-trifamiliare, a schiera, per le nuove costruzioni. Conseguenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
b) indice fondiario:	lotti con volumetria predeterminata
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	massimo m. 7,50;
e) distacco tra fabbricati:	- pareti finestrate: la semisomma delle altezze degli edifici con minimo di m. 10.00; - edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza; - pareti cieche anche di medesimo edificio: m. 5.00 oppure in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874-875-876-877 del Codice Civile; - altre distanze: con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche).
f) distanza dai confini:	- non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00; Altre distanze: - con strumento urbanistico attuativo (PP, PdL con previsioni planivolumetriche, PdR); - con il consenso dei terzi confinanti, previa costituzione di idoneo vincolo di inedificabilità fino alla distanza minima di m. 10.00 tra fabbricati, registrato e trascritto.
g) distanza dal ciglio stradale:	- minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità. - nel caso di prevalente allineamento precostituito di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.
h) note:	- è ammesso un massimo di tre alloggi per ogni singolo volume predeterminato; - sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - rapporto di copertura fondiaria: 50%; - superficie permeabile $\geq 30\%$ della superficie fondiaria o RIE ≥ 3 (art.21 NTO allegato B).

10. Valgono i seguenti orientamenti in fase di progettazione:

- gli edifici dovranno presentare forma rettangolare e compatta evitando riseghe non giustificate dall'organicità del progetto.
- i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale;



- c) le falde di copertura devono essere prevalentemente due con andamento parallelo con quello dell'asse longitudinale del fabbricato. Per le coperture, sono ammessi solo coppi e/o. In casi particolari, relativamente ai soli fabbricati accessori, il responsabile dell' UTC può autorizzare in deroga materiali diversi come coppi e/o tegole in PVC. Sono vietate le coperture piane;
 - d) i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di finitura intonacata con superficie dipinta con colori tipici della zona (dal bianco al beige, colori delle terre) oppure con superficie di intonaco liscio a fino o a marmorino. Sono vietati in via assoluta i colori blu, mattone, verde, nero, fluorescenti e simili;
11. Per evitare la formazione di corridoi urbanizzati su entrambi i lati delle strade, sono individuati appositi "Varchi di salvaguardia" ove è vietata l'edificazione, salvo i casi individuati come "lotti liberi di testa", in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.
12. Le nuove unità abitative derivanti dagli interventi di nuova edificazione (precedente co.8) previste dai PI sono assoggettate a perequazione urbanistica salvo i casi subordinati alla sottoscrizione di un atto di vincolo decennale cui al successivo co. 13 al fine di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare. La consegna dell'attestazione di versamento della quota perequativa è dovuta entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.
13. Il rilascio dei titoli edilizi nei lotti individuati a volumetria predeterminata di tipo B ($B/500 \text{ m}^3$) ricadenti nel tessuto residenziale diffuso è subordinato:
- a) alla corresponsione della perequazione urbanistica, oppure alla sottoscrizione di un atto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3 grado in linea retta rispetto al nominativo del richiedente del titolo edilizio, in tal caso la perequazione urbanistica non è dovuta. Nel caso di alienazione prima del termine decennale a soggetti diversi rispetto a quanto sopracitato sarà dovuta la perequazione urbanistica. Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale;
 - b) esclusivamente per i "lotti di testa" oltre a quanto previsto al punto a), alla certificazione della proprietà dei terreni alla data di adozione del presente primo PI (10.12.2015), da parte di persone residenti all'interno dello stesso nucleo residenziale ai sensi dell'art.20.3 delle NTA del PAT approvato.
14. Tutti gli elementi tipici del paesaggio agrario devono essere salvaguardati e valorizzati; le alberature eventualmente abbattute dovranno essere sostituite utilizzando essenze arboree locali. Compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.
- OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**
15. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dalle presenti NTO.



Articolo 23 Il tessuto produttivo ordinato (T6)

1. Il tessuto produttivo ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
 - produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
 - commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con superficie massima di vendita pari a 1500 m², outlet, come previsto dalla LR. 50/2012;
 - direzionale;
 - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
 - pubblici esercizi, strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali, palestre;
 - uffici, magazzini e depositi.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie strutture di vendita con superficie massima di vendita superiore a 1500 m², medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
 - luoghi destinati al culto;
 - rurale;
 - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.
4. Per gli ambiti specificamente individuati con numerazione progressiva nelle tavole P04- Disciplina del Suolo "zone significative" sono di seguito definite specifiche destinazioni d'uso:
 - a) ambito T6/9 - esclusivamente per l'edilizia esistente presente nell'area dell'ex "Distilleria Montesi" a Cagnola, avente caratteristiche storiche di archeologia protoindustriale, vengono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso: culturali, ricreative, sociali, amministrative, commerciali in medie strutture di vendita come previsto dalla LR. 50/2012, direzionali e produttive compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici dei beni stessi;
 - b) scheda norma AT_P01 vengono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso: luoghi destinati al culto.
5. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere del responsabile del SIP dell'ULSS che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.
6. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.



7. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttiva o commerciale (azienda) che raggiunga una superficie coperta di almeno 500 m² nel rispetto degli indici di PI, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unitario con l'edificio produttivo.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

8. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, sulla base:
- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificio esistente (art.10 NTO);
 - degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura nei limiti edificatori del successivo co.11.
9. Per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui prelevante art.10 co.3.

PARAMETRI DI INTERVENTO

10. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.9 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

11. Parametri urbanistici:

a) rapporto di copertura:	60 % della superficie fondiaria;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:	m. 10,50 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.); m. 7,50 per la porzione residenziali;
d) distacco tra fabbricati:	semisomma delle altezze con un minimo di m. 10.00, oppure in aderenza;
e) distanza dai confini:	½ dell'altezza con un minimo di m.5;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.10, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - in corrispondenza dell'accesso carraio la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno m. 5;
g) distanza dai limiti di zona:	- da tessuto a destinazione privata: ½ dell'altezza con un minimo di m. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà; - da tessuti a destinazione pubblica: ½ dell'altezza con un minimo di m. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il



	vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
h) destinazione delle superfici scoperte:	devono essere sistemate a verde e parcheggi;
i) note:	- per nuovi insediamenti lotto minimo di 1.200 m²; - sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,5$ (art.21 NTO allegato B).

12. Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

13. È ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci; tali strutture dovranno rispettare le distanze del codice civile. La superficie relativa a tali strutture non concorre alla determinazione del rapporto di copertura.

14. Per tutti i tipi di intervento dovranno essere previste idonee schermature arboree come previsto dal precedente art.16 co. 11 d), le aree a parcheggio vanno corredate da specie vegetali ed arboree. L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

15. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte dalle presenti NTO.

Articolo 24 Il tessuto produttivo non ordinato (T7)

1. Il tessuto produttivo non ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM 1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:

- produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
- commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato, come previsto dalla LR. 50/2012;
- direzionale;
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
- uffici, magazzini e depositi.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
- residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
- luoghi destinati al culto, sale gioco, phone-center, attività pubbliche o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;



- rurale;
 - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.
4. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttiva o commerciale (azienda) che raggiunga una superficie coperta di almeno 500 m² nel rispetto degli indici di PI, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unitario con l'edificio produttivo.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

5. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, sulla base:
- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificio esistente (art.10 NTO);
 - degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura nei limiti edificatori del successivo co.8.
6. Per gli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete gli interventi ammissibili sono codificati da specifico grado di intervento cui prelevando art.10 co.3.

PARAMETRI DI INTERVENTO

7. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.9 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
8. Parametri urbanistici:

a) rapporto di copertura:	60 % della superficie fondiaria;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:	m. 10,50 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.); m. 7,50 per la porzione residenziali;
d) distacco tra fabbricati:	semisomma delle altezze con un minimo di m. 10.00, oppure in aderenza;
e) distanza dai confini:	1/2 dell'altezza con un minimo di m.5;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.10, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - in corrispondenza dell'accesso carraio la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno m. 5;
g) distanza dai limiti di zona:	- da tessuto a destinazione privata: 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5.00 nel caso in cui il limite di zona coincida con il limite di proprietà; nessuna limitazione nel caso di medesima proprietà; - da tessuti a destinazione pubblica: 1/2 dell'altezza con un minimo di m. 5.00,



	fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici;
h) destinazione delle superfici scoperte:	devono essere sistemate a verde e parcheggi;
i) note:	- per nuovi insediamenti lotto minimo di 1.200 m²; - sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq$ 15% della superficie fondiaria o RIE $\geq$ 1,5 (art.21 NTO allegato B).

9. Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.
10. Per tutti i tipi di intervento dovranno essere previste idonee schermature arboree come previsto dal precedente art.16 co. 11 d), le aree a parcheggio vanno corredate da specie vegetali ed arboree. L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.
11. Prescrizioni:
- nel caso in cui gli immobili siano dismessi il loro eventuale recupero dovrà essere considerato all'interno della riorganizzazione dell'intero ambito di intervento;
 - l'ampliamento è consentito nel rispetto di un inserimento organico con il contesto edilizio esistente ed armonico con il linguaggio architettonico dei fabbricati esistenti e dell'ambiente circostante.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

12. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte dalle presenti NTO.

Articolo 25 Il tessuto per attività terziarie (T8)

1. Il tessuto produttivo è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM 1444/1968.
2. Il tessuto produttivo per insediamenti commerciali, direzionali e per strutture ricettive è costituito dalle principali aree terziarie dislocate puntualmente nel territorio comunale e sorte in epoca recente.
3. L'obiettivo principale del PI, in relazione da quanto previsto dalle strategie del PAT è quello di consolidare la funzione produttiva terziaria.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

4. Con riferimento all'articolo 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
 - commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con superficie massima di vendita pari a 1500 m² di cui alla LR. 50/2012;
 - direzionale;



- pubblici esercizi, strutture sanitarie, servizi educativi e assistenziali, palestre;
 - impianti tecnologici, infrastrutture di servizio;
 - uffici, magazzini e depositi.
 - residenziale nel limite massimo del 30% della superficie fondiaria;
5. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- medie strutture di vendita con superficie massima di vendita superiore a 1500 m², grandi strutture di vendita come definite dalla LR. 50/2012;
 - produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
 - sale gioco, phone-center, attività pubbliche o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
 - rurale;
 - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI:

6. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto come definito all'articolo 4, delimitati mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (e relative schede norma).
7. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui al precedente art.10, co.1, nonché gli ampliamenti nel limite del rapporto di copertura.
8. Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire le prescrizioni cui art.16 co.5 delle NTO.
9. Per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

PARAMETRI DI INTERVENTO

10. Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.9 – NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

11. Parametri urbanistici:

a) rapporto di copertura:	50 % della superficie fondiaria;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima:	- m. 10,50; - m. 7,50 per le porzioni residenziali;
d) distacco tra fabbricati:	semisomma delle altezze con un minimo di m. 10.00, oppure in aderenza come da art.9 co.1 t) delle NTO;
e) distanza dai confini:	1/2 dell'altezza con un minimo di m.5 come da art.9 co.1 u) delle NTO
f) distanza dal ciglio stradale:	come da art.9 co.1 v) con un minimo di m.10; fatta salva la possibilità del Responsabile del Ufficio Tecnico, di far rispettare particolari allineamenti esistenti. In corrispondenza dell'accesso carraiato all'opificio, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di almeno m. 5;
g) distanza dai limiti di	come da art.9 co.1 w)7 delle NTO;



zona:	
h) destinazione delle superfici scoperte:	devono essere sistemate a verde e parcheggi;
i) note:	- per nuovi insediamenti lotto minimo di 1.000 m²; - sono vietati i piani interrati/seminterrati con accesso dall'esterno e/o rampe carraie; - superficie permeabile $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,5$ (art.21 NTO allegato B).

12. Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.

13. Per tutti i tipi di intervento dovranno essere previste idonee schermature arboree come previsto dal precedente art.16 co. 11 d), le aree a parcheggio vanno corredate da specie vegetali ed arboree. L'area può essere delimitata da muretti bassi, o meglio, con spalliere verdi guarnite di alberi di alto fusto, piantati in filare lungo il perimetro ed all'interno dell'area in modo da proteggere i veicoli dai raggi solari.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE:

14. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte dalle presenti NTO.



CAPO 3 - IL TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 26 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione e vocazione agricola. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della LR. 11/2004.
2. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968.
3. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e colturali. Tali aree derivano dalla articolazione e dalla intersezione degli ambiti dei sottosistemi ambientali e delle invarianti strutturali, previsti dal PAT. In particolare vengono individuate le seguenti aree:
 - a) tessuto agricolo periurbano (A1);
 - b) tessuto agricolo di tutela dell'assetto urbano (A2);
 - c) tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3).
4. Le costruzioni nelle aree agricole vengono disciplinate secondo la seguente classificazione:
 - a) le costruzioni nelle aree agricole, articolo 30 delle presenti NTO;
 - b) ambiti delle aziende agricole esistenti, articolo 31 delle presenti NTO;
 - c) annessi agricoli non più funzionali al fondo, articolo 32 delle presenti NTO;
5. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e connessa a quella rurale, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR. 11/2004.
6. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
7. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989.
8. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni di relativamente ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, nei tessuti agricoli, in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 e smi, sono consentiti:
 - a) gli interventi cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 m³ comprensivi dell'esistente, purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di due ulteriore unità abitative;
 - b) negli edifici non residenziali gli interventi cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
 - c) gli interventi di demolizione:
 - delle opere incongrue;
 - degli elementi di degrado;



- degli edifici non più funzionali alle esigenze della azienda agricola;
 - delle attività produttive in zona impropria;
- tali interventi di demolizione possono determinare “crediti edilizi” ;
- d) il cambio di destinazione d’uso, mediante specifica schedatura delle costruzioni non più funzionali al fondo;
 - e) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l’imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.
9. Le nuove strutture residenziali ai sensi dell’art. 44 della LR. 11/2004 sono ammesse purché:
- a) sia istituito sul fondo all’atto di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell’art. 45 co.1 della LR. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
 - b) sono fatti salvi i vincoli ex LR. 24/85 e 57/1978 e pertanto il vincolo art.45 co. 1 LR. 11/2004 dovrà espressamente richiamarne l’esistenza.
- Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo e delle strutture agricolo-produttive devono essere conformi a quanto stabilito dal prontuario di mitigazione ambientale “Elaborato P-06 - allegato B – NTO”, e in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici definiti all’art 30 delle presenti norme “Le costruzioni nelle aree agricole”.
10. L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'interesse del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.
11. Allevamenti zootecnici: il PI individua con apposita indagine gli allevamenti zootecnici del territorio comunale.
- a) la realizzazione di strutture agricolo produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all’art. 44 co. 8 – 9 della LR. 11/2004, conformemente ai “contenuti operativi” di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50 co.1 lett. d) par. 4 (DGR. 3178/2004 – DGR. 329/2010) e le specifiche prescrizioni del tessuto su cui ricadono;
 - b) tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti.
12. Nella presentazione dei progetti per gli interventi cui precedente co.8 e per gli interventi di nuova edificazione previsti all’art.44 della LR. 11/2004 oltre a quanto previsto dal RE dovrà essere presentata la seguente documentazione:
- rilievo fotografico panoramico con riferimento ai punti di vista prevalenti e comunque significativi e di dettaglio;



- visualizzazione, nell’ambito dell’immagine fotografica, della sagoma dell’intervento proposto, corredata dalle informazioni che si ritengono utili per la sua corretta definizione;
 - nel caso di interventi dimensionalmente rilevanti è necessario riferire l’analisi ad un ambito territoriale significativo;
 - nel caso di trasformazioni edilizie limitate, l’indagine può essere ricondotta alla rappresentazione del singolo edificio.
13. La viabilità principale e secondaria, è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l’interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite, inoltre, modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale sono invece ammesse soluzioni con stabilizzati o materiali impermeabili di tipo “ecologico” da inserire dove il transito dei mezzi agricoli e/o di movimentazione abbia causato o possa causare una usura notevole. Restano comunque fermi i diritti di chiusura dei fondi e della viabilità privata, a tutela della sicurezza e della proprietà, nonché della salubrità dell’ambiente, onde evitare abbandono incontrollato di rifiuti.
14. La costruzione di recinzioni dovrà rispettare le disposizioni del regolamento edilizio e le seguenti prescrizioni:
- a) la costruzione delle recinzioni lungo le strade pubbliche è soggetta al rispetto delle norme del Codice della Strada;
 - b) le recinzioni nelle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, conseguenti a nuova edificazione o a ristrutturazione di edifici esistenti, siano esse di semplice delimitazione o di protezione, devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Non possono quindi essere costruiti manufatti tendenti a modificare gli elementi preesistenti, a eliminare e/o precludere i sentieri e i percorsi in genere, ivi comprese le servitù, gli allineamenti arborei, le tracce naturali del terreno, le visuali significative. Le recinzioni prospicienti le strade, le aree per il verde attrezzato e/o a parco, le fasce di rispetto cimiteriale, fluviale e canalizio, le fasce di protezione stradale e le zone agricole devono essere costituite solo da cancellate metalliche di disegno molto semplice o da rete metallica retta da pali in legno o su montanti in ferro ed eventuale cordonata non superiore a cm. 15. Sia le cancellate che la rete devono avere altezza complessiva non superiore a m. 1,80;
 - c) è consentita la realizzazione in pietrame a vista o con mattoni pieni a vista aventi copertina in pietra o laterizio, purché in armonia con il prospetto dei fabbricati di pertinenza, solamente nelle zone fronteggianti spazi pubblici e per una altezza massima di cm 30;
 - d) e’ in ogni caso vietata, salvo non sia motivata da necessità produttive, da preesistenze storiche o da ragioni igienico-sanitarie, adeguatamente documentate, la realizzazione di muri di cinta.
15. Le strutture agricolo-produttive sono definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) punto. 3, a cui si rimanda.
16. Definizioni:



- a) Fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR. 3178/2004 (lettera d).
- b) Azienda Agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'Imprenditore per l'esercizio di un'Impresa Agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR. 3178/2004 (lettera d).
- c) Casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR. 3178/2004 (lettera d).
- d) Fabbricati agricoli: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti non intensivi e a carattere familiare, l'acquacoltura purché questa sia inserita nel contesto di una Azienda Agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR. 3178/2004 (lettera d).
- e) Allevamenti zootecnici non intensivi: allevamenti collegati con un nesso funzionale all'azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR. 3178/2004 (lettera d).
- f) Allevamenti zootecnici intensivi: allevamenti non collegati con nesso funzionale all'azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR. 3178/2004 (lettera d). Il nesso funzionale (LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR. 3178/2004 lettera d) tra l'allevamento e l'azienda agricola deve soddisfare contestualmente i requisiti seguenti:
 - all'utilizzo, in termini di rapporto di copertura dei fabbricati ad uso allevamento zootecnico, della superficie del relativo corpo aziendale;
 - alla capacità teorica del fondo agricolo di coprire quota parte delle necessità foraggiere degli animali, tenuto anche conto - per talune tipologie d'allevamento - del quasi completo ricorso all'approvvigionamento esterno;
 - alla esigenza di ottimizzare lo stoccaggio, il trattamento e la distribuzione delle deiezioni, anche su suoli non direttamente in conduzione dell'azienda, al fine di evitare impatti negativi sull'ambiente.
- g) Strutture agricole produttive: tutti i manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi, aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR. 3178/2004 (lettera d) ed in particolare gli impianti di irrigazione fissi, mobili o semoventi, gli impianti di conferimento, stoccaggio e trasformazione di prodotti agricoli, nonché di produzione di energia da fonti rinnovabili, quali biogas, fotovoltaico, ed altre.
- h) Aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.



- i) Serre fisse: complesso di strutture edilizie finalizzate alla produzione e forzatura delle colture; esse possono essere con o senza strutture murarie fuori terra.
- j) Serre mobili: complesso di tunnels stagionali di protezione e forzatura delle colture, prive di qualsiasi struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno salvo le indispensabili controventature.
- k) Impianti di acquacoltura: complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.
- l) Strutture edilizie per lo stoccaggio delle deiezioni animali: sono tutte quelle "strutture" che vengono utilizzate per lo stoccaggio delle deiezioni animali (liquami e letame).

Articolo 27 Tessuto agricolo periurbano (A1);

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968.
2. Il tessuto agricolo periurbano consiste nelle parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate a specifiche tutele e caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario.
3. All'interno del tessuto agricolo periurbano rientrano gli elementi costitutivi della rete ecologica locale "area di connessione naturalistica di 1° e 2°, corridoi ecologici primari e secondari), individuate nella tavola "P-03: Disciplina del suolo" e disciplinate al successivo.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola o connessa all'attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia alternativa o da fonti rinnovabili.
5. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 31/1986, che si armonizzino con la vocazione ambientale.
6. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

7. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR. 11/2004.
8. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.26 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR. 11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo art.30. Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda del titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale



devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.

9. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo art. 30:
 - le serre fisse;
 - le serre mobili con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
 - l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici, la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici concimaie, nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.
 - manufatti minori.

Articolo 28 Tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (A2)

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968.
2. Il tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario è un ambito morfologico di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.
3. All'interno del tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario rientrano gli elementi costitutivi della rete ecologica locale "area di connessione naturalistica di 1° e 2°, corridoi ecologici primari e secondari), individuate nella tavola "P-03: Disciplina del suolo".

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella legata allo sviluppo agricolo produttivo, della zootecnia e dell'ambiente, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
5. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 28/2012, che si armonizzino con la vocazione ambientale anche attraverso la fruizione ricreativa, didattica e culturale.
6. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

7. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR. 11/2004.
8. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.26 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR. 11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo art.30.
9. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo art. 30:
 - le serre fisse;



- le serre mobili con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
 - concimaie, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.
 - manufatti minori.
10. In queste aree l'edificazione ammessa per le zone agricole dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno m.100) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
- le fasce vegetative;
 - le siepi fitte di connessione ecologica;
 - siepi e filari alberati, le alberature singole di pregio, le reti di bonifica, ecc.;
 - il sistema scolante;
11. Sono ammessi:
- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
 - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

12. In tale tessuto non è consentito:
- l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi;
 - gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;
 - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.

Articolo 29 Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3)

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968.
2. Il tessuto agricolo di connessione naturalistica comprende le parti di territorio che conserva caratteri naturalistici e morfologico paesaggistici di pregio e di particolare interesse originati dal canale Cagnola; il tessuto assume rilevanza primaria per la funzione di salvaguardia ambientale "Parco Fluviale Agricolo".
3. All'interno del tessuto agricolo di connessione naturalistica rientrano gli elementi costitutivi della rete ecologica locale "area di connessione naturalistica di 1° e 2°, corridoi ecologici primari e secondari), individuate nella tavola "P-03: Disciplina del suolo".

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

4. La destinazione d'uso prevalente è quella paesaggistico-ambientale e agricola, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.



5. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 28/2012, che si armonizzino con la vocazione ambientale anche attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.
6. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

7. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR. 11/2004.
8. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.26 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR. 11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al successivo art.30.
9. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al successivo art. 30:
 - concimaie, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica.
10. In queste aree l'edificazione ammessa per le zone agricole dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno m.100) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
 - le fasce vegetative;
 - le siepi fitte di connessione ecologica;
 - siepi e filari alberati, le alberature singole di pregio, le reti di bonifica, ecc.;
 - il sistema scolante;
11. Sono ammessi:
 - le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
 - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni mediante l'utilizzo di materiali naturali e siepi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

12. Sono vietati:
 - a) le serre fisse;
 - b) le serre mobili;
 - c) l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi;
 - d) impianti e manufatti minori :
 - sono escluse le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave, i depositi di materiali;
 - sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di deposito, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari



- all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo;
- la costruzione di impianti fotovoltaici sui fabbricati con inclinazione diversa rispetto a quella della falda sul tetto;
 - la costruzione di impianti fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici;
 - la realizzazione di piccoli manufatti;
- e) difesa del suolo:
- gli interventi di trasformazione del suolo che comportino riduzione della superficie interessata da vegetazione arboreo-arbustiva, in particolare quelli volti a rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi costituenti la struttura portante della rete ecologica. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;
 - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
- f) flora e fauna:
- la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della LR. 53 del 15.11.1974.

Articolo 30 Le costruzioni nelle aree agricole

1. La nuova edificazione e l'ampliamento, ai sensi dell'articolo 44 della LR. 11/2004, dovrà rispettare le seguenti condizioni:
 - a) sia ammissibile dalle norme di tessuto in cui ricade l'intervento;
 - b) le costruzioni di annessi rustici sono ammesse in rapporto alla qualità delle singole colture, nel rispetto dei limiti previsti dal titolo V della LR. 11/2004 articolo 44 e dalla LR. 35/2002;
 - c) sono ammesse nelle aree pertinenziali o vicinali strutture sportive all'aperto, quali piscine, campi da tennis, ecc.
 - d) tipologia: gli interventi sui fabbricati esistenti e le nuove edificazioni devono perseguire il miglioramento della qualità formale dell'edificio ed un corretto rapporto con le preesistenze di carattere storico-culturale.
2. L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.
3. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di tipo residenziale e per gli annessi rustici non dedicati al ricovero di animali:

a) tipologia edilizia:	- isolato o a schiera, costituenti al massimo nuclei di due o tre unità per gli edifici residenziali; - isolata per gli annessi rustici; - consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) standard:	come da art.14 delle NTO;



c) altezza fabbricati:	dei	- m. 7,50 per gli edifici residenziali; - m. 6,00 per gli annessi rustici salvo dimostrate esigenze e fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc; - se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potranno rimanere inalterati;
d) n° piani fuori terra:		n°2;
e) distacco fabbricati:	tra	- tra pareti finestrate: m. 10.00; - da edifici a confine: m. 10.00 oppure in aderenza per almeno 1/3 della parete più lunga; - tra pareti cieche: in aderenza o a m. 5.00.
f) distanza dai confini:		minimo m. 5.00;
g) distanza dal ciglio stradale:		- entro il perimetro del centro abitato minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice; - per gli ampliamenti concesso l'allineamento al fabbricato esistente, purché non sopravanzì rispetto al fronte stradale.
h) distanza dai limiti dei tessuti e aree destinate a servizi:		- minimo m. 5;
i) note:		- per gli edifici residenziali valgono gli orientamenti in fase di progettazione del tessuto T5 (art. 22 co. 10). Sono ammesse le opere pertinenziali previste in ambito residenziale (art.17); - i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale; - per gli edifici residenziali sono consentiti locali interrati o seminterrati solo per uso cantina; l'accesso a tali locali può avvenire esclusivamente all'interno dell'abitazione, con esclusione di rampe esterne; - le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura; - per gli ampliamenti dovranno essere previste l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture.

4. Parametri urbanistici per la realizzazione di serre fisse:

a) serre fisse:	sono consentite, ai sensi dell'art.44 co.6 LR.11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire, Al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio
-----------------	---



	della concessione edilizia deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza;
b) rapporto di copertura fondiaria:	50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
c) altezza:	m. 5,00;
d) distanza dai confini	minimo m.5,00;
e) distacco tra fabbricati:	m.10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
f) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
g) note:	i progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 contenuta nell'allegato "A" DGR. 172 del 3/02/2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

5. Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui DGR.172 del 03/02/2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici.

6. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti:

a) tipi di allevamento:	- allevamenti a carattere intensivo DGR. 856/2012; - allevamenti a carattere non intensivo DGR. 856/2012; - allevamenti a carattere familiare, sono quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste dagli atti di indirizzo regionale della LR.11/2004 lettera d) punto 5. e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale.
b) tipologia edilizia:	sono regolamentati dalla DGR. 856/2012 e smi mentre la tipologia dovrà essere con fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
c) altezza dei fabbricati:	- m. 7,00 per allevamenti a carattere intensivo; - m.5,00 per allevamenti a carattere non intensivo; - m. 4,00 per allevamenti a carattere familiare.
d) n° piani:	n°1;
e) distanza dai confini per allevamenti a carattere familiare:	m. 15,00, distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto;
f) distanza dal ciglio stradale per	- minimo m.20 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada;



allevamenti a carattere familiare:	a	- come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice;
g) distacco tra fabbricati per allevamenti a carattere familiare	a	m.20, non è ammessa la costruzione in aderenza alla residenza. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà;
h) distanze minime per allevamenti a carattere non intensivo:	a	- da limiti dei tessuti agricoli m.100,00; - da residenze sparse m.50,00; - da residenze concentrate (cento abitato) m.100,00;
i) distanze minime per allevamenti a carattere intensivo:	a	- si fa riferimento alla DGR. 856/2012.

7. Strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici:

- a) e' ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico. Devono però essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni.
- b) tali strutture possono essere realizzate anche in aderenza ai fabbricati ad uso allevamento zootecnico e devono rispettare le seguenti distanze:
- dai confini di proprietà m. 15;
 - dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale m.20;
 - dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: m.20;
 - dai tessuti residenziali, produttivi e per servizi: m.30.

8. Parametri per la realizzazione di manufatti amovibili cui art.44 co. 5ter della LR.11/2004. Ogni proprietario di un fondo agricolo e previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, tale manufatto dovrà avere:

a) dimensioni massime:	avere dimensioni fino a 10 m ² e altezza media m. 2,20;
b) materiali:	essere realizzato in legno;
c) note:	essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità.
d) distanza dai confini	m. 5,00;
e) distacco tra fabbricati:	m.10;

9. Ogni intervento edilizio residenziale deve essere realizzato in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale sulla scorta dei seguenti indirizzi:

- a) Edilizia residenziale :
1. aggregazioni: è consentita l'aggregazione di due o tre edifici;
 2. pianta dell'edificio: di forma preferibilmente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;



3. copertura: preferibilmente a due falde con andamento parallelo all'asse longitudinale del fabbricato e con pendenze di tipo tradizionale ($30 \div 40\%$ massimo, salve diverse pendenze, in adeguamento alle preesistenti, nel caso di ampliamento di edifici). Non sono consentiti i tetti piani, abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;
4. manto di copertura: realizzato con materiali tradizionali, l'eventuale posa in opera di pannelli solari dovrà far parte integrante della stessa copertura, salvo casi particolari da valutare di volta in volta ritenute idonee ad insindacabile giudizio dell'U.T.C ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
5. camini: realizzati in forma tradizionale;
6. cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno, e le travature dovranno in tal caso essere lasciate a vista. In caso contrario dovranno essere preferibilmente impostate in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete. La sporgenza massima potrà essere di 60 cm (esclusa la grondaia). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con la sporgenza massima di 40 cm;
7. grondaie: dovranno avere sezione semicircolare e sviluppo contenuto ed essere obbligatoriamente a vista: dovranno essere realizzate in lamiera di rame o zincata. I pluviali, nello stesso materiale, dovranno essere di sezione circolare e posizionati preferibilmente vicino agli angoli dei fabbricati;
8. porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori; non è ammessa la costruzione di porticati esterni non superiormente edificati a meno che non se ne sia indicata la specifica destinazione d'uso come annessi rustici o come locali accessori alla residenza (magazzini, garages, ecc.);
9. poggiali: sono consentiti i poggiali purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati oggetti di qualsiasi genere quali poggiali, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo;
10. forature: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;
11. serramenti: dovranno essere obbligatoriamente in legno compresi gli oscuri, che dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente. Gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti.
12. Serramenti metallici potranno essere concessi:



- esclusivamente per motivate ragioni tecnico-architettoniche. Potranno essere concessi anche per fori di dimensione eccezionale;
 - per motivate ragioni tecniche (centrali termiche, autorimesse e simili) purché con rivestimento esterno a vista in legno;
13. intonaci: dovranno essere di tipo tradizionale o mattoni faccia vista. Sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, marmi piastrelle o altri materiali; eventuali paramenti murari esterni "a vista", dovranno essere realizzati in mattone tradizionale;
 14. quota campagna: in presenza di fondo baulato si assumerà quale quota di riferimento per la collocazione dei locali abitabili, la media tra il colmo della baulatura ed il punto più basso del fondo. E' vietata qualsiasi modificazione artificiale ed a scopo ornamentale delle quote del terreno di campagna ed in particolare non sono ammessi terrapieni di contorno all'edificio;
 15. aree libere: le superfici scoperte in prossimità dei fabbricati possono essere solo adibite, per scopo ornamentale, a cortile e/o a prato ed in particolare le sistemazioni esterne vanno indicate negli elaborati progettuali, con la precisazione che le piantumazioni esistenti vanno mantenute, salvo l'asporto delle piante incongruenti, di quelle gravemente malate o altro e che la messa a dimora di nuove piantumazioni dovrà uniformarsi al criterio di proporre esclusivamente essenze tipiche del posto. Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate;
 16. recinzioni: non devono superare l'altezza di m. 1,50 e devono essere realizzate con reti, siepi, grigliati e steccati. Per le recinzioni fronte strada è consentita la realizzazione di muri con altezza non superiore a m.0,60;
 17. scale: devono essere realizzate solo internamente all'edificio;
- b) Interventi agricolo - produttivi
2. le strutture agricole produttive (annessi rustici, ecc.) devono avere pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare.
 3. i materiali e le forme possono essere diversi da quelli tradizionali in funzione delle caratteristiche tecniche e dell'utilizzo del fabbricato e/o dell'impianto a servizio dell'attività.

Articolo 31 Ambiti delle aziende agricole esistenti

1. Il PI ha individuato gli ambiti delle aziende agricole esistenti all'interno del elaborato "A-01: Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti" e nell'elaborato "P12: Relazione agronomica".
2. Si rinvia alle specifiche disposizioni previste nel TITOLO V della LR.11/2004.

Articolo 32 Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo - ANF

1. I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 43 co. 2 d) LR. 11/2004 sono individuati nella tavola "P-03: Disciplina del



suolo" con apposita simbologia e con specifica schedatura cui all'allegato C delle NTO "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo".

2. Le schede contengono:
 - a) estratto del PAT e del PI alle scale 1:10.000 e 1:5.000;
 - b) estratto catastale e CTRN con individuazione dei fabbricati aziendali costituenti il corpo principale dell'azienda;
 - c) documentazione fotografica;
 - d) parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta, superficie lorda di pavimento, altezza e l'attuale destinazione d'uso);
 - e) titoli abilitativi;
 - f) previsioni PI (dati dimensionali – destinazioni d'uso) e relativa valutazione tecnica;
 - g) planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di PI) – scala 1/200 o 1/500 (facoltativo).
3. E' ammesso il cambio d'uso ed il recupero dei volumi degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo previa la predisposizione di una relazione tecnico-agronomica, sottoscritta da specialista laureato (agronomo, forestale) dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:
 - i fabbricati, legittimi e/o legittimati, sono esistenti alla data di entrata in vigore del PAT;
 - mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
 - presenza delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
 - i fabbricati sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.
4. Per gli edifici individuati non più funzionali alle esigenze del fondo sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenza;
 - attività connesse con l'attività agricola (vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie),;
 - attività di agriturismo e strutture ricettive complementari di cui alla LR. 11/2013.

l'eventuale possibilità di insediamento di funzioni non residenziali deve essere specificatamente indicata nelle schede puntuali in riferimento a:

 - accessibilità;
 - dotazione di servizi, in particolare parcheggi;
 - presenza di opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
 - congruità tipologica (coerenza con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente).
5. E' consentito il recupero volumetrico ad uso residenziale sino ad un massimo di 800 m³ e n. 2 unità abitative dei fabbricati esistenti conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali, l'eventuale recupero della quota eccedente gli 800 m³ è subordinata alla stipula di



- specifico Accordo pubblico privato. Gli interventi sopracitati sono sempre assoggettati a perequazione urbanistica. Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari di volume inferiore a 100 m³.
6. Non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non nel caso in cui essi siano dichiarati come prima case d'abitazione e solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800 m³ compreso il volume esistente.
 7. Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle disposizioni di cui all'articolo 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
 8. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda. Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale delle zone agricole.
 9. Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di schedatura e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR. 11/2004 riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.
 10. Il rilascio del permesso di costruire sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
 - a) all'automatica cessazione della possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR. 11/2004 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione. Per gli imprenditori agricoli e o se il richiedente abbia tutto il terreno che non ricade in area agricola alla preventiva stipula di un atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali (al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici) e di vincolo delle destinazioni d'uso dei fabbricati, secondo i parametri di cui al presente articolo;
 - b) alla dimostrazione da parte del richiedente della legittimità urbanistica di tutti i fabbricati aziendali;
 - c) alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria).

Articolo 33 Riqualificazione territorio agricolo/naturale

1. Il PI, nella tavola "P-03: Disciplina del suolo", individua con apposita grafia i "varchi urbani" e i "varchi di salvaguardia".
2. Sono definiti varchi urbani (connessioni preferenziali) tutti gli spazi ancora aperti e le soluzioni di continuità presenti nel tessuto insediativo in grado di contribuire alla connessione ecologica fra aree destinate alla tutela e alla valorizzazione ambientale. Gli interventi insediativi o comunque volti alla occupazione dei suoli andranno progettati in modo tale da garantire dei



- varchi (passaggi pedonali, spazi liberi alberati, siepi, ecc.) significativi per la funzionalità connettiva della rete ecologica.
3. Sono definiti varchi di salvaguardia quegli spazi interstiziali tra il sistema urbanizzato infrastrutturale che permettono una continuità ambientale ed ecologica del sistema agricolo e degli habitat naturali dove la salvaguardia è necessaria anche per garantire le possibili scelte urbanistiche future. È vietata l'edificazione, salvo i casi individuati come "lotti liberi di testa", in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.
 4. Gli elementi vegetazionali del paesaggio sono:
 - filari alberati significativi continui;
 - filari alberati significativi discontinui;
 - vegetazione ripariale;
 - alberature singole di pregio.
 5. Con riferimento ai filari alberati nel territorio agricolo, in sede di progetto attuativo devono essere individuati gli elementi lineari esistenti e vitali, costituiti da almeno tre esemplari arborei continui, che seguono il tracciato di strade, strade carrarecce e cavedagne che presentano una elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso; che costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti della memoria storico-culturale dei luoghi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Al fine di tutelare i filari presenti nel territorio agricolo, che presentano le caratteristiche di cui comma precedente, si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) è vietato abbattere o danneggiare gli alberi vitali compresi nei filari individuati, salvo il caso di esigenze fitosanitarie, e salvo il caso di esigenze legate allo svolgimento o potenziamento delle attività agricole o connesse ad essa alla sicurezza anche dei lavoratori nella conduzione dei fondi all'efficienza, ai potenziali produttivi ed alla salubrità delle coltivazioni; alla regimazione delle acque. È comunque consentita la manutenzione ordinaria annuale e l'utilizzazione turnuaria delle piante, nonché interventi sulle stesse che risultino permessi o imposti, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti anche di matrice comunitaria. Sono pure consentite tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento dell'efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche ed ambientali dei fondi;
 - b) non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai due metri del fusto di ciascuna pianta;
 - c) è fatto divieto di effettuare scavi che possano arrecare danno alle radici vitali.
7. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al co.6, è fatto obbligo al proprietario di sostituire anche in altra zona del territorio comunale l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zona o vaso, con circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai cm.30.



Articolo 34 Norme particolari

1. Aree a verde privato: porzioni di territorio a protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti o potenziali e risultano edificabili solo per le parti, e per le forme, conseguenti agli edifici esistenti o alle necessità d'uso delle aree stesse (serre, gazebo, giochi, ecc.). Accorpamenti e recuperi dell'esistente, anche precari, risulteranno ammissibili solo quando l'edificio principale non risulti classificato con gradi d'intervento da 1 a 4 per immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete.
2. Cabine elettriche di trasformazione:
 - a) le cabine elettriche di trasformazione, la cui superficie coperta non risulti superiore a 12 m² potranno essere costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile senza alcuna altra prescrizione di PI. Il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa verrà scorporata.
 - b) i fabbricati che verranno edificati sui terreni adiacenti all'area su cui è edificata, o verrà edificata una cabina elettrica definite nel precedente punto, osserveranno le distanze dai confini di proprietà previste dal PI senza che il fabbricato della cabina induca, per normativa stessa di PI, maggiori distanze. I fabbricati che dovessero essere invece edificati nello stesso lotto ove sorgesse una cabina dovranno osservare soltanto una distanza minima di m. 5,00 dai confini dell'area di pertinenza della cabina così come determinata negli atti di compravendita e/o di servitù con l'Enel.
 - c) le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, ecc., quando a giudizio dell'amministrazione, sentita la CEC qualora istituita, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e/o non limiti le visuali.
 - d) la distanza minima dal confine delle strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, è di m. 5,00 che sarà possibile ridurre a m. 1,50 da confine di strade vicinali e/o da altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti per particolari esigenze. Distanze inferiori potranno essere consentite solo quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e/o di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici sempre che il PI non preveda l'eliminazione e/o l'arretramento dei manufatti suddetti.
3. Impianti destinati alla valorizzazione energetica:
 - a) gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, possono essere realizzati nei tessuti agricoli, solo se con una potenza massima inferiore a 150 Kw. La distanza minima tra impianti di biogas dovrà essere superiore a m. 300. Gli stessi impianti, con potenza superiore, potranno essere autorizzati nei tessuti produttivi oppure in variante a quanto sopra descritto mediante accordo pubblico-privato. Gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami,



possono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 300 dalle abitazioni esistenti. Distanze diverse potranno essere autorizzate in variante a quanto sopra descritto mediante accordo pubblico-privato.

- b) gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, in zona agricola, possano avere un'altezza massima di m. 4 fuori terra, dal piano medio di campagna, e lunghezza massima delle fronti di m. 20;
- c) gli impianti destinati alla valorizzazione energetica che trattino le biomasse, i biogas, i gas residuati da processi di depurazione, i rifiuti o i liquami, in zona agricola, non possono essere realizzati in aree oggetto di riqualificazione ambientale ed in aree in dissesto idraulico e idrogeologico.



CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI

Articolo 35 Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni

1. Le aree per servizi ed attrezzature di interesse generale sono considerate zona territoriale omogenea "F" ai sensi del DM.1444/1968.
2. Sono aree di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali; tali aree costituiscono "servizi" ai sensi dell'art.3 del DM.1444/1968.
3. Le aree di interesse pubblico destinate a servizi (F), a seconda della loro specifica destinazione funzionale, sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - le aree e gli edifici per l'istruzione (F1);
 - le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2) ;
 - le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3) ;
 - le aree per i parcheggi pubblici (F4) ;
4. Le tavole della "Disciplina del suolo" individuano le aree di interesse pubblico destinate a servizi (F):
 - esistenti;
 - di progetto;
 - private.

Le attrezzature private non sono computate come standards urbanistici.

Nella tavola P-04 "Disciplina del suolo" le aree esistenti di interesse pubblico destinate a servizi (F) sono individuate con specifico codice, ovvero:

- 03-Scuola elementare;
 - 10-Centri religiosi e dipendenze;
 - 63-Impianti Idrici/Torre piezometrica;
 - 65-Impianti telefonici;
 - 82-Area gioco bambini;
 - 83-Giardino pubblico di quartiere;
 - 85-Impianti sportivi;
 - 86-Parco urbano;
 - 90-Maneggio;
 - 95-Parcheggi;
 - 98-Piazza;
 - 99-Cimitero.
5. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali; le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
 6. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio esistente cui lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380 nonché:
 - l'adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
 - l'adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche;
 - ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione d'uso cui al precedente co.2.



7. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree a servizi, pubbliche o di uso pubblico, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.
8. Le recinzioni:
 - non devono superare l'altezza di m. 1.50 e devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati, steccati, muri. Questi ultimi non devono avere altezza superiore a m. 0.50, aumentabile a m. 1.20 nel caso di recinzione realizzata esclusivamente in muratura;
 - il Dirigente può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie e l'arretramento rispetto al fronte stradale in previsione della realizzazione di allargamenti stradali, di marciapiedi, piste ciclabili, ecc;
 - nei punti di incrocio stradale le recinzioni dovranno essere realizzate rispettando un raggio di curvatura non inferiore a m. 7.00; eventuali deroghe possono essere concesse dal Dirigente in base a dimostrata impossibilità del raggiungimento del limite sopradetto, per le caratteristiche fisiche dei luoghi e presenza di manufatti;
9. E' consentito l'uso a carattere temporaneo degli spazi destinati a standard F1, F2, F3, F4 "pubblici" per lo svolgimento di manifestazioni di interesse pubblico (sagre, feste padronali, ecc) e la relativa installazione di strutture temporanee necessarie all'organizzazione della manifestazione.

Articolo 36 Le aree e gli edifici per l'istruzione (F1)

1. Sono le aree e gli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo, ossia gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie (attrezzature prescolastiche e scolastiche in genere comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc.); tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera a) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto anche in deroga ai limiti previsti all'art.4 delle NTO. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati all'istruzione.
3. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 412 del 5/08/1975.
4. Parametri urbanistici:

a) indice di copertura:	40%;
b) altezza dei fabbricati:	massimo m. 9,50, fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
c) distacco tra fabbricati:	minima m.10,00 per pareti finestrate contrapposte, m.5,00 per pareti non finestrate, per le aule la distanza minima è m. 12,00;
d) distanza dai confini:	minimo m. 10,00;
e) distanza dal ciglio	minimo m. 15,00;



stradale:	
f) prescrizioni e norme specifiche:	- le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate ed essere attrezzate in parte a parcheggio e per il resto attrezzate a giardino e per il gioco e lo sport; - nelle pertinenze di attrezzature scolastiche dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.

Articolo 37 Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2)

1. Sono le aree e gli edifici destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera b) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. In relazione alla loro specifica destinazione le zone per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
 - a) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi, conventi, servizi parrocchiali, ...;
 - b) istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro culturale e/o sociale,);
 - c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ...);
 - d) istituzioni assistenziali (centro assistenza: sociale, disabili, anziani,...);
 - e) istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ...);
 - f) servizi amministrativi (municipio, ...);
 - g) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ...);
 - h) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefono pubblico, impianti telefonici, ...);
 - i) servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti energia, impianti depurazione, impianti trattamento rifiuti, ecocentro, ...);
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto in deroga ai limiti previsti all'art.4 delle NTO. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico.

4. Parametri urbanistici:

a) indice di copertura:	40%;
b) altezza dei fabbricati:	massimo m. 9,50, fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
c) distacco tra fabbricati:	minima m.10,00 per pareti finestrate contrapposte, m.5,00 per pareti non finestrate;
d) distanza dai confini:	minimo m. 5,00;
e) distanza dal ciglio stradale:	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00.
f) prescrizioni e norme specifiche:	- nelle aree per servizi tecnologici (Enel, Acquedotto, Gas) sono ammesse le attrezzature e gli impianti a ciò destinati nel rispetto di



	specifiche normative Regionali e Statali.
--	---

Articolo 38 Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3)

1. Sono le aree destinate a verde attrezzato, pubbliche o di uso pubblico, ossia i parchi urbani, i giardini e le aree attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero, gli impianti sportivi coperti e scoperti compresi le attrezzature di supporto agli impianti; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM.1444/1968 lettera c) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati a verde pubblico attrezzato.
3. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, e attrezzature ginniche relative ai parchi "Robinson"; i fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare gli impianti per lo sport e il tempo libero, i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area. Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).
4. Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo svago e lo sport, potranno essere realizzati edifici di servizio (ad esempio palestre e attrezzature coperte) fino ad un rapporto di copertura non eccedente il 30% dell'area secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area.
5. Parametri urbanistici:

a) altezza dei fabbricati:	massimo m. 9,50, fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico o funzionale;
b) distacco tra fabbricati:	minimo m. 10,00;
c) distanza dai confini:	minimo m. 10,00;
d) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 10,00;

Articolo 39 Le aree per parcheggi pubblici (F4)

1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera d) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto in deroga ai limiti previsti all'art.4 delle NTO. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico.
3. Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate; per le aree con estensione superiore a 300 m²



- dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella misura di almeno una pianta ogni 50 m².
4. Le aree per il parcheggio, devono essere realizzate al di fuori della carreggiata stradale e devono avere profondità non inferiore a ml. 5,00 se a pettine e ml. 2,50 se a nastro; agli stalli si deve accedere agevolmente mediante corsie e spazi di manovra.
5. In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) rapporto di copertura:	non superiore al 30% dell'area;
b) numero dei piani:	massimo n. 3;
c) distacco tra fabbricati:	minimi m. 10 tra pareti finestrate;
d) distanza dai confini:	minimo m. 5,00;
e) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 10,00;

Articolo 40 Aree per attrezzature per il tempo libero di tipo privato

1. Sono aree private ed attrezzate per il tempo libero sono attrezzature sportive da convenzionarsi con il Comune. In queste aree è consentita la costruzione di edifici ed impianti per lo sport ed il tempo libero ed i servizi ad essi relativi, nonché le reti idriche, fognanti, canalizzazioni irrigue ed eventuali condutture energetiche, con esclusione di ogni altri tipo di destinazione. Gli interventi ammessi sono:
- a) per l'area in via Ca' Brusà: la realizzazione di un maneggio per equini con strutture coperte aventi superficie lorda di pavimento non superiore all'8% del fondo individuato dal PI, da destinare a stalla, maneggio coperto, ricovero attrezzi, deposito e relativi servizi (spogliatoi, docce, sala per utilizzatori dell'impianto);
- b) per l'area in via Milan Belfiore: la realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero in genere con esclusione di discoteche che dovranno comportare un basso impatto ambientale-paesaggistico. Le attrezzature coperte e scoperte non dovranno superare il 60% dell'intera area, con un limite massimo del 50% per le attrezzature coperte. La rimanente superficie dovrà essere attrezzata a parco. L'edificazione non dovrà superare i 2 piani fuori terra.

Inoltre:

- e' sempre ammessa l'abitazione del titolare dell'attività o del personale di custodia (max 500 m³) accorpata ai servizi dell'impianto;
- sono ammessi edifici con un massimo di 2 piani fuori terra;
- obbligo di strumento urbanistico attuativo;
- per gli edifici esistenti con destinazione compatibile, gli interventi cui al precedente art.10 co.1 delle presenti NTO;
- le attrezzature devono avere a disposizione aree per parcheggi dimensionate in rapporto al tipo degli impianti ed alla presunta affluenza degli utenti.



CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE

Articolo 41 Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi

1. Le disposizioni generali:
 - a) il PI fornisce i criteri che debbono essere seguiti nella progettazione delle piattaforme stradali, degli elementi costitutivi, anche marginali ed accessori, che le compongono, e di alcune soluzioni funzionali ricorrenti.
 - b) il PI contiene le indicazioni generali relative a soluzioni funzionali ricorrenti, allo scopo di fornire indirizzi e suggerimenti per adeguare la progettazione delle nuove strade alle moderne esigenze di sicurezza, di razionale gestione della mobilità e di mitigazione degli impatti inquinanti.
2. Particolare attenzione viene posta alla progettazione dei margini delle strade, con l'indicazione delle modalità di realizzazione dei filari alberati, delle barriere vegetali e dei parcheggi a raso.
3. La cartografia di PI "Disciplina del suolo" identifica con apposita grafia la viabilità esistenti e quelle di progetto. La nuova viabilità è suddivisa in:
 - a) viabilità di progetto: l'indicazione del presumibile tracciato proposto dal PI, nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo;
 - b) infrastruttura strategica: l'indicazione diagrammatica dei presumibili tracciati individuati dal PAT ma non rientranti nelle previsioni del corrente PI dove non sono consentiti interventi di trasformazione urbanistica, nelle aree del presumibile sedime, che possano compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.
4. L'indicazione delle sedi stradali, per la viabilità di progetto, riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
5. Le indicazioni risultanti nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI.
6. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.
7. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti per autotrazione è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia LR. 23/2003, "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della Rete Distributiva di Carburanti", in attuazione dell'art.19 della L. 57 del 05/03/2001, ed in coerenza con il piano nazionale di cui al DM. 31/10/2001 e smi.
8. Per la nuova viabilità va garantita la permeabilità al passaggio delle specie, nella progettazione definitiva di qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale si deve provvedere a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva e porre in essere le seguenti indicazioni:



- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
- favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata a rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80- 100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
- installare apposite segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura a mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
- verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dal monitoraggio.

Articolo 42 I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la moderazione della circolazione

1. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni secondo quanto previsto dal DLgs. 285/1992 e s.m.i., all'interno degli strumenti urbanistici attuativi la larghezza non deve essere inferiore a m. 6,00 e la dimensione di una carreggiata non deve essere inferiore a m. 3,00; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 1,50 e devono essere opportunamente sistemati e preclusi con idonei ostacoli al transito dei veicoli. Può essere consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione di marcia degli autoveicoli, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali e m. 19 per le zone commerciali, artigianali e industriali/produttive.
2. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.
3. Gli accorgimenti progettuali per la riduzione della velocità e l'aumento dell'attenzione del conducente sono:
 - a) spostamenti orizzontali della corsia di marcia almeno ogni m. 50 che consentono riduzioni di velocità a 30 - 40 km/h;
 - b) rialzamenti della carreggiata almeno ogni m. 50 che consentono riduzioni di velocità a 15 - 20 km/h;
 - c) marciapiedi continui, che obbligano gli automobilisti a rallentare prima di girare e danno la precedenza ai pedoni.



4. Gli accorgimenti progettuali per la riduzione della quantità di traffico sono:
 - a) accesso limitato, che limita la circolazione dei veicoli a motore, eccetto che per i residenti;
 - b) strada a "cul de sac" misura efficace per eliminare il traffico estraneo di traffico.
5. Per ottenere una significativa riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico è fondamentale la piantumazione di verde e di alberi che attenua gli effetti nocivi del traffico automobilistico.
6. Per la progettazione di intersezioni urbane, extraurbane e semaforizzate si rimanda rispettivamente alle Norme CNR 90/1983, 78/1980 e 150/1992. Nei casi espressamente individuati nella Tavola P-03-Disciplina del suolo del presente PI e, comunque, in tutti i casi dove le condizioni di traffico lo richiedano per assicurare la funzionalità della rete, le intersezioni viarie dovranno essere realizzate utilizzando la soluzione funzionale delle rotatorie.
7. Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Articolo 43 Piste ciclopedonali e itinerari

1. Il PI determina, in via indicativa e non esaustiva i tracciati delle piste ciclabili principali esistenti di progetto e gli itinerari. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.
2. Per i percorsi ricavati all'interno di aree verdi o comunque separati dalla viabilità veicolare, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) accesso riservato ai soli pedoni e ciclisti;
 - b) pavimentazione in fondo naturale battuto, formelle o grigliato cementizio, asfalto e asfalto colorato.
3. Per i percorsi affiancati alla viabilità esistente o prevista valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) accesso riservato ai pedoni ed ai ciclisti; può essere consentito l'attraversamento ai mezzi motorizzati dei soli frontisti;
4. Dimensioni minime:
 - a) pista monodirezionale: m. 1.50 (ristretta m. 1,25);
 - b) pista bidirezionale: m. 2.50 (ristretta m. 2.00);
 - c) piste a servizio delle aree agricole: m. 3.50.
5. Le strade principali, anche di lottizzazione, interne al tessuto edificato, dovranno essere dotate di almeno un marciapiede opportunamente separato dalla carreggiata (con quote più elevate, siepi ecc.) e di larghezza non inferiore a m. 1,50.
6. Le previsioni del PI hanno carattere orientativo e potranno essere variate in base ad uno specifico progetto degli itinerari ciclabili così articolato:
 - a) disegno generale della rete e ripartizione in fasi e stralci attuativi;
 - b) progetto di massima;
 - c) progetto esecutivo.



TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE

CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

Articolo 44 Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete

1. Gli interventi sugli edifici di valore storico ai quali il PI assegna un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del territorio, sono individuati nelle tavole del PI "Disciplina del suolo", con apposita grafia.
2. Gli interventi sugli edifici cui co.1 sono regolati da specifici gradi di intervento codificati, dai parametri dalle norme per ogni tessuto su cui ricade l'intervento, dal successivo art.45 e dalle norme sui vincoli e invarianti del PRC.
3. Gli interventi possono verificarsi su:
 - a) edifici vincolati dal DLgs. 42/2004 con decreto di vincolo;
 - b) edifici storici soggetti a grado di protezione, ovvero gli edifici di valore architettonico e/o storico localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale;
 - c) ville di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto e gli Immobili di valore testimoniale.
 - d) gli immobili che ancorché non compresi tra quelli dei punti precedenti sono comunque di interesse storico-architettonico-culturale di rilevanza sovracomunale individuati dal PATI del Conselvano.

Gli interventi sugli edifici storici e sulle pertinenze dovranno obbligatoriamente tener conto di quanto contenuto nelle presenti norme.
4. Per i beni culturali le ville venete e relative pertinenze scoperte cui successivi artt.54,65 intatti o con modificazioni reversibili sono consentiti gli interventi di cui all'art. 45 co.5 a) b) e quelli previsti dai specifici gradi d'intervento (Grado 1, Grado 2, Grado 3);
5. Per i beni culturali le ville venete e relative pertinenze scoperte cui successivi artt.54,65 con modificazioni sostanziali e/o irreversibili sono consentiti gli interventi di cui all'art. 45 co.5 a) b) e quelli previsti dai specifici gradi d'intervento (Grado 1, Grado 2, Grado 3, Grado 4);
6. Per gli immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui ai co.3 e 4 e quelli di valore archeologico industriale, intatti o con modificazioni reversibili sono consentiti gli interventi di cui all'art. 45 co.5 a) b) e quelli previsti dai specifici gradi d'intervento (Grado 1, Grado 2, Grado 3, Grado 4);
7. Per gli immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui co.3 e 4 e quelli di valore archeologico industriale, con modificazioni sostanziali e/o irreversibili sono consentiti gli interventi di cui all'art. 45 co.5 a) b) e quelli previsti dai specifici gradi d'intervento (Grado 1, Grado 2, Grado 3, Grado 4, Grado 5);
8. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dalle norme nei tessuti entro le quali ricadono gli edifici stessi fatte salve eventuali diverse indicazioni puntuali.
9. La modifica del grado d'intervento è possibile attraverso in sede di progetto edilizio o di PUA attraverso la dimostrazione di appartenenza di edifici o



loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quello previsto dal PI; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive. Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esaustività della deliberazione, senza costituire variante al PI. Tale facoltà per ogni singolo fabbricato è ammessa per una volta e per scostamenti di un solo grado.

10. Per interventi sugli edifici esistenti cui co.3, dove non sia prescritto il PUA, è facoltà del Comune imporre per particolari aree e situazioni, la formazione di un PUA o eventuali accordi cui art.6 LR.11/2004. Il rilascio dei permessi di costruire/denuncia di inizio attività sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del DLgs. 42/2004 è in ogni caso, subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al Paesaggio.
11. Entro le aree di pertinenza degli edifici di cui precedente co.1, sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

Articolo 45 Guida agli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete

1. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali con divieto di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate nell'ambito di competenza dell'ente preposto alla tutela.
2. Gli elementi di riferimento per la progettazione sono:
 - a) il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, etc., negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
 - b) la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio pubblico, affidata anche agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, alberature, etc.);
 - c) la ricomposizione della copertura mantenendo le caratteristiche tipologiche e formali dei tetti, delle aperture e riportando quando possibile, per gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;



- d) la scelta di rivestimenti, intonaci, colori effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana; potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento;
 - e) non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà;
3. All'interno dei contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti agli immobili, non possono essere realizzate opere di modifica dei tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale storico, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali, l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che incidano negativamente sul sistema figurativo. Devono in ogni caso essere garantiti:
- a) la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte atte a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
 - b) la tutela degli aspetti naturali del territorio storico;
 - c) il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
 - d) la conservazione dei beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - e) evitare l'introduzione di specie non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
4. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
5. Sugli immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete, in attinenza ai gradi d'intervento previsti al precedente art.10 co.3, gli interventi cui all'art. 3 lett. a) b) del DPR 380/2001 prevede le seguenti tipologie di intervento:
- a) Interventi di manutenzione ordinaria: sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.
 - b) Interventi di manutenzione straordinaria: sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti:
 - 1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
 - 2. rifacimento degli infissi esterni;
 - 3. rifacimento della sistemazione esterna;
 - 4. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti esterni.In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
 - 1. rifacimento o installazione di materiale di isolamento;



2. rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento e di raffreddamento;
 3. rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o di sollevamento idrico;
 4. rifacimento di impianti igienici;
- sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
5. installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
 6. realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
 7. consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
 8. costruzione di vespai di isolamento.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

1. in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante; nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;
2. le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;
3. particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;
4. e) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.



CAPO 2 – SOSTENIBILITA'

Articolo 46 Sostenibilità energetica degli edifici

1. Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale, al fine di raggiungere ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard. Su tutto il territorio comunale gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire l'utilizzo di tecniche e criteri dell'edilizia sostenibile e delle fonti energetiche rinnovabili al fine di:
 - a) privilegiare gli insediamenti a basso grado di impatto con i coni visuali, le invarianti e le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
 - b) favorire l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
 - c) favorire l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
 - d) privilegiare insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.
2. Gli interventi edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione), dovranno essere verificati sotto il profilo della sostenibilità energetico ambientale sulla base di quanto previsto dal DLgs. 28/2011, dal DPR.59/2009, dal DLgs.192/2005 e DLgs.311/2006 inoltre dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato B alle presenti NTO "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" (art. 2).
3. In sede di progetto edilizio i temi trattati nel suddetto "prontuario" dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.
4. Nella stessa relazione dovrà essere dato atto del rispetto dei punteggi minimi definiti negli artt. 3 – 4 dell'allegato B alle NTO "Prontuario".
5. La documentazione dimostrante il raggiungimento del livello minimo di sostenibilità energetico-ambientale, potrà essere presentata al Comune unitamente a quella necessaria al rilascio del permesso di costruire.



CAPO 3 – LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

Articolo 47 Attività produttive in zona impropria

1. Con riferimento all'articolo 13 della LR.11/2004 e ai criteri definiti dal PAT, il PI individua nella tavola di progetto le attività produttive da migliorare (confermate con scheda puntuale) e le attività produttive da dismettere (bloccare e trasferire). Tali attività, secondo il nuovo strumento, sono:
 - a) n. 04 attività da migliorare;
 - b) n. 04 attività da dismettere di tipo 1.
2. Il PI stabilisce:
 - a) attività da migliorare ("confermare" – ex LR.61/85): sono attività produttive esistenti alla data di adozione del PAT che non costituiscono turbativa ambientale individuati con apposita numerazione nelle tavole "P-03: Disciplina del suolo" soggetti a specifica schedatura;
 - b) attività da dismettere ("trasferire" – ex LR.61/85): sono attività produttive che per tipo di lavorazione risultano essere incompatibili con il tessuto urbanistico le quali vanno trasferite.
3. Le prescrizioni particolari relative a fattori di inquinamento, igiene e sicurezza sul lavoro, sono demandate ai competenti Enti Istituzionali.
4. I fabbricati dismessi, ancorché codificati dal PRG previgente come contenitori di "attività produttive in zona impropria", non possono essere riutilizzati per altre attività produttive o per nuove destinazioni d'uso se non per quelle specificatamente ammesse dal tessuto nella quale risultano inserite e nei limiti delle carature previste dal tessuto.
5. Le attività da migliorare sono regolate da prescrizione specifiche, relativa a singole attività produttive esclusivamente mediante schedatura; la scheda specifica individua:
 - l'attività esistente;
 - i parametri dimensioni degli immobili esistenti e in ampliamento;
 - le opere di urbanizzazione esistenti e aggiuntive;
 - le previsioni piani volumetriche con le principali sistemazioni esterne;
 - inquadramento fotografico.
6. Gli interventi sulle attività esistenti da migliorare "confermare", ancorché ammessi dalla scheda specifica, dovranno realizzare opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza. Dovranno altresì realizzare o concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
7. Le prescrizioni contenute nelle schede si applicano esclusivamente alle attività e non alle strutture edilizie che ne costituiscono il contenitore. Pertanto, tali prescrizioni cessano di avere efficacia in seguito a chiusura o trasferimento dell'attività, o frazionamento della stessa (anche senza interventi edilizi), nonché in seguito a formale rinuncia da parte degli interessati.
8. Le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere in sintonia con l'ambiente in cui ricade l'attività.
9. Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona d'appartenenza, per garantire il decoro ambientale. Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali



potranno essere recintate lungo il perimetro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda, con un minimo di m 5,00.

10. Le attività produttive in zona impropria potranno sempre essere trasferite in zona propria, individuata dal PI anche attraverso la necessaria riqualificazione ambientale con eventuale ricorso al credito edilizio.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

11. Fatto salvo il vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti (tipologia) codificate nella scheda, per le attività in essere, legittime, benché presenti, sono ammesse solo ed esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni di queste destinazioni d'uso alle seguenti condizioni:

- a) l'attività in essere non dovrà essere classificata tra le "attività da dismettere 1 e 2";
- b) la nuova attività dovrà essere ricompresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria così come definita dall'ISTAT (Classificazione delle attività economiche Ateco 2007);
- c) la nuova attività non sia inserita nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con DM. Sanità 5/11/1994;
- d) sia stipulata un'apposita convenzione o con la quale venga precisata e vincolata la nuova destinazione d'uso dell'edificio, l'attività svolta, con aggiornamento della schedatura.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

12. Attività produttiva da migliorare, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) lettere a), b), c), d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia e/o eventuale ampliamento delle superfici disciplinati nell'apposita schedatura;
- c) ampliamenti mediante le procedure SUAP di cui all'art.3 della LR. 55/2012, comunque non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di 1.500 m² di SLP; è esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione, aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT.
- d) Fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno, comunque, rispettare i seguenti parametri:
 - non è ammissibile la demolizione e la ricostruzione, l'aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT;
 - non è ammesso di ampliare strutture precarie e ampliare le strutture non legittime;
 - le aree a servizi devono essere collocate il modo da poter essere utilizzate ai fini pubblici;



- non sono ammessi gli ampliamenti o cambi di destinazione d'uso che comportino aumenti delle superfici destinate ad attività insalubri di 1° e 2° classe ex D.M. Ministero Sanità 19 nov. 1981;
 - e) Il rilascio del "permesso di costruire" è subordinato:
 - alla dimostrazione della presenza della attività con la stessa specifica classificazione ATECO e relativo intestatario alla data di adozione del PAT;
 - alla realizzazione degli standard minimi descritti all'articolo 14 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
 - alla stipula di una convenzione in cui vengono stabiliti tempi, modalità, opere di urbanizzazione ed opere di riequilibrio da eseguire, garanzie ed oneri a carico della ditta richiedente, nonché l'eventuale quantificazione degli oneri di perequazione.
13. Attività produttiva da dismettere:
- a) è escluso l'ampliamento relativo a singole unità produttive;
 - b) sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui lettere a) e b) dell'articolo 3 co.1 del DPR 380/2001.
 - c) sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici connessi ad una migliore tutela ambientale e comunque richiesti dagli organi preposti al controllo, purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.
14. Valgono, inoltre, le seguenti norme:
- a) qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione e/o di ampliamento dovrà essere corredato da specifico allegato progettuale che valuti l'incidenza ambientale del nuovo ampliamento e che preveda opere di riequilibrio, adeguate e proporzionali all'intervento edilizio e dell'ambiente in cui si inserisce. Tali opere dovranno esaltare le caratteristiche naturali, colturali, tipiche o tradizionali dell'ambiente. A tali opere di riequilibrio dovrà espressamente fare riferimento la convenzione anche in relazione alle possibilità dei limitati cambiamenti d'uso sopra ammessi.
 - b) tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti e quindi armonizzarsi con il tessuto interessata dall'intervento.
 - c) la dismissione di ogni attività produttiva in zona impropria darà diritto ad un "credito edilizio".



TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 48 Le schede norma

1. Le porzioni di territorio alle quali il PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della Disciplina del suolo con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma nell'elaborato P-05 allegato A "i progetti sulle aree di trasformazione della città".
2. Attraverso le schede norma, il PI detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le schede norma sono di otto tipi:
 - a) le schede norma "APP" che recepiscono gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
 - b) le schede norma "AR" che riguardano le aree soggette a interventi di recupero;
 - c) le schede norma "AT_R" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
 - d) le schede norma "AT_P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, commerciale, direzionale;
 - e) le schede norma "Ip_A, Ip_B e Ip_C" che riguardano le aree puntuali di trasformazione a prevalente destinazione residenziale con lotto edificabile a volumetria predeterminata di tipo A-B e C;
 - f) le schede norma "AT_S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi.
4. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma, in fase di progetto gli interventi previsti dovranno mitigare gli effetti ambientali prodotti. Per gli interventi "AT_P" è preferibile la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.
5. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree di trasformazione" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso agricola, fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie.

DISPOSIZIONI GENERALI

6. Nell'attuazione delle schede norma il parametro relativo la superficie territoriale (St) è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo; le variazioni di perimetro per gli ambiti assoggettati a PUA sono regolati dal precedente art.12, per gli interventi puntuali con volumetria predeterminata attuabili mediante IED l'edificazione è consentita esclusivamente all'interno delle aree individuate con apposita grafia con sovrapposto il simbolo che individua il volume predeterminato corrispondente; il perimetro individuato potrà essere precisato attraverso la progettazione di dettaglio mediante scostamenti di modesta entità esclusivamente in affinamento ai limiti di proprietà. La volumetria (VL) assegnata è predeterminata dal piano, le



- superfici a standard (verde, parcheggio) sono minime, i valori relativi al rapporto di copertura (Rc) e altezza (H) sono massimi. Si devono rispettare integralmente le direttive e le prescrizioni contenuti nelle stesse.
7. Ai sensi dell'articolo 27, co.5, della L. 166/2002 il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5 bis del DL. 333/1992, convertito, con modificazioni dalla L. 359/1992, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.
 8. Ogni area di trasformazione regolata da intervento urbanistico edilizio indiretto è costituita da una superficie fondiaria (la superficie dell'area di concentrazione volumetrica) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.
 9. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "stralci funzionali autonomi" qualora rispettino integralmente gli elementi prescrittivi della scheda norma.
 10. L'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio; l'attuazione tramite stralci funzionali autonomi sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) gli stralci funzionali devono essere in proporzione e autonomi rispetto le necessarie dotazioni territoriali e infrastrutturali, previste complessivamente nella scheda norma;
 - b) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti e dimensionato sull'intera area di trasformazione. Non sarà possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti.
 11. La realizzazione dei degli stralci funzionali autonomi sarà regolata con le stesse modalità di attuazione descritte nella scheda norma.
 12. Gli stralci funzionali autonomi dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma.



13. Il Consiglio Comunale con il suo insindacabile giudizio ha la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della scheda norma tramite stralci funzionali autonomi. Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma sistema urbano costruito, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, soluzioni di continuità del tessuto urbano.
14. Qualora aree di trasformazione contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.
15. Le "aree di trasformazione:
 - a) "AT_R", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.
 - b) "AT_P", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del tipo di "tessuto produttivo" in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento.
 - c) "AR", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono, per gli interventi di riconversione/riqualificazione di tessuti produttivi a residenziali le aree di trasformazione sono assimilate alla disciplina del "tessuto consolidato recente - T3";
 - d) le "aree di trasformazione "Ip_A, Ip_B e Ip_C ", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono ad eccezione degli indici di edificabilità.

Articolo 49 Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR. 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

CRITERI DI ASSOGETTAMENTO

3. Ambiti assoggettati alla perequazione, se non diversamente stabilito dalle schede norma cui art.48:



- a) gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
 - b) gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
 - c) gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 LR. 11/2004 – accordi di programma);
 - d) gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 (SUAP) e art. 3 e 4 LR. 55/2012;
 - e) gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
 - f) gli interventi edilizi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (estensione delle reti tecnologiche pubbliche, formazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza idraulica, dotazione spaziale e funzionale di aree a standard, ecc) relativamente all'ambito insediativo;
 - g) gli interventi di nuova costruzione all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo (art.22 co.8) che verranno alienati prima di 10 anni dalla data di agibilità a persone che non siano familiari o eredi fino al 3° grado collaterale dal richiedente del permesso di costruire.
 - h) il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo;
4. Ambiti non assoggettati alla perequazione:
- a) nel caso di trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
 - b) per l'individuazione di aree a standard pubblico;
 - c) tutti gli interventi che non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
 - d) gli interventi di ampliamento volumetrico in aderenza di edifici esistenti in saturazione dell'indice di zona, del rapporto di copertura o una tantum previsti dal PI (art.16 co.8);
 - e) gli interventi per scopi sociali oggetto di vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari (art.22 co.13 a).

CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

5. I criteri di attuazione della perequazione urbanistica:
- a) l'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di plus-valore nelle modalità successivamente descritte;
 - b) la quota aggiuntiva di cui sopra sarà quantificata in misura pari al:
 - 50% per gli interventi di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali/compatibile degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo edificati (data titolo abilitativo) dopo l'entrata in vigore della LR. 24/1985 (08.03.85);
 - 30% per tutti gli altri tipi d'intervento (salvo i casi di riduzione cui successivo co.8);



del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche operate dal PI. Per plus-valore si intende l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili, conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

c) la determinazione del plus-valore potrà essere operata sulla base di tabelle parametriche cui art.16 co.4 DPR.380/2001, specifico regolamento comunale, o mediante stima analitica "tabella A" nella quale saranno considerati:

- il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (tabella punto 1);
- gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (tabella punto 2) (OO.UU primaria);
- il valore del bene, conseguente alla trasformazione urbanistica (tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario aumentato di tutti gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore (tabella punto 4);
- la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

Stima analitica - Tabella "A":

Punto	Voce	€/m ² - €/m ³	€	€
1	Valore iniziale degli immobili			
2	Costi per la trasformazione urbanistica:			
	2.a - costi per demolizione/bonifica			
	- i costi relativi agli oneri ai sensi dell'art. 2.b 16 del DPR. 380/2001			
	2.c -spese tecniche			
	2.d - oneri finanziari			
	2.e - utile di impresa			
3	Valore finale del bene trasformato			
4	Plus-valore: 3 - (1+2)			
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (pari al valore % del punto 4)			

6. Ai fini di un corretto ed uniforme utilizzo dei parametri della tabella "A", si dovrà tenere conto di quanto segue:

- a) Il valore iniziale degli immobili (1) relativamente alle aree libere è quello intrinseco delle aree stesse ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica. Per le aree agricole si assume quale riferimento il Valore Agricolo Medio (VAM) determinato ogni anno dalla



commissione provinciale espropri secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. Per le aree edificabili si considera il valore venale per le aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta. Per interventi puntuali (Ip_) e il cambio d'uso di annessi non più funzionali al fondo - schedati dal PI - la superficie oggetto di perequazione corrisponde alla superficie fondiaria vincolata in base agli indici di edificabilità, rispettivamente 1 m³/m² e 0,7 m³/m².

Nel caso in cui gli interventi interessino delle aree compromesse da edificazioni incongrue soggette a riqualificazione, il valore iniziale corrisponderà al valore dell'area libera come innanzi determinato aumentato del valore dell'edificato, purché legittimo, valutato con riferimento al valore catastale o attraverso stima. Con l'utilizzo di valori oggetto di stima dovrà essere allegata alla proposta di trasformazione urbanistica, una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.

- b) Gli eventuali costi di demolizione/bonifica (2.a), esclusivamente per gli interventi su opere incongrue individuate dal PI, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, redatto e asseverato con giuramento dal progettista. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale.
- c) Il costo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b) calcolati in base ai valori stabiliti dal comune, vigenti al momento del calcolo del plus-valore dell'intervento.
- d) Le spese tecniche (2.c) esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti agli interventi di trasformazione; sono quelle relative alla redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, quelle relative alla predisposizione dei piani di sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, alla direzione lavori, al collaudo e ai frazionamenti. Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare il 5% dei costi relativi agli oneri ai sensi dell' art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b) al netto degli oneri per la sicurezza.
- e) Gli oneri finanziari (2.d) sono quantificati applicando alla somma dei costi di demolizione/sistemazione dell'area (2.a), dei costi degli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b), delle spese tecniche (2.c), un tasso annuo pari all'Euribor a sei mesi con divisore 365 rilevato l'ultimo giorno lavorativo del secondo mese precedente la data di presentazione del piano urbanistico maggiorato di 1,5 (uno virgola cinque) punti percentuali, il tutto valutato per una durata di tre anni.
- f) L'utile d'impresa (2.e) viene determinato nella percentuale del 10% del valore finale del bene trasformato.
- g) Il valore finale di mercato del bene trasformato (3) è desumibile considerando il valore venale per le aree edificabili analoghe ai fini dell'accertamento dell'imposta (per i fabbricati non più funzionali al fondo, le attività produttive in zona impropria, gli interventi soggetti a SUAP si considera rispettivamente i valori: del tessuto diffuso T5; del



tessuto produttivo non ordinato T7; del tessuto in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento). E possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.

- h) La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) sarà pari alle percentuali sopracitate (co.5 b) del plus-valore stesso (salvo i casi di riduzione cui comma successivo), come determinato nella tabella "A". Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante:

- ⇒ trasferimento di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, anche già attrezzate;
- ⇒ cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata, al netto delle aree a standard primario;
- ⇒ realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo;
- ⇒ corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 co. 1 della LR. 11/2004.

7. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione per la realizzazione di:

- ⇒ opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004 (art. 35-LR. 11/2004);
- ⇒ Edilizia Residenziale Pubblica (art. 39-LR. 11/2004);
- ⇒ utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche (artt. 36 e 37-LR. 11/2004);
- ⇒ interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme al fine di realizzare parchi, fasce boscate, interventi di rinaturalizzazione e altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;

Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

8. Modalità di applicazione della perequazione urbanistica per ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi:

- ⇒ la trasformabilità in tali ambiti è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati. Si rimanda ai contenuti dell'art.6.2 e 6.3 del PAT. La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.



MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

9. Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:
- a) il PI attribuisce a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda norma;
 - b) gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionali all'attuazione delle previsioni del PI;
 - c) in caso di necessità il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'area perequata;
 - d) in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione, (vedi appendice B – delle presenti NTO), che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, anche laddove tali strumenti siano previsti preventivamente. In ogni caso tali strumenti ed accordi sono condizionati alla conferma della loro previsione nel piano approvato. In tutti gli altri casi in cui gli obblighi perequativi sorgano "ex-se" dall'applicazione della normativa del PI, la convenzione verrà stipulata prima del rilascio del Permesso di Costruire e ne costituirà parte integrante;
 - e) è fatto salvo quanto previsto dall'art. 48 co. 5 della LR.11/2004 in ordine alla compatibilità urbanistica degli interventi medesimi con le previsioni del PI.
10. Modalità per la corresponsione del Plus-valore della perequazione:
- a) il plus-valore, determinato con le modalità innanzi definite, è soggetto ad approvazione da parte dell'organo del Comune a cui spetta l'approvazione del relativo atto amministrativo (PUA: Giunta comunale/Consiglio Comunale) – (Permesso di costruire: Ufficio Tecnico Responsabile) ed è corrisposto mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo. La determinazione, riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti;
 - b) la corresponsione del plus-valore dovrà essere trasferita all'Amministrazione Comunale con le seguenti modalità e tempi:
 - 1. per la cessione di aree, questa dovrà essere eseguita prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;
 - 2. per la realizzazione di opere pubbliche il collaudo e la loro eventuale cessione dev'essere effettuato prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;



3. sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo. In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi. Il relativo importo del plus-valore dovrà essere garantito per mezzo di fidejussione e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.

Articolo 50 Credito edilizio e opere incongrue

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta agli aventi titolo finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 5,6,7 LR. 14/2017), ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'articolo 37 della LR.11/2004, come definito ai successivi articoli.
2. Il PI individua le opere incongrue corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall' art. 7 del PAT. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. In attuazione all'art.7 del PAT, il PI disciplina gli interventi di trasformazione che possono determinare un credito edilizio che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR. 11/2004 e art. 5,6,7 LR. 14/2017, in relazione alle seguenti fattispecie:
 - a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal PAT;
 - b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
 - c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
 - d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
 - e) ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto costituiti da vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti;
 - f) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;



- g) acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relativa al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) risarcire il vincoli di utilizzo a "forestazione".

Nella casistica della "riqualificazione ambientale" rientrano:

- i) riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;
- j) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado individuate dal PI - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione CER (art. 2 LR 14/2019);
- k) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
- l) demolizione integrale di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente, ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 6 LR 14/2017);
- m) recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 6 LR 14/2017);
- n) trasferimento delle attività improprie negli ambiti di rigenerazione urbana sostenibile (art. 7 LR 14/2017);
- o) acquisizione di aree per la realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
- p) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio, riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;

Nella casistica della "compensazione urbanistica" rientrano:

- q) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR. 11/2004);
 - r) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti delle aree e delle fasce di rispetto.
5. Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione dovute alla nuova destinazione d'uso previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento. Il corrispondente volume da atterrare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione, della zonizzazione e dei valori immobiliari. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
- a) le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti dei parametri del tessuto su cui ricade l'intervento purché le caratteristiche insediative siano adeguate;
 - b) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - c) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;



- d) ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi cui precedente co.4 o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
 - e) come bonus volumetrico aggiuntivo negli interventi soggetti a scheda norma "AR, AT_R, AT_P" con conseguente aumento del volume assegnato fino al limite massimo del 20%. In ogni caso deve essere garantita l'integrazione/adeguamento delle superfici a standard;
 - f) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR.11/2004;
6. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. La quantità di crediti edilizi espressa in m³ o in m² in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale/industriale, commerciale, direzionale) corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare nell'esistente stato di fatto e di diritto tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al precedente co.4 e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate, e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito (€/m² - €/m² edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori dell'Imposta Municipale Propria per le aree deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale. Il valore del volume oggetto di credito edilizio potrà essere incrementato nella misura massima del 20%, ove vengano riconosciute specifiche condizioni di aggravio e/o urgenza, per incentivare l'attuazione degli interventi cui al precedente co.4 previa delibera di Giunta Comunale.
7. Registrazione dei crediti:
- a) i crediti, qualora presenti, sono rubricati nell'elaborato P-09 "registro dei crediti edilizi - RECRED" indicando:
 - i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
 - l'intervento che ha determinato il credito edilizio;
 - i dati dell'immobile che ha determinato il credito edilizio;
 - i termini di validità del credito edilizio;
 - eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.
 - b) alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera qualora ci è sia ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale e quando si tratti di eliminazione di un'opera incongrua.
8. Ambiti di atterraggio:
- a) nel caso di trasferimento dei crediti edilizi da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono (tabella B) in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.
 - b) nel caso di trasferimento dei crediti edilizi originati da fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria nelle



zona per insediamenti produttivi (D) non si applicano i coefficienti di riduzione cui al precedente co.10/a;

- c) nel caso di trasferimento dei crediti edilizi originati con DCC. 26/2007 e DGC. 37/2007 non si applicano i coefficienti di riduzione cui al precedente co.10/a. Tali crediti edilizi possono essere trasferiti in tutti i tessuti del PI esclusi quelli agricoli (A1,A2, A3) nei limiti dei parametri urbanistici.

PRESCRIZIONI

- 9. Affinché il credito sia utilizzabile, negli interventi di riordino ambientale, mediante demolizione/ricostruzione, l'intervento dovrà essere regolato da un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. L'intervento di demolizione dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.
- 10. L'utilizzo del credito edilizio è, in ogni caso, soggetto a verifica degli standards urbanistici essendo fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'articolo 32 della LR.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.
- 11.1 PI potranno individuare opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, di minore entità e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT, prescrivendo la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.



Tabella "B" - TRASFERIMENTI DEI CREDITI EDILIZI, COEFFICIENTI DI ATTERRAGGIO

da		a										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Tessuto storico (T1)	1	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
2	Tessuto consolidato (T2)	non ammesso	non ammesso	0,9	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
3	Tessuto consolidato recente (T3)	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
4	Tessuto consolidato misto (T4)	non ammesso	non ammesso	0,9	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
5	Tessuto residenziale diffuso (T5)	non ammesso	non ammesso	0,8	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
6	Tessuto produttivo ordinato (T6)	non ammesso	non ammesso	0,4	non ammesso	non ammesso	1	0,5	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
7	Tessuto produttivo non ordinato (T7)	non ammesso	non ammesso	0,4	non ammesso	non ammesso	1	0,5	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
8	Tessuto per attività terziarie (T8)	non ammesso	non ammesso	0,4	non ammesso	non ammesso	1	0,5	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso
9	Tessuto agricolo periurbano (A1)	non ammesso	non ammesso	0,8	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
10	Tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (A2)	non ammesso	non ammesso	0,8	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
11	Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3)	non ammesso	non ammesso	0,8	non ammesso	non ammesso	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso



Articolo 51 Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, è consentito ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in alternativa all'utilizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proposta pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

2. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.
3. Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 LR. 11/04 attraverso i quali la stessa verrà attuata:
 - a) Accordo di programma (art. 7 LR. 11/2004);
 - b) Piani Attuativi (art. 20 L. R. 11/2004);
 - c) Comparto Urbanistico (art. 21 LR. 11/2004).Nella convenzione dovrà essere espressamente sancito il consenso del privato al ricorso alla "compensazione urbanistica", in luogo dell'esproprio.
4. La compensazione urbanistica, la perequazione e il credito edilizio possono essere impiegati congiuntamente e in modo integrato nell'attuazione degli interventi.

Articolo 52 Accordi tra soggetti pubblici e privati

1. L'accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR. 11/2004, l'Amministrazione Comunale può assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, ivi inclusi i piani urbanistici attuativi, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico cui si riferisce ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

3. Gli interventi soggetti ad accordo pubblico privato di cui al precedente art.49 co.7 devono indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota aggiuntiva descritta nel precedente art.49 co.5/b. Alla stima



della “convenienza pubblica” dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito dell’attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel PAT, vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabile in termini economici.

4. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi sono i seguenti:
 - a) L’Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
 - b) I privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell’accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l’attuazione della proposta di accordo;
 - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche.
 - c) Le proposte di accordo che secondo l’insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.
5. Per quanto non disciplinato dalla LR. 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all’art. 11, co. 2 e seguenti, della L. 7 Agosto 1990, n.241 “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modifiche.
6. Una volta approvato definitivamente, l’accordo determina:
 - a) l’impegno formale per l’amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott’ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi;
 - b) l’impegno per il privato, garantito da fidejussione bancaria, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.
7. In caso di decadenza dell’accordo, per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l’automatico ripristino della destinazione prevista genericamente dagli strumenti urbanistici previgenti, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l’avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.
8. In particolare, gli accordi art. 6 LR.11/2004 che hanno avuto accoglimento con il PAT, trovano efficacia all’interno del presente PI, che li definisce sia a livello disciplinare che cartografico.



Articolo 53 Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

1. Il campo di applicazione dello sportello unico di cui al DPR.447/98 relativamente alle attività economiche, in variante al PAT ed al PI, è limitato all'ampliamento di quelle esistenti nei tessuti produttivi (T6, T7, T8) che hanno saturato la capacità edificatoria del lotto di pertinenza e di quelle esistenti in zona agricola, comunque con esclusione di tutte quelle ricadenti in zone vincolate di cui successivo capo 2 (Vincoli e Tutele) e nei tessuti agricoli di buona integrità (A2, A3).
2. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati, nonché quelli i cui procedimenti autorizzativi sono in corso dalla data del 1° marzo 2008.
3. Gli interventi ammessi con le procedure dello sportello unico devono essere contenute in una percentuale non superiore al 80% della superficie coperta esistente con il limite di 1.500 m², escludendo in ogni caso gli ampliamenti che:
 - a) comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
 - b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del PAT;
 - c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;
 - d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
 - e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
 - f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
 - g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc.;
4. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale e il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e relativa normativa di recepimento.
5. A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del PTCP, quale sussidio dei Comuni ed ordini professionali, con particolare riferimento al quaderno n°5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" in sede di "sportello unico" va quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio.
6. In funzione del carico ambientale, associabile ad una determinata scelta progettuale, e del conseguente impatto sull'ambiente, devono essere approntati interventi compensativi/mitigativi maggiori o minori (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.



7. Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:
 - a) controllo dell'inquinamento diffuso:
 - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
 - b) regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
 - c) funzione di equilibrio tra le specie;
 - d) riduzione dell'impatto ambientale;
 - e) miglioramento del paesaggio.
8. L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.
9. Eventuali ampliamenti dei tessuti produttivi (T6, T7, T8 - ZTO D) devono rientrare nei limiti del dimensionamento del PAT di cui all'art. 19.1 delle NTA dello stesso. Il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata in sostituzione dell'acqua ad uso industriale prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali, nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile e comunicate all'ufficio del PATI.



CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE

Articolo 54 Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e smi, articoli 10, 11 e 12.
2. La tavola P-01 “Vincoli e Tutele” identifica le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del DLgs. 22 gennaio 2004 n.42 e precisamente:
 - a) Villa Codignola;
 - b) Villa Randi;
 - c) Zona di rispetto Villa Randi;
 - d) Villa Buzzaccarini;
 - e) Zona di rispetto Villa Buzzaccarini e Chiesa di S. Maria Assunta;
 - f) Villa Amista;
 - g) Zona di rispetto Villa Amista;
 - h) Canonica di Cartura;
 - i) Chiesa S. Maria Assunta;
 - j) Chiesa e canonica di Cagnola;
 - k) Ex scuola;
 - l) Chiesa di Gorgo.
3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
4. Sono inoltre considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni (L. 106/2011), previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all’art. 12 del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed al DM. 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.
5. L’esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. La mancata indicazione nel PAT e PI di ambiti che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
7. Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.
8. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.
9. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la protezione e la conservazione dei caratteri dell’impianto originario.



10. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
11. Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
12. Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto del precedente art.44 (Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale e sulle Ville Venete) in attinenza all'art. 25.1 delle NTA del PAT e alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio".

Articolo 55 Vincolo sismico

1. L'intero territorio ricade in area classificata "Zona 4" ai sensi dell'allegato alla DCR n°67 del 3 /12/2003.
2. La normativa di riferimento è la seguente:
 - OPCM n°3274/03, n°3379/04, n°3431/05, n°3519/06;
 - DGR. 71/2008;
 - LR. 13/04;
 - LR. 38/04.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Vanno rispettate le specifiche prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR. 67/2003 e DGR. 71/2008.

Articolo 56 Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, articolo 134.
2. La tavola "P-01: Vincoli e Tutele", in conformità a quanto previsto dall'articolo 142 del DLgs 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, evidenzia le aree vincolate per legge ai sensi dall'articolo 142, rispettivamente lettera c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933 e conforme al provvedimento del Consiglio Regionale n.940 del 28 giugno 1994 come modificato con DGR. 1638/2013, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".
3. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini per una fascia di m 150 ciascuna:
 - canale Cagnola;
 - canale Sotto Battaglia (Vigenzone).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Le disposizioni di cui al 1° comma del presente articolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B.



5. Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT e nella VAS sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
6. Il rilascio dei permessi di costruire, l'assenso alle denunce di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) su tali aree e sulle relative fasce di rispetto, sono subordinati, ai sensi dell'art. 131 e seguenti del DLgs. 42/04, alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
7. Gli interventi consentiti sono quelli previsti dalla pianificazione vigente per l'intero territorio comunale, con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo. Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore degli immobili ricadenti all'interno del vincolo individuato a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano, sono subordinati a preventivo nulla osta da parte degli organi competenti. Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.
8. Il PI promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi, fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.
9. Sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal PRC, sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

Articolo 56 bis Vincolo di destinazione forestale

1. Il PI individua nell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele" il perimetro delle aree soggette a vincolo forestale ai sensi della LR. 52/78. La trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del DLgs. 227/2001 e dall'art. 15 della LR. 52/1978, fatte salve disposizioni più restrittive contenute nelle presenti norme.

Articolo 57 Vincolo paesaggistico e di destinazione Agro-Silvo-Pastorale - Usi Civici

1. In relazione alla eventuale presenza di terreni di uso civico soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale ai sensi della LR. 31/1994 e al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. h), del DLgs. 42/04.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. I beni di uso civico eventualmente presenti sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvo-pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.



3. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della LR. 31/94 e dell'art. 12 della L. 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del RD. 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico.
4. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della LR. 31/94 e all'art. 12 della L. 1766/1927 sono nulli.
5. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.

Articolo 58 Centri storici

1. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" identifica la perimetrazione dei centri storici di Cagnola, Cartura, Gorgo.
2. Coerentemente con il precedente art.44 in attinenza all'art. 25.1 delle NTA del PAT, all'interno dei centri storici sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale in relazione alle seguenti categorie di valore:
 - a) beni culturali (Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004);
 - b) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
 - c) immobili di interesse storico, architettonico e culturale non compresi tra quelli di cui alla precedenti lettere a) e b).
3. I precedenti artt.44 e 45 definiscono la specifica disciplina di intervento, in attinenza all'art.25 delle NTA del PAT, per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico volto a:
 - tutelare e valorizzare la viabilità e i fronti appartenenti alla tradizione locale;
 - favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico-architettonico e culturale, perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
 - favorire l'insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell'artigianato artistico, dell'agro-alimentare e della cultura;
 - individuare gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, spazi aperti di interesse storico-ambientale e/o collegati alla tradizione locale) e formulare le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi comprendente i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema dei beni storico-ambientali con particolare attenzione agli interventi afferenti l'arredo urbano;
 - attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità;



- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
 - disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
 - individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime accessibili al pubblico.
4. In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Vanno inoltre mantenuti gli originali Impianti strutturali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. La modifica del grado di intervento è possibile attraverso in sede di progetto edilizio o di PUA attraverso la dimostrazione di appartenenza di edifici o loro parti funzionali a diversa categoria di intervento rispetto a quello previsto dal PI; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive. Il Consiglio Comunale, sulla base della documentazione prodotta, prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esaustività della deliberazione, senza costituire variante al PI. Tale facoltà per ogni singolo fabbricato è ammessa per una volta e per scostamenti di un solo grado.

Articolo 59 Idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche

1. Sono vincolati ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico:
- a) i corsi d'acqua pubblici ai sensi del RD. 523 /1904 artt. dal 93 al 99;
 - b) i canali irrigui o di bonifica ai sensi del RD. 368/1904 titolo 6° artt. dal 132 al 140.
2. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali comprese le golene, è soggetta a tutela vincolate ai sensi dell'art. 41 LR. 11/2004 per una fascia di profondità di almeno m.100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (ZTO A-B-C-D-F) previsti dal PRG vigente alla data di adozione del PAT relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti nel PRG previgente. Di conseguenza sono soggetti a codesta tutela il:
- a) canale Cagnola.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 a) in conformità all'art. 96 del RD n.523 /1904:
- a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale



o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere del Genio Civile.

4. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 b) in conformità all'art. 133 del RD n. 368/1904:
 - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi all'interno di tale fascia devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica competente;
 - c) le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del RD n. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà permanere completamente sgombero da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito dei materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a m. 4,00 .

Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).

La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal consorzio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.

5. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo, sono ammessi esclusivamente:
 - a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, co. 1, lettere a), b), c), d) del DPR.380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
 - c) ampliamenti di case di abitazioni esistenti ove consentiti dal PI;
 - d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della LR. 11/04, sulla scorta di un piano aziendale.
6. Gli interventi edilizi di cui al comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente rispetto all'origine del vincolo e previo nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del corso d'acqua.
7. Qualsiasi intervento ricadente nelle fasce di rispetto idraulico dei corsi d'acqua di competenza del Genio Civile dovrà essere autorizzato, in seguito a



- presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica, dallo stesso Ente.
8. La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.
 9. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della LR. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
 10. Si richiamano altresì le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PAT e al PI.

Articolo 60 Cimiteri

1. Trattasi di aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.
2. Zona di rispetto cimiteriale: all'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/'02. In queste zone sono ammesse solamente le opere relative ai cimiteri. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. All'interno della zona di rispetto sono consentiti, per gli edifici esistenti, ai sensi del comma 7 dell'art. 338 del RD. 1265/34:
 - a) gli interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d) del 1° comma dell'art. 3 del DPR 380/01;
 - b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative.
4. Ai fini della esecuzione di un'opera pubblica o dell'attuazione di un intervento urbanistico, il Consiglio Comunale può consentire, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio e previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della fascia di rispetto, autorizzando eventualmente, ove consentito dal PI, l'ampliamento di edifici preesistenti oppure la costruzione di nuovi edifici.
5. Gli interventi di cui al precedente co.3 b) in zona agricola sono consentiti esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di una azienda agricola con i requisiti minimi di cui al comma 22 dell'art. 44 della LR. 11/2004.

Articolo 61 Viabilità / fasce di rispetto

1. La tavola "P-01:Vincoli e Tutele" individua le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto, e le relative fasce di protezione e rispetto classificate secondo la gerarchia prevista dal DLgs. 285/1992.



PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il sistema della viabilità principale e secondaria, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato dall'art. 2 del DLgs 285/1992, per le rispettive fasce di rispetto si applicano gli articoli 26,27,28 del DPR.495/1992.
3. Ai sensi del DLgs.285/1992 e DPR.495/1992 e smi, sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Nelle fasce di rispetto:
 - a) è vietata ogni nuova costruzione tranne per:
 - ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
 - parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
 - interventi di arredo stradale e segnaletica;
 - canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
 - distributori di carburante e relativi accessori;
 - cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
 - pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
 - sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
 - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - recinzioni.
 - b) sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 co.1 lettere a) b) c) d) del DPR 380/2001 a condizione che l'edificio non si sopravvanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente;
 - ogni altro ampliamento a condizione che l'edificio non si sopravvanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente e previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada.
 - c) delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il DLgs.285/1992, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante;
 - d) l'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne adiacenti, qualora classificate come edificabili dal PI.
4. A norma dell'art. 37 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.



Articolo 62 Reti tecnologiche principali / fasce di rispetto

1. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" identifica in forma ricognitiva:
 - a) una rete di collegamento oleodottistica presente nel territorio comunale in direzione sudovest – nordest rispetto il territorio comunale;
 - b) una linea del gasdotto (Marghera-Ferrara-Mantova tronco Mestre Monselice) presente nel territorio comunale in direzione sudovest – nordest rispetto il territorio comunale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI OLEODOTTO

2. Il PI individua nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" una fascia pari a m. 4 per parte dalla linea del oleodotto di cui al co. 1a).
3. All'interno delle fasce di rispetto:
 - a) è vietata qualsiasi edificazione anche interrata che non sia relativa alla infrastruttura protetta;
 - b) sono consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, parcheggi, strade di accesso, parchi naturali od attrezzati.Dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dall'Ente gestore dell'oleodotto.
4. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'oleodotto farà fede il rilievo topografico. Sono fatte salve eventuali riduzioni delle fasce di rispetto previo accordo tra Ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.
5. La localizzazione di nuovi oleodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali/regionali vigenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI GASDOTTO

6. Il PI individua nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" una fascia pari a m. 10 per parte dalla linea del gasdotto di cui al co. 1b) entro la quale tutti gli interventi edilizi sono soggetti alla preventiva verifica, da parte del soggetto proponente, dell'effettiva entità della fascia di rispetto generata dal metanodotto, entro cui si applica la normativa di cui al comma successivo.
7. All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni previste dal DM. 24 /1/1984 e successivi DM.16/04/2008, DM.17/04/2008.
8. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato del gasdotto farà fede il rilievo topografico; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra l'ente gestore (ENI) e i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

Articolo 63 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relativi a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al DLgs 259/03 e successive modificazioni.
2. Per tali impianti e per eventuali nuove installazioni si richiamano le disposizioni di cui al DPCM 18 luglio 2003 ed al DLgs 259/2003.
3. Ai sensi dell'art. 8 co. 6 della L. 36/2001, il Comune predisporrà una specifica regolamentazione per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, considerando anche i valori paesaggistici e ambientali



del territorio comunale. L'installazione di nuovi impianti dovrà essere concertata con le ditte gestrici degli impianti, sulla base di un piano pluriennale che dovrà individuare:

- a) ambiti in cui la localizzazione è vietata in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:
 - aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
 - area di pregio storico-architettonico;
 - area di pregio paesaggistico-ambientale;
 - elemento significativo da salvaguardare;
 - edificio di valore storico-ambientale;
 - ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
 - ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
 - elementi naturali di pregio;
- b) ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solamente previa deliberazione del Consiglio Comunale basata, a titolo esemplificativo, sui seguenti criteri:
 - preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
 - salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
 - mitigazione, per quanto possibile, dell'impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
 - tutela visiva rispetto ai locali con permanenza di persone;
 - dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle "zone di potenziale localizzazione";
- c) ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:
 - zone produttive;
 - zone per impianti tecnologici
 - in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.

NUOVE INSTALLAZIONI: PROCEDURE

4. Le installazioni ed i trasferimenti delle stazioni radio base per la telefonia cellulare su aree pubbliche o private e le relative recinzioni e pertinenze tecnologiche saranno soggette al rilascio di Permesso di Costruire. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di:
 - a) una dichiarazione da parte del progettista, con la quale si attesta che il progetto dell'impianto rispetta i valori di campo elettrico e magnetico previsti dalla normativa vigente;
 - b) una dichiarazione da parte del richiedente o dei gestori della telefonia, con la quale gli stessi si impegnano a realizzare l'impianto in conformità al progetto presentato e autorizzato, e di mantenerlo in esercizio conformemente ai livelli di progetto;



- c) nulla osta dell'ARPAV, corredato dallo studio degli eventuali effetti cumulativi dovuti ad altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche presenti nelle vicinanze, da acquisire a cura e spese dei richiedenti;
 - d) Valutazione di Impatto Ambientale da parte dell'Ente competente, ove prescritta dalla LR. 10/1999.
5. Il Comune, tramite l'ARPAV, od organismi di sua fiducia, provvederà alla verifica della conformità dell'impianto rispetto al progetto autorizzato tramite misurazioni aggiornate, sia del campo elettrico che del campo magnetico, in base alle disposizioni legislative vigenti al momento della misura medesima.
6. Il rilievo di valori di campo più elevati di quelli previsti dal decreto sopraccitato, in contrasto, quindi, con quelli con la anzidetta dichiarazione, comporterà conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e falsità in atti previste dall'art. 26 della L. 4 gennaio 1968, n. 15 e la immediata disattivazione dell'impianto fino a quando non saranno adottati opportuni interventi di risanamento tesi a riportare l'entità dei valori dei campi elettromagnetici secondo quanto previsto dalle norme e dal progetto autorizzato.
7. Contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta fine dei lavori prodotta con dichiarazione del direttore dei lavori, dovrà essere prodotta da professionista abilitato, diverso sia dal progettista che dal direttore dei lavori, certificato di collaudo attestante che l'impianto così come realizzato, verificato in condizioni di esercizio, rispetta i limiti prescritti dalla normativa vigente, nonché le caratteristiche prescritte dal Comune, fermo restando che in assenza dello stesso collaudo, l'impianto non potrà essere attivato.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al DPCM 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.
9. Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:
- a) Siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
 - b) Siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
 - c) Sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direccionamento della radiazione, corretta costruzione dei



- tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
- d) Siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
 - e) Sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

Articolo 64 Allevamenti zootecnici intensivi /fasce di rispetto

1. Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR. 11/2004 e della DGR. 856/2012.
2. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" localizza gli allevamenti intensivi presenti nel territorio e individua tre tipi di fasce di rispetto:
 - a) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare del tessuto non agricolo
 - b) Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
 - c) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente del tessuto in cui ricade.
3. La DGR. 856/2012 individua ai co.7, 7bis, 8, 9, 9bis, le indicazioni relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione la compatibilità con la DGR. 856/2012 e l'entità dei presumibili impatti sul territorio.
5. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla LR. 11/2004 e s.m.i, atti di indirizzo compresi:
 - a) un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
 - b) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di m. 400 e la direzione dei venti dominanti;
 - c) l'elaborato tecnico-agronomico deve riportare il calcolo del peso vivo a fine ciclo dell'allevamento, il numero di capi previsto, il tipo di stabulazione e il sistema di pulizia, il sistema di ventilazione, il sistema di stoccaggio delle deiezioni, il numero e la durata dei cicli e la loro distribuzione temporale nell'arco di un anno, l'eventuale predisposizione di impianti di abbattimento delle polveri e trattamento delle emissioni ed



- ogni altra indicazione che si ritenga utile ai fini di una migliore caratterizzazione dell'allevamento stesso; per tali interventi va descritto a seconda della tipologia degli animali allevati la tipologia costruttiva e materiali che possono essere diversi rispetto a quelli degli altri fabbricati rurali quali strutture metalliche, tamponamenti e coperture in pannelli sandwich facilmente pulibili ed igienicamente più validi;
- d) un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
 - e) una completa documentazione fotografica del sito.
6. Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella P-01 "Vincoli e Tutele" sono da intendersi come potenziali elementi generatori di vincolo non cogente ma ricognitivo. L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevamenti, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti, con i soggetti interessati e/o con le associazioni di categoria (ULSS, ARPAV, Associazioni Agricole, AVEPA ecc.), attraverso specifica e formale convenzione.
 7. L'eventuale aumento di potenzialità intensiva dell'allevamento, potrà avvenire previa valutazione di compatibilità tecnica, al fine di evitare che il conseguente ampliamento della relativa fascia di rispetto, non contrasti con le previsioni del PAT – PI e non vada a ledere eventuali diritti acquisiti da parte di altri soggetti.
 8. Come previsto dalla vigente normativa regionale, qualora le modifiche derivanti dall'aggiornamento possano influenzare le fasce di rispetto dell'allevamento stesso, così come definite in sede di stesura del PI, la loro eventuale assunzione non costituirà variante urbanistica al PI medesimo, purché non incidano sui criteri informativi e sulle scelte strategiche operate dal Piano.
 9. Analoghe indicazioni valgono anche per allevamenti zootecnici che in sede di stesura del PI siano stati considerati come strutture agricolo-produttive, qualora a seguito di modifiche possa venir meno il nesso funzionale tra l'allevamento e l'azienda agricola facendoli in tal modo rientrare nella categoria degli allevamenti zootecnici intensivi.
 10. Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla DGR 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della DGR. 856/2012.
 11. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dal comma 9 bis della DGR. 856/2012. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.



Articolo 65 Ville Venete

1. Il PI nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" localizza le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 co.4 della LR. 11/2004.
2. Sono riportate nel catalogo dell'Istituto per le Ville Venete:
 - a) Villa Mocenigo, Randi
 - b) Villa De Buzzaccarini
 - c) Villa Santacroce, Amistà
 - d) Villa Malipiero, Codignola, Gosetti
 - e) Villa Gallo
 - f) Villa Gomiero
 - g) Villa Alice, Santinello
3. le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 co.4 della LR. 11/2004.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Relativamente al "Sistema delle Ville Venete" si richiama quanto previsto dal penultimo capoverso dell'art. 26 lettera "c" del PTCP adottato.
5. Per questi immobili, si applicano le norme di cui al precedente art. 54.

Articolo 66 Contesti figurativi degli immobili di valore monumentale, testimoniale e delle Ville Venete

1. Il PI nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" individua i contesti figurativi anche non funzionalmente pertinenti per gli:
 - a) immobili sottoposti a vincolo monumentale;
 - b) ville non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;
 - c) immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b).
2. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Si applicano le norme di cui al precedente art. 45 co.2 e 3.
4. Per gli edifici esistenti compresi nelle pertinenze scoperte da tutelare il PI esclude gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche.

Articolo 67 Coni visuali

1. Il PI nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" individua i coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopeditoni, etc...).
2. Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare dovranno essere



- specificatamente valutati, in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico stesso.
3. All'interno del cono visuale aperto sono di norma vietate le nuove edificazioni:
 - a) In generale sono altresì vietate le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione delle preesistenze ambientali significative.
 - b) Per gli edifici esistenti negli ambiti di coni visuali sono sempre ammessi gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia.
 4. E' ammesso, in sede di progetto edilizio verificare la effettiva percezione del cono visuale, anche attraverso simulazioni alternative al cono visuale codificato nel Pl. Il comune potrà, pertanto, autorizzare leggeri spostamenti del cono visuale sulla base dei risultati delle simulazioni di cui sopra.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

Articolo 68 Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica)

1. E' individuata, nella tavola P-03 "Disciplina del suolo" la Rete ecologica che è definita dal seguente insieme di elementi costitutivi di livello comunale:
 - a) Ambiti di connessione naturalistica: hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. In generale esse sono individuate nelle porzioni di territorio con:
 - destinazione agricola prevalente (obiettivo: creazione di aree boscate – buffer zones);
 - destinazione "mista", ove cioè sia presente un edificato diffuso e su cui insistono anche previsioni insediative e/o infrastrutturali non prevalenti (obiettivo: mantenimento connessioni / varchi urbani).
- Gli ambiti di connessione naturalistica si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:
1. grado "1" - individuate prevalentemente su:
 - fasce adiacenti ai corsi d'acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
 - aree ove sussistono le condizioni di naturalità o l'esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
 - aree dove le infrastrutture e gli insediamenti sia esistenti che di progetto, richiedono azioni di mitigazione;
 - aree in cui le nuove infrastrutture richiedono azioni di mitigazione; ove non è consentita l'individuazione di nuove zone produttive; le nuove edificazioni di carattere residenziale devono mantenere una bassa densità edilizia e consentire opportuni varchi nell'edificato.
 2. grado "2" - individuate prevalentemente su:



- aree con destinazione agricola prevalente o “mista” ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza / potenzialità naturalistica.
 - b) Corridoi ecologici principali: sono strutture del paesaggio preposte al mantenimento ed al recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi. Fungono da collegamento fra elementi che strutturano la rete ecologica (stepping stones, gli stessi corridoi principali e secondari, ecc.) o che abbiano valenza di connessione comunale ed eventualmente sovracomunale.
Si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico (blueways), sia di origine naturale (vincolati ai sensi della L. 431/85 e succ. D. Lgs. 42/04) che artificiale: essi vengono individuati spazialmente da unghia esterna ad unghia esterna.
Ogni intervento in questi ambiti, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività
 - c) Corridoi ecologici secondari: si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano ambiti di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento dei varchi.
Si individuano come tali i corsi d’acqua della rete idrografica minore (blueways), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale e/o potenziamento di quelli esistenti, con particolare riferimento al sistema di siepi e/o alberature, presente diffusamente nel territorio aperto.
Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
 - d) Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate: sono aree o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi o residenziali.
Le barriere infrastrutturali (aree) si distinguono in:
 1. primo grado: quando la barriera infrastrutturale o l’insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza;
 2. secondo grado: quando la barriera infrastrutturale o l’insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.
2. Ogni intervento all’interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l’eventuale modifica cogente, dovrà prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, applicando nei casi previsti dalla legge, le opportune e codificate metodologie di valutazione. Si dovrà in ogni caso:
- a) perseguire l’obiettivo di connettere dal punto di vista naturalistico la rete ecologica principale del PATI del Conselvano con quella locale, costituita in particolare dai corsi d’acqua esistenti, in prossimità dei punti di conflitto indotti da insediamenti e infrastrutture con opportuni interventi di mitigazione;



- b) prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
 - c) tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e specchi lacuali di rilevanza paesaggistica (art. 56) attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
 - d) organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
 - e) introdurre colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
 - f) introdurre colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
 - g) valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e la conversione degli annessi per scopi ricettivi.
3. Le scoline, i fossi ed i capofossi dovranno essere mantenuti in funzione con argini in terra evitando qualsiasi forma di cementificazione. La viabilità rurale dovrà essere conservata in sterrato o eventualmente sostituita con fondo realizzato con materiali stabilizzati ecologici.
4. Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali dovranno essere salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno o di recinzione esistenti in sassi e pietrame, garantendo che per la costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si faccia ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica, anche con l'uso di terre rinforzate.
5. La progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive
6. Lo sviluppo della rete ecologica va incentivata con progetti misti pubblico-privato, attraverso sinergie tra l'Amministrazione Provinciale, l'Amministrazione comunale, gli enti territoriali (Consorzi di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute.
7. La progettazione del sistema del verde urbano dovrà tenere conto del collegamento funzionale tra le componenti della rete ecologica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.
9. In tutti gli ambiti di tutela di cui al presente articolo, sono vietate attività e interventi che possono comportare la distruzione delle caratteristiche di



- naturalità e biodiversità quali, a titolo esemplificativo: discariche di inerti; depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, in particolare lungo i corsi d'acqua; scavi e movimenti di terra in genere, allevamenti zootecnici intensivi.
10. Il Comune ed i soggetti realizzatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo o residenziale) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.
 11. Le opere di mitigazione non sono incluse negli standard urbanistici.
 12. Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, ma all'istituzione di una fascia di rispetto. Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.
 13. Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento stesso. Esse dovranno essere localizzate lungo il perimetro dell'area interessata, delle opere e dei manufatti realizzati ex novo a servizio del produttivo, che confinano con il territorio agricolo.
 14. Gli interventi di mitigazione collegate alle barriere infrastrutturali dovranno:
 - a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
 - b) prevedere adeguati drenaggio e filtraggio delle acque di sgrondo dalle superfici interessate dagli interventi infrastrutturali e/o produttivi: ciò realizzando fossature la cui sistemazione spondale abbia capacità fitodepurativa, grazie ad adeguata geometria della sezione e alla vegetazione ripariale;
 - c) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione. La posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini. Per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.
 15. Per le barriere infrastrutturali cui precedente co.1 d)1 sono obbligatorie prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a m.20 (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo o residenziale);
 16. Per le barriere infrastrutturali cui precedente co.1d)-2 sono obbligatorie prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a m.10 (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).



17. I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione per le barriere infrastrutturali e gli indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento produttivo o residenziale.

I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo, sono a carico del medesimo ente realizzatore e, nel caso insista su altrui proprietà, eventualmente oggetto di apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi, o in alternativa, con servizi territoriali pubblici.

Articolo 69 Inquinamento luminoso e acustico

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico, si rimanda ai requisiti previsti dalla LR. 17/2009 e smi.

INQUINAMENTO ACUSTICO

2. La realizzazione di interventi edilizi e trasformazioni territoriali, pubbliche e private, dovrà essere improntata alla tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare la qualità dei residenti e dell'ambiente.
3. La regolamentazione della materia dell'inquinamento acustico è demandata al Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
 - a) Stabilire gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale;
 - b) Costituire riferimento per la redazione del Piano di Risanamento Acustico;
 - c) Consentire l'individuazione delle priorità di intervento;
 - d) Costituire supporto all'azione amministrativa dell'Ente locale per la gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.



CAPO 2 – INVARIANTI E FRAGILITA'

Articolo 70 Invarianti di natura geologica

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità" individua le invariante di natura geologica ovvero un ambito territoriale caratterizzato da particolari aspetti geologici, nel quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Nel medesimo sito non vanno effettuate modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica di terreni.
2. Sono definiti paleoalvei le invariante di natura geologica con potenziale valore ambientale e paesaggistico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Negli ambiti dei paleoalvei individuati è vietata la rimozione, il colmamento ed il mascheramento con manufatti di natura antropica.

Articolo 71 Invarianti di natura paesaggistica-ambientale

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità" individua come invariante di natura paesaggistica-ambientale gli elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali:
 - corsi d'acqua e relativi ambiti tutelati dal DLgs 42/04;
 - parchi e giardini storici;
 - ambiti di elevata integrità ambientale;
 - ambiti di elevata integrità ambientale e agricola;
 - grandi alberi;
 - siepi e filari da tutelare;
 - ecc.
2. In particolare le invariante di natura paesaggistica-ambientale si prevede:
 - a) i corsi d'acqua e i relativi ambiti tutelati dal DLgs 42/04 (art. 142 lettera c), richiamati all'art. 56 in relazione ai quali si attuano le prescrizioni previste allo stesso articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 59.
 - b) i land markers individuati nel PTCP tav. 5, costituiti da Villa Martinati a Gorgo e dai parchi e giardini di pregio. Il Comune, di concerto con la Provincia, provvede alla loro tutela e alla valorizzazione delle relazioni fisico-ambientali e storico-architettoniche con il territorio circostante con progetti di interesse sovracomunale che hanno ad oggetto:
 - organizzazione di percorsi, visite guidate e pubblicizzazione anche in accordo coi proprietari privati;
 - conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità.
 - c) siepi e filari da tutelare: il PI tutela le "siepi e filari da tutelare" individuati nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità" in quanto elementi di interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico. Per le siepi sono ammessi interventi di ceduzione, ripulitura e infoltimento rientranti nella gestione agraria di tali elementi, interventi che non comportino la compromissione della vegetazione presente.



Per i filari sono ammessi potature e ripulitura che non compromettano lo stato fisiologico degli esemplari presenti. Nel caso di schianti e morie va previsto il riempimento di nuovi esemplari della stessa specie.

Per le siepi e/o i filari rientranti in ambito golenale l'abbattimento è consentito per motivi di sicurezza idraulica proponendo interventi di ricomposizione ambientale lungo il corso d'acqua stesso.

- d) grandi alberi: il PI tutela i "grandi alberi" individuati nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità" in quanto di interesse ambientale, per la specie di appartenenza, le dimensioni, le caratteristiche generali, il ruolo visivo svolto nel contesto paesaggistico urbano o rurale.

Gli interventi di abbattimento sono ammessi solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità.

- e) gli ambiti di elevata integrità ambientale sono presenti in prossimità del contesto idrografico delle Golene del Vigenzone e Cagnola.

In tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi e itinerari naturalistici con valorizzazione delle emergenze naturalistiche e anche architettoniche ad esse collegate. Sono da incentivare tutte le attività finalizzate oltre che alla funzione produttiva delle aziende agricole anche a quelle ricreative, didattica e culturale, attraverso l'istituzione e lo sviluppo di aziende agrituristiche e didattiche.

- f) gli ambiti di integrità ambientale-agricola in parte si sormontano con gli ambiti del precedente comma e riguardano quelle zone agricole che presentano una integrità sia dal punto di vista agricolo che ambientale-naturalistico.

In tali aree dove il reticolo delle siepi e delle alberature risulta più fitto e dove gli insediamenti sono più rarefatti va ridotta al minimo l'espansione di attività extra-agricole e di infrastrutture mentre vanno individuate le attività finalizzate alla realizzazione di prodotti di qualità e/o certificate. Inoltre va incentivata l'introduzione e lo sviluppo di attività agrituristiche e didattiche con l'inserimento della vendita diretta di prodotti.

Articolo 72 Invarianti di natura storico – monumentale – architettonica – testimoniale

1. Costituiscono invarianti di natura storico-monumentale e architettonica, i centri storici, gli edifici di pregio (complessi monumentali, Ville Venete e altri immobili di interesse storico-architettonico) individuati nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità". Tra tali beni rientrano anche quelli ex art. 10 LR. 24/1985, cui precedente art.44 .
2. Per i centri storici valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui al precedente art. 58, mentre, per gli edifici meritevoli di tutela, valgono le norme di cui al precedente all'art. 44 e 45.

Articolo 73 Compatibilità geologica e penali ai fini edificatori

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità" delimita le aree esondabili o a rischio idraulico e classifica il territorio comunale, ai fini edificatori, in tre classi (aree idonee, aree idonee a condizione e aree non idonee) sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e al rischio idraulico.



2. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il territorio di Cartura, in base alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" è suddiviso in tre zone individuate nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità":
- a) Aree idonee: sono le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal DM 25 settembre 2005, dal DM 11 marzo 1998, DM 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e dalle DGRV n.1322/06 e n.80/04 e successive modificazioni.
 - b) Aree idonee a condizione: l'ambito di applicazione è riferito ad aree non ancora urbanizzate e/o sottoposte ad interventi di riqualificazione mediante accordi di pianificazione e PUA.
La capacità portante non elevata dei terreni non esclude che si debba ricorrere all'utilizzo di fondazioni profonde per interventi specifici.
Per le strutture che prevedono volumetrie al di sotto del piano campagna è necessario considerare l'attuazione di adeguati accorgimenti tecnici al fine di evitare infiltrazioni nelle strutture interrato.
Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza delle aree a deflusso difficoltoso, in cui è necessario uno specifico studio per garantire la fruibilità delle opere in progetto.
 - c) Aree idonee a condizione caratterizzate dal fattore ES: area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico.
 - d) Aree idonee a condizione caratterizzate dal fattore PE: terreno con una bassissima permeabilità.
 - e) Aree idonee a condizione caratterizzate dal fattore FR: aree soggette a tutela e rispetto della LR. 11/04 art.41 lettera g individuate e disciplinate al precedente art.59.
 - f) Aree idonee a condizione caratterizzate dal fattore RS: area facilmente soggetta a ristagno idrico.
 - g) Aree non idonee: sono (per sovrapposizione di penalità) solamente le aree golenali interne al Canale Cagnola.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Nelle aree a condizione cui precedente co.2 b) c) d) e) f) l'edificabilità è possibile a condizione che sia eseguita, per qualsiasi tipologia di intervento, una adeguata campagna di indagine geognostica che definisca in modo dettagliato le caratteristiche meccaniche e geotecniche dei terreni interessati dalle strutture di fondazione.
Nelle aree a condizione cui precedente co.2 c), sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica (inclusa autonomia dei sistemi elettrici/elettronici). E'obbligatoria:
- a) l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche per la valutazione dei parametri geotecnici ed idrogeologici del sottosuolo;
 - b) la rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. DGRV n.1322/06 e smi) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico in situazioni di piena.
4. Nelle aree a condizione cui precedente co.2 d) per l'edificazione è obbligo facilitare il veloce sgrondo delle acque aumentando la densità dei punti di drenaggio (caditoie, bocche di lupo, ecc.). Sono vietate le aspersioni



- (mediante subirrigazione e/o bacini) al suolo (sia in superficie che nell'immediato sottosuolo) salvo specifica progettazione suffragata da prove di campo. Ogni intervento deve essere realizzato nell'ottica di garantire la salvaguardia idrogeologica e idraulica dello stato di fatto o migliorarne la condizione preesistente.
5. Nelle aree a condizione cui precedente co.2 f), sono vietati gli interrati con accesso esterno non muniti di adeguati sistemi di protezione idraulica. E'obbligatoria:
- a) l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche per la valutazione dei parametri geotecnici ed idrogeologici del sottosuolo;
 - b) la rimodellazione morfologica idonea e compatibile (sec. DGRV n.1322/06 e smi) del sito per garantire l'intervento (edilizio/urbanistico) dal ristagno idrico.
6. Nelle aree non idonee cui precedente co.2 g), è vietata ogni edificazione, fatte salve le opere di salvaguardia idraulica. Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

Articolo 74 Aree esondabili o a ristagno idrico

1. Il PAT e successivamente il PI nella tavola P-02 "Invarianti e Fragilità" individua le "aree esondabili o a ristagno idrico" che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamento, comprendenti:
- a) Protezione Civile – aree esondabili secondo i dati dei Consorzi;
 - b) Consorzi di bonifica;
 - c) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico;
 - d) Piano Regolatore Generale - Aree soggette a fenomeni di esondazione o di sofferenza idraulica (censimento fino all'anno 1998).



CAPO 4 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Articolo 75 Compatibilità idraulica

1. Il rilascio da parte degli Uffici tecnici Comunali dei titoli abilitativi all'edificazione è subordinato alla verifica del rispetto del presente articolo.
2. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le direttive derivate dal Piano di Tutela delle Acque, dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e PI e dagli studi ad essa connessi.
3. In caso di discordanza tra le presenti norme e quanto stabilito dallo studio di compatibilità idraulica, vale quest'ultimo adeguato ai pareri di competenza.
4. Le condizioni idrauliche del territorio, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità, in conformità alle prescrizioni emanate dal Genio Civile, del rispetto delle misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico cui successivi co.5-7-8-9-10, oltre a quelle di interesse generale e specifiche, riportate nell'allegata Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) del PATI del Conselvano del PAT e PI.
5. Le condizioni idrauliche del territorio comportano il rispetto delle seguenti misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico:
 - a) adottare, negli studi idrologici, le curve di possibilità pluviometrica relative ad un tempo di ritorno pari a 50 anni facendo riferimento anche alle misure fornite da ARPAV per durate giornaliere, orarie ed inferiori all'ora, aggiornate all'ultimo anno disponibile;
 - b) i valori minimi di riferimento del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di laminazione sono rispettivamente:
 1. 800 m³/ha di superficie impermeabilizzata per la nuova viabilità;
 2. 700 m³/ha di superficie impermeabilizzata per le nuove aree produttive;
 3. 600 m³/ha di superficie impermeabilizzata per le nuove aree residenziali;In fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario secondo quanto stabilito dalla DGRV 2948/09 finalizzata a garantire il principio dell'invarianza idraulica; il volume di invaso da adottare per la progettazione dovrà essere quello maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopraindicato. Potrà essere applicato il concetto di stabilizzazione idraulica introdotto nella VCI del PATI secondo le quattro tipologie base, deduttiva, induttiva, assoluta in quanto trattasi sostanzialmente dell'elaborazione più dettagliata del principio dell'invarianza idraulica.
 - c) favorire tra gli interventi di mitigazione idraulica le soluzioni che prevedono volumi di invaso superficiali, piuttosto che volumi di invaso profondi;
 - d) in sede di PUA deve essere assicurata la continuità idraulica delle vie di deflusso tra monte e valle di tutti i nuovi insediamenti e infrastrutture mediante nuove affossature ed opportuni manufatti di attraversamento, evitandone, in generale, lo sbarramento;
 - e) è preferibile che gli stalli di sosta nelle zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante; gli stalli di sosta dovranno essere realizzati



con tecniche che garantiscano nel tempo l'efficienza dell'infiltrazione, la manutenibilità e soprattutto una significativa riduzione del rischio di intasamento;

- f) qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico ed ecologico, deve essere compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi; pertanto la vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato; piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione;
 - g) sulla parte del territorio comunale che ricade all'interno del bacino idrografico scolante in laguna di Venezia, valgono le procedure previste dalle ordinanze del Commissario per l'emergenza del 26 settembre 2007.
6. Per l'attuazione di nuove previsioni urbanistiche o anche solo il recupero del patrimonio edilizio esistente, si ritiene utile prevedere un censimento delle fognature meteoriche che interessano l'area oggetto di intervento in modo da poter, in fase di attuazione, valutarne la capacità di deflusso. Dovrà sempre essere valutato lo stato dei recettori idrici interessati dallo smaltimento delle portate meteoriche per prevenire fenomeni legati ad un potenziale dissesto idraulico e idrogeologico. Al fine di non peggiorare le condizioni di pericolosità, tutti i nuovi interventi dovranno essere tali da:
- a) mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare o non impedire il deflusso delle acque e non ostacolarne sensibilmente il normale deflusso;
 - b) adottare, per quanto possibile, tecniche a basso impatto ambientale;
 - c) non aumentare le condizioni di pericolo a monte o a valle dell'area interessata; creare capacità di invaso locali e diffuse per compensare quelle perse nel passaggio da terreni agricoli ad urbanizzati; in ogni caso l'immissione dei volumi accumulati nella rete superficiale dovrà avvenire in maniera controllata, adottando opportuni accorgimenti allo scarico, in modo che la portata in uscita non superi quella che poteva essere stimata per l'area in esame prima della sua urbanizzazione;
 - d) realizzare le strade di accesso con idonee scoline, assicurando la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle;
 - e) prevedere esplicitamente, tra gli allegati dei progetti di qualsiasi nuova opera classificata almeno a modesta impermeabilizzazione potenziale, una relazione redatta da un tecnico competente, sulla situazione idraulica in cui viene inserita la costruzione o lottizzazione (presenza e natura di canali, manufatti, tubazioni, quote relative, ecc.) e sull'impatto idraulico delle stesse. La relazione dovrà descrivere adeguatamente i provvedimenti compensativi di cui è prevista l'attuazione (bacini di



invaso, aree verdi esondabili, sovradimensionamento fognature a scopo di laminazione etc.);

- f) esplicitare nelle concessioni ed autorizzazioni edilizie (perfabbricati, ponti, recinzioni, scarichi etc.) le norme e le prescrizioni idrauliche, verificandone il rispetto in fase di collaudo e rilascio di agibilità.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. E vietata la tombinatura di alvei demaniali, fatte salve le situazioni eccezionali, da dimostrare a cura del soggetto richiedente, ed in ogni caso previo nulla-osta del Consorzio di Bonifica competente ed, in generale, delle affossature in zona agricola se non si prevedono adeguate opere di compensazione; è consentita la tombinatura per la realizzazione di passi carrai, garantendo la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di vaso che di smaltimento delle portate.
8. La quota del piano di calpestio del piano terra dei fabbricati deve essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale in sede di PUA in ragione del maggior dettaglio che solo tali previsioni urbanistiche di natura più circostanziata possono garantire. In ogni caso il piano di calpestio del piano terra dei fabbricati va fissato ad una quota superiore di almeno cm 25 rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante.
9. Nelle aree soggette a PUA, le acque di prima pioggia provenienti dai parcheggi/piazzali di manovra dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricevente; tali vasche di prima pioggia dovranno periodicamente essere sottoposte a interventi di manutenzione e pulizia.
10. la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, deve essere garantita mediante scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si deve evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante in modo da evitare zone di ristagno.
11. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di m 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine di acque pubbliche (consortili o demaniali), è soggetto, anche ai fini delle servitù di passaggio, a quanto previsto dal titolo IV (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD 368/1904 e del RD 523/1904; sono in ogni caso vietate nuove edificazioni a distanza dal ciglio inferiore a m.10 e deve essere mantenuta completamente libera da ostacoli e impedimenti una fascia per le manutenzioni non inferiore di m.4.

Articolo 76 Aree di pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI

1. Il PI individua nell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele" le aree individuate, classificate e regolamentate come:
 - a) "Aree a pericolosità moderata P1" cui al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione;
 - b) "Aree a pericolosità media P2" cui al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione;



- c) "Aree a pericolosità moderata - soggette a scolo meccanico P1" cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico scolante in laguna di Venezia.
2. Nelle aree classificate a pericolosità moderata idraulica e geologica P1 spetta agli strumenti urbanistici comunali e provinciali ed ai piani di settore regionali prevedere e disciplinare, nel rispetto dei criteri e indicazioni generali del presente Piano, l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Il PI ed i PUA dovranno prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel PAI e nelle presenti NTO. Tali norme stabiliscono le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, le indicazioni sulle opere di mitigazione da eseguire e sulle modalità costruttive degli interventi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Le aree cui al precedente:
- co.1 a) sono soggette alle disposizioni cui art.8 "Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione" delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione approvato con DCPM. del 21.11.2013;
 - b) sono soggette alle disposizioni cui art.8 "Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione" e art.11 "Disciplina degli interventi nelle aree classificate a pericolosità media P2" delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione approvato con DCPM. del 21.11.2013;
 - co.1 c) sono soggette alle disposizioni cui art.10 "Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica," delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico scolante in laguna di Venezia adottato con DGR. 401/2013.
5. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante al PRC.
6. Le previsioni del PAI, finalizzate a prevenire la pericolosità idraulica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono obbligatorie e vincolanti.
7. Per le aree cui al precedente co.1, al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree di pericolosità idraulica, tutti gli interventi, opere, attività consentiti dal piano o autorizzati dopo la sua approvazione devono essere comunque tali da:
- mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque;
 - non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
 - non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;



- non pregiudicare l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
 - migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
 - non aumentare il pericolo di carattere geologico in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
 - non costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
 - minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica e idrogeologica.
8. Nelle aree cui al precedente co.1 gli interventi di nuova urbanizzazione non devono pregiudicare la stabilità e/o l'incolumità dei luoghi; pertanto nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità, è vietato:
- realizzare intubazioni o tombinature dei corsi d'acqua superficiali;
 - occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
 - impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini.



CAPO 5 – VARIANTI VERDI

Articolo 77 Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015

1. Il PI individua le aree private dalle potenzialità edificatorie (IN-n°), in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 LR. 4/2015; le stesse rientrano tra quelle di cui all'art. 9 co. 1 d) della LR. 14/2009 e smi.
2. In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica o edilizia. Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno, quindi, ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area. Non sono, quindi, ammessi a titolo di esempio non esaustivo:
 - a) installazione di berceau, pompeiane, tettoie, casette in legno;
 - b) nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
 - c) nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili/edificabili;
 - d) nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).
3. Classificazione urbanistica delle aree rese inedificabili:
 - a) aree rese inedificabili all'interno dei tessuti consolidati/diffusi (enclaves verdi) mantengono la classificazione del tessuto urbanistico nella quale risultano inserite;
 - b) aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi e confinanti con il territorio agricolo, siano riclassificate come "tessuti agricoli" ai sensi dell'artt. 26, 27, 28 e 29, delle presenti NTO.
4. Le aree rese inedificabili cui al precedente co.3 b) non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della LR. 11/2004. Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo. I fabbricati eventualmente presenti sull'area, realizzati antecedentemente all'adozione del primo PI, assumono le destinazioni di cui all'art. 44 co.1 della LR. 11/2004.
5. Sulle aree rese inedificabili non è ammessa l'individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 della LR. 11/2004 – anche nel caso l'area fosse ricompresa all'interno di un PUA. Né sono ammessi gli standard privati a parcheggio (L.122/1989).
6. Il perimetro delle aree rese inedificabili devono intendersi come "confine" tra proprietà. L'edificazione delle aree contermini deve pertanto rispettare le distanze dai confini dei lotti inedificabili prescritte dalle norme del tessuto urbanistico nella quale gli stessi risultano inseriti. Non è ammessa:
 - a) la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti.
 - b) la costruzione a confine ancorché l'ambito "inedificabile" risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.La norma deve intendersi valida anche nel caso di applicazione del cosiddetto "Piano Casa" (LR. 14/2009 e smi) sui lotti contermini.
7. Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato; alle stesse, pertanto, non si applica la decadenza quinquennale di cui all'art. 18 co.7 della LR. 11/2004.



8. L'individuazione delle aree cui al co.1 non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).



TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Articolo 78 Norme di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del PRC si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità dell'art. 12, co.3, DPR n. 380 del 2011 e s.m.i.; è pertanto sospeso il rilascio di permessi di costruire in contrasto con le nuove previsioni. Sono fatte salve le previsioni dei progetti conformi a PUA già approvati, secondo quanto disposto nelle presenti norme. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione o di approvazione da parte del Consiglio Comunale devono adeguarsi alle previsioni del nuovo PRC. I piani attuativi approvati e vigenti restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente PI fino alla sua definitiva approvazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell'articolo 17 della L n.1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

Articolo 79 Situazioni esistenti difformi da quelle previste

1. Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo PRC possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sarà consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di aumento della cubatura esistente nella misura del 5% e in ogni caso la possibilità di integrare e modificare gli impianti di trattamento dei reflui. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del PRC.
2. Gli interventi già concessionati alla data di adozione del Piano degli Interventi conservano validità a condizione siano iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo.
3. Gli interventi di trasformazione per i quali sia già stata inoltrata richiesta o, se del caso attivata la DIA, al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

Articolo 80 Inammissibilità di deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti gli elementi costitutivi del presente PI (Tavole, Norme tecniche operative, etc...) non ammettono deroghe ad eccezione di quelle espressamente stabilite dalle norme statali e regionali.
2. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

**ALLEGATO A: tabella di conversione ai fini perequativi**

Tabella sintetica di conversione dei valori minimi ai fini dell'imposta municipale propria delle aree fabbricabili in €/ m³	
Tessuto PI	Coefficiente x m²
tessuto storico (T1);	1,8
tessuto consolidato (T2);	1,2
tessuto consolidato recente (T3);	1
tessuto consolidato misto (T4);	2
tessuto residenziale diffuso (T5);	0,7
tessuto produttivo ordinato (T6);	/
tessuto produttivo non ordinato (T7);	/
tessuto per attività terziarie (T8);	/