



Comune di Agna
Regione del Veneto
Provincia di Padova

P.I.

1° Piano degli Interventi
art. 17 e 18 LR. 11/2004

elaborato P08 - adozione

adozione - DCC.
approvazione - DCC.

Febbraio 2024

Norme Tecniche Operative - NTO

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Gruppo di lavoro:
Gianluca Gallato - urbanista
Thomas Rossi - forestale





NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato P08

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
Articolo 1	Contenuti e finalità del Piano degli Interventi (PI)6
Articolo 2	Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi6
Articolo 3	Valore prescrittivo degli elaborati del Piano degli Interventi7
Articolo 4	Modalità di attuazione del Piano degli Interventi7
Articolo 5	Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - LR. 14/20178
Articolo 6	Durata ed efficacia del Piano degli Interventi9
Articolo 7	Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (REC)10
Articolo 8	Definizioni urbanistiche ed edilizie di uso corrente10
Articolo 9	Definizioni delle distanze12
Articolo 10	Tipi di categorie di intervento14
Articolo 11	Piani urbanistici attuativi (PUA) e contenuti23
Articolo 12	Le condizioni generali nei PUA23
Articolo 13	Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione25
Articolo 14	Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard26
Articolo 14bis	Ambiti soggetti a decadenza del termine quinquennale32
TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO	34
CAPO 1 – AREE NORMATIVE	34
Articolo 15	I sottoinsiemi insediativi34
CAPO 2 – IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI	35
Articolo 16	Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato35
Articolo 17	Pertinenze, costruzioni accessorie (ricoveri attrezzi e arredi per il giardino i gazebo, i pergolati e i chioschi) e recinzioni36
Articolo 18	Tessuto storico (A)37
Articolo 19	Il tessuto consolidato (B)39
Articolo 20	Il tessuto consolidato recente (C)41
Articolo 21	Il tessuto sparso (C1.s)42
Articolo 22	Il tessuto diffuso (C1.e)44
Articolo 23	Il tessuto di espansione (C2)47
Articolo 24	Il tessuto produttivo (D1)49
Articolo 25	Il tessuto produttivo/commerciale (D2)51
CAPO 3 - IL TERRITORIO AGRICOLO	54
Articolo 26	Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo54



Articolo 27	Le costruzioni nelle aree agricole.....	57
Articolo 28	Le recinzioni e i ricoveri temporanei nel territorio agricolo	66
Articolo 29	Il tessuto agricolo periurbano (E1)	67
Articolo 30	Il tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (E2)	68
Articolo 31	Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo - ANF	70
Articolo 32	Riqualificazione territorio agricolo/naturale	73
CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI		76
Articolo 33	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni.....	76
Articolo 34	Le aree e gli edifici per l'istruzione (F1).....	77
Articolo 35	Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2).....	77
Articolo 36	Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3).....	79
Articolo 37	Le aree per parcheggi pubblici (F4)	80
CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE		81
Articolo 38	Viabilità carrabile, ciclopedonale: esistente e di progetto	81
Articolo 39	Caratteristiche tecniche per la viabilità di progetto.....	82
Articolo 40	Piste ciclopedonali e itinerari	83
Articolo 41	Impianti stradali per la distribuzione carburanti.....	84
Articolo 42	Cabine elettriche di trasformazione	86
TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE.....		87
CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE.....		87
Articolo 43	Le condizioni generali per gli interventi su beni culturali di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete, archeologia industriale.....	87
Articolo 44	Guida agli interventi su beni culturali di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete, archeologia industriale.....	87
CAPO 2 – SOSTENIBILITA'		91
Articolo 45	Sostenibilità energetica degli edifici	91
CAPO 3 – LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA		92
Articolo 46	Attività produttive in zona impropria	92
CAPO 4 – VINCOLI INDIRETTI		95
Articolo 47	Aree a verde privato vincolato	95
Articolo 48	Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015	95
TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE		97
CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....		97
Articolo 49	Perequazione urbanistica / contributo straordinaria.....	97
Articolo 50	Credito edilizio - opere incongrue / elementi di degrado - cessione di cubatura.....	98
Articolo 51	Compensazione urbanistica	104
Articolo 52	Accordi tra soggetti pubblici e privati	104
Articolo 53	Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).....	106
CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE		107



Articolo 54	Vincolo monumentale DLgs. 42/2004	107
Articolo 55	Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004.....	108
Articolo 56	Vincolo sismico	109
Articolo 57	Zone di interesse archeologico	109
Articolo 58	Strade romane.....	110
Articolo 59	Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	110
Articolo 60	Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici	111
Articolo 61	Centri storici	112
Articolo 62	Ville Venete e pertinze scoperte da tutelare.....	112
Articolo 63	Depuratori.....	114
Articolo 64	Rete idrografica - idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche.....	114
Articolo 65	Viabilità / fasce di rispetto	116
Articolo 66	Elettrodotto - fasce di rispetto	117
Articolo 67	Cimiteri	118
Articolo 68	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	119
Articolo 69	Allevamenti zootecnici intensivi / fasce di rispetto	120
Articolo 70	Coni visuali / quinte e panorami	122
Articolo 71	Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica).....	123
Articolo 72	Inquinamento luminoso e acustico.....	126
CAPO 3 – FRAGILITA' - COMPATIBILITÀ IDRAULICA		129
Articolo 73	Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori	129
Articolo 74	Misure di compatibilità idraulica	129
TITOLO V – NORME TRANSITORIE		134
Articolo 75	Norme di salvaguardia	134
Articolo 76	Situazioni esistenti difformi da quelle previste	134
Articolo 77	Deroghe.....	134



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 particolare 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.
5. Si richiamano i tematismi riferiti ad eventuali vincoli, fragilità, invariati presenti sulle tavole del PAT e non indicati nelle tavole di PI.

Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Gli elaborati che costituiscono il piano sono:
 - Elaborato P01: cartografia "Vincoli e tutele" - scala 1:5.000;
 - Elaborato P02: cartografia "Disciplina del suolo" - scala 1:5.000
 - Elaborato P02A: cartografia con la delimitazione del centro urbano e delle aree degradate cui LR. 50/2012 (scala 1:5.000);
 - Elaborato P03: cartografia " Disciplina del suolo - Zone significative" - scala 1:2.000;
 - Elaborato P04: cartografia "Disciplina del suolo - Centri storici" - scala 1:500;
 - Elaborato P05: relazione programmatica;
 - Elaborato P06: registro fondiario;
 - Elaborato P07: verifica del dimensionamento;
 - Elaborato P08: Norme Tecniche Operative (NTO);
 - Elaborato P08A: schede progetto / repertorio normativo;
 - Elaborato P08B: Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale (PQAMA);
 - Elaborato P08C: Schedatura dei beni culturali - (edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale art.40 LR. 11/2004);
 - Elaborato P08D: Schedatura delle attività produttive fuori zona" redatte ai sensi della LR.61/1985;
 - Elaborato P08E: Schedatura dei nuclei residenziali in ambiti agricolo (NRA);
 - Elaborato P08F: schedatura degli edifici non funzionali all'attività agricola (ANF);
 - Elaborato 09: Registro dei Crediti Edilizi (RECERD);
 - Elaborato P10: Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI);
 - Elaborato P11: Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A)/asseverazione;



- Elaborato P12: Rapporto Ambientale Preliminare (RAP);
- Elaborato P13: banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati del Piano degli Interventi

1. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati 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.
4. In sede di attuazione del PI eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

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) - anche di tipo convenzionato - sono quelli di cui all'art. 3 co. 1 e 28 bis del DPR. 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 agli elaborati "Disciplina del suolo" o ammesse dalle presenti norme e relativi allegati:

- a) l'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia previsto il PUA o richiesto il progetto di comparto. Ove è previsto il PUA o il progetto di comparto per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. Nelle zone omogenee in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA.

Negli IED qualora il Comune – in sede di valutazione dei progetti edilizi depositati - ravvisi la necessità di realizzare / completare le opere di urbanizzazione primaria/secondaria o le reti tecnologiche anche esternamente all'ambito di intervento, si procederà alla definizione di un permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'articolo 28/bis del DPR. 380/2001.

Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato dovranno essere definiti i contenuti di apposita convenzione da registrare e trascrivere o

atto unilaterale d'obbligo con scrittura privata autenticata e trascritto come atto notarile, in accordo tra Comune e richiedente, e sulla scorta del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto a cura ed onere di quest'ultimo, la ripartizione dei costi e le garanzie prestate (es. polizza fidejussoria) precisando in ogni caso che il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere programmate. Salva diversa disposizione, da valutare con riferimento al co. 5 dell'articolo 28/bis del DPR. 380/2001, i termini di validità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio saranno i medesimi.

- b) gli interventi urbanistici ed edilizi riguardanti superfici di zona superiori a 10.000 m², o comunque prive delle opere di urbanizzazione primarie, si attuano con interventi indiretti PUA e/o PDC convenzionato - in relazione al grado di complessità dell'intervento e dalle caratteristiche delle opere di urbanizzazione - se non diversamente stabilito dalle presenti NTO.
- 5. Qualora lo IED preveda un accesso a più di due lotti la viabilità di distribuzione interna va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da almeno una corsia carraia di larghezza non inferiore a m. 5,50. Le strade che servono non più di due lotti sono considerate come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico deve essere chiuso con un cancello o sbarra.
- 6. Ogni volume edilizio esistente sul territorio determina, alla data di approvazione del PI, la superficie fondiaria ad esso corrispondente, in base ai parametri di zona, all'interno delle proprietà definite da frazionamenti già approvati. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto dovrà essere detratto quello costituito da edifici esistenti alla data di adozione della presente norma.

Articolo 5 Ambiti di urbanizzazione consolidata AUC - LR. 14/2017

- 1. Il PAT nella cartografia " c0109 Ambiti di urbanizzazione consolidata scala 1:5000" - identifica gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell' art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017. Il PI nelle cartografie "Disciplina del suolo 1:5000" recepisce con apposita grafia tale delimitazione.
- 2. Gli interventi di trasformazione esterni agli ambiti di urbanizzazione consolidata "consumano" il quantitativo massimo previsto all'art. 72.2 della PAT come previsto dalla LR. 14/2017 e alla DGR. 668/2018 ovvero 15,41 ha.
- 3. Sono sempre consentiti, in deroga al limite stabilito dal precedente co. 2, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017. Sono fatti salvi i procedimenti cui art. 13 co. 4 della LR. 14/2017, altresì, sono fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della LR. 14/2017, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR. 11/2004 , relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.



4. Il calcolo del consumo di suolo, come previsto all'art. 2 co. 2 della LR. 14/2017, si ricava dal bilancio tra le superfici interessate da interventi e/o previsioni di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi e/o previsioni di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale come definito all'art. 2 co.1 a) LR. 14/2017.
5. Come previsto dall'art. 17 co. 4bis della LR. 11/2004 qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione che "consumano" suolo cui al precedente co. 2, il comune procede:
 - a) alla verifica del rispetto del limite di consumo di suolo previsto dalla LR. 14/2017 specificato al precedente co. 2 e indicato all'art. 72.2 del PAT di.
 - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.

Articolo 6 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi

1. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
2. Ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR. 11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tali ipotesi si applica l'art.33 della LR. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.
3. 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 successivo co.4, 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.
4. 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.
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. 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. Il termine quinquennale di decadenza decorre dall'entrata in vigore del PI che ha codificato la previsione urbanistica, eventuali varianti alla previsione originaria non rideterminano la data di decorrenza.
7. Ai sensi dell'art. 18 co. 7 bis della LR.11/2004 le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale, la proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dall'art. 33 della LR.11/2004.

Articolo 7 Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (REC)

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 Comunale (REC), che indica gli strumenti (definizioni e procedure) per l'attuazione degli interventi stessi.

Articolo 8 Definizioni urbanistiche ed edilizie di uso corrente

1. Si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente approvato (DCC. 24 del 20.10.2020 e smi) a cui si demanda.
2. Specificazione applicativa del Regolamento Edilizio:
 - a) Sono esclusi dal computo del "Volume totale - dizione uniforme n. 19" come definito dal Regolamento Edilizio (allegato B - REC) :
 - i volumi tecnici - dizione uniforme n. 31 REC;
 - locale tecnologico, presentato e progettato ai sensi della L. 10/1991 e smi prima del rilascio del titolo autorizzativo, dimostrando il reale ingombro degli impianti, all'interno dell'edificio principale per una superficie massima di 6 m² con altezza massima m. 2,70 (idrico, termico, di ventilazione forzata, geotermia, fotovoltaico, solare termico, ecc.), tale superficie concorre al calcolo del contributo di costruzione;
 - le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,50; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
 - i portici e gallerie pubbliche o vincolate ad uso pubblico;
 - i vani non accessibili, i vani ascensore;



- i vespai o solai aerati aventi o posti ad un'altezza non superiore a cm 50, misurati dalla quota del piano di campagna (definito al punto 11 dell'articolo 1.0.4 del REC) alla quota di calpestio;
- la quota di sicurezza idraulica obbligatoria sopra il piano campagna come indicata dal PGRA vigente per tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia;
- i porticati privati fino a un massimo del 25% della superficie coperta per ogni unità abitativa di edifici unifamiliari e bi-trifamiliari; per gli altri edifici residenziali il porticato deve essere comunicante con locali di abitazione abitabili. Qualora venisse superato il limite del 25%, verrà computata solo l'eccedenza riferita all'altezza media della parte eccedente;
- le superfici adibite a parcheggi, ai sensi dell'art. 9 della L.122/89, fino ad un massimo di 45 m³, pari alla volumetria di un garage delle dimensioni con altezza massima fino a 3,00 m. Tali locali non potranno essere soggetti a cambio d'uso funzionale e sono assoggettati al contributo di costruzione. Qualora venisse superato tale limite verrà computata solo la parte eccedente;
- i sottotetti qualora abbiano l'altezza utile media inferiore a m. 2.40 come calcolata ai sensi della LR.51/2019. Il sottotetto così ricavato dovrà risultare privo di finestre sui prospetti e privo di abbaini, potranno essere utilizzati i soli lucernai per areazione. Detti locali non sono abitabili.
Al fine dello scomputo del volume, nelle zone classificate come agricole sono ammessi i sottotetti praticabili nella misura massima del 25% della superficie coperta. Nella parte rimanente del tetto l'imposta interna della falda di copertura deve essere posizionata non oltre 50 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio piano.
Detti locali sono assoggettati al contributo di costruzione come locali accessori (superficie non residenziale);
- gli elementi di arredo rientranti nelle definizioni di cui all'art. 3.6.10 "Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza", del REC.

b) Sono esclusi dal computo della "Altezza del fronte - dizione uniforme n. 27" come definito dal Regolamento Edilizio :

- la quota di sicurezza idraulica obbligatoria sopra il piano campagna come indicata dal PGRA vigente per tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia;

c) Ai fini della regolamentazione dell' invarianza urbanistica ai sensi dell'art. 48ter della LR. 11/2004:

- nell'ambito degli interventi cui art.3 co. 1 del DPR. 380/2001 su edifici esistenti alla data di adozione del I Piano degli interventi (PI), o il cui titolo abilitativo sia stato presentato anteriormente alla data di entrata in vigore della I° PI (DCC. __/_____) - la quantità di superficie dei vani accessori (SA) dovrà essere mantenuta con i medesimi utilizzi indicati in atti. Si precisa che la superficie accessoria dei vani



seminterrati e interrati non potrà mai essere riconvertita per la realizzazione di locali fuori terra.

3. Centro urbano: porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 3 co. 1 pt. 8) del DLgs. 285/1992 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione. Si richiama la LR. 50/2012.
4. La sagoma limite: è il limite di massimo ingombro all'interno del quale può essere sviluppata una previsione di nuova edificazione.

Articolo 9 Definizioni delle distanze

1. Si riportano le definizioni principali per l'applicazione delle presenti Norme Tecniche Operative.

a) **Distacchi tra costruzioni (De):**

sono definite dall'articolo 873 del Codice Civile e integrate dalla disciplina statale vigente e dalle presenti NTO; sono misurate in senso radiale. Si richiama l'art. 1.0.7 del REC.

b) **Distanze tra pareti e pareti finestrate antistanti (Dp):**

sono definite dall'articolo 9 del DM. 1444/1968; sono misurate in senso lineare tra pareti (parte rilevante della dizione uniforme n. 18 REC) di fabbricati diversi. Si richiama le modalità cui art. 1.0.7 del REC.

c) **Distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare (Dt):**

sono definite dall'articolo 9 del DM. 1444/1968, sono misurate in senso radiale alla sagoma (dizione uniforme n. 18 REC) di fabbricati diversi che si fronteggiano - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - in modo che ogni fronte rispetti la distanza minima prescritta.

d) **Distanza dai confini (Dc) :**

è la distanza, misurata radialmente, tra i confini di proprietà e la sagoma (dizione uniforme n. 18 REC) dei fabbricati, in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

e) **Distanza dal ciglio stradale (Ds):**

è la distanza, misurata radialmente, dal confine stradale come definito all'art. 3 co.1 lett. 10 del D.Lgs 285/1992 (o alla fascia di esproprio del progetto approvato) fino alla sagoma dei fabbricati. Nel caso di fabbricato costituito da corpi di fabbrica di altezze diverse, la distanza dalla strada va determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza massima.

- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per le diverse zone (ZTO), le costruzioni all'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi

dell'art. 4 del CdS, devono rispettare quanto previsto dall'art. 9 DM. 1444/1968.

I volumi interrati e le rampe di discesa ad essi, esterni alla superficie coperta (SC) del fabbricato, dovranno rispettare la distanza minima di m. 2,00 dal confine stradale.

Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal CdS in relazione alle tipologie delle strade esistenti o, in attinenza, al DM. 1404/1968.

- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per le diverse zone (ZTO), le costruzioni fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del CdS e nelle zone (ZTO) agricole (E) si applicano le distanze minime dal confine stradale stabilite dall'art.26 DPR. 495/1999 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" ovvero:

Art.26 Regolamento di esecuzione nuovo codice della strada	
Caso	Distanza dal confine stradale
Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti strade	- 60 m per le strade tipo A (autostrade); - 40 m per le strade di tipo B (extraurbane principali); - 30 m per le strade di tipo C (extraurbane secondarie); - 20 m per le strade di tipo F,(strade locali) ad eccezione delle strade vicinali; - 10 m per le strade "vicinali" di tipo F;

Le distanze dal confine stradale da rispettare per la casistica di interventi sottocitati, sono:

Art.26 Regolamento di esecuzione nuovo codice della strada	
Caso	Distanza dal confine stradale
Canali, fossi, escavazioni	- 3m;
Costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza;	- 5 m per le strade di tipo A e B; - 3 m per le strade di tipo C e F;
Alberi	- Non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
Recinzioni di altezza non superiore ad 1 m su terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o con cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. Siepi vive tenute ad altezza non superiore a 1 m. Stanti o pali a delimitazione della proprietà privata, ancorché collegati a nastri, catenelle, fili di ferro o altro se di altezza inferiore a 1 m.	- 1 m;
Recinzioni di altezza superiore ad 1 m su terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o con cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo. Siepi vive tenute ad altezza superiore a 1 m. Recinzioni di altezza superiore a 1 m impiantate su cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo Vigneti/frutteti e gli stanti o pali a delimitazione della proprietà privata, ancorché collegati a nastri, catenelle,	- 3 m;

fili di ferro o altro se di altezza superiore a 1 m.	
➤ Le prescrizioni da rispettare nell'aprire canali, fossi, nell'eseguire qualsiasi escavazione, nell'impiantare siepi vive o piantagioni, nell'installazione di recinzioni inferiori e superiori a m.1 non si applicano alle opere e colture preesistenti.	

- Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti gli interventi cui art. 41 co. 4ter LR. 11/2004.
- Sono consentite deroghe alle distanze minime:
 - a) per adempire a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.);
 - b) nel caso di prevalente allineamento precostituito – qualora ammesso dalle norme di zona - di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC, può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento qualora ammesso dalle norme di zona, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art. 9 del DM.1444/68.

f) La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto della normativa vigente, non si applica nei casi indicati all' art. 1.0.7 del REC.

Articolo 10 Tipi di categorie di intervento

1. Le categorie di intervento edilizio sono disciplinate all'art. 3 co.1 del DPR. 380/2001.
2. 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) 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.).
3. In tutte le unità edilizie - ad esclusione di quelle poste in demolizione per cui è ammessa solo la manutenzione ordinaria - sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR. 380/2001 e smi.
4. Il PI individua negli elaborati "Disciplina del Suolo" gli edifici di valore storico testimoniale cui art. 40 della LR. 11/2004 soggetti a specifica categoria di intervento (grado di protezione), secondo le modalità di seguito specificate:
 - a) Grado 1 - Restauro: edificio di notevole valore storico, architettonico e artistico, da conservare integralmente in ogni sua parte interna ed esterna.
 - L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 1. dovrà tendere al ripristino dei valori originari, con la medesima destinazione d'uso o con una assimilabile a quella originaria;
 2. ogni tipo di modificazione deve essere eseguita solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente e che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa l'installazione di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;

3. dovranno essere conservati e ripristinati gli spazi liberi pertinenziali (orti, broli, giardini, parchi, ecc.) recuperando, per quanto possibile, l'impianto originario;
- Per i locali di abitazione è ammessa la un'altezza minima pari a m. 2,40. Per gli spazi accessori e di servizio è ammessa l'altezza di m. 2.20 qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi - previo parere dell'azienda ULSS ovvero apposita asseverazione del professionista.
- b) Grado 2 - Risanamento conservativo: edifici di valore storico, artistico ed ambientale di cui interessi la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia in quanto concorrono, nel loro complesso, a determinare il valore storico ambientale dell'edificio stesso.
 - L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 1. conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell' intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
 2. conservazione dell'impianto originario verticale e orizzontale;
 3. conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 4. conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell' edificio;
 5. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, pozzi, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, capitelli, nonché degli spazi scoperti pavimentati e/o sistemati ad orto e/o giardino;
 6. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca più o meno recente, che non rivestano interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
 - È ammessa:
 7. il recupero dei sottotetti nel rispetto della LR.51/2019 , purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
 8. possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 9. possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina, con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato d'illuminazione e areazione naturale;
 10. possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
 11. il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti per le destinazioni d'uso di zona su cui ricade il fabbricato con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla

nuova destinazione, al reperimento degli standard cui successivo art.14. Il cambio di destinazione d'uso è sempre assoggettato al versamento del contributo straordinario (DCC. 19 del 26/04/2023 e smi) da corrispondere entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

12. per i locali di abitazione un'altezza minima pari a m. 2,40. Per gli spazi accessori e di servizio è ammessa l'altezza di m. 2.20 qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi - previo parere dell'azienda ULSS ovvero apposita asseverazione del professionista.
- c) Grado 3 - Restauro propositivo: Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi cui precedenti punti a) b), con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso previa individuazione con specifica scheda di PI.
- L'intervento potrà prevedere:
 1. la demolizione e ricostruzione dei solai con modifiche al piano di posa qualora siano finalizzati ad un ripristino storico e ad un risanamento igienico;
 2. la demolizione e ricostruzione di parte di murature, strutture e fondazioni con eventuali modifiche nei materiali e nei sistemi statici;
 3. l'apertura in breccia o tamponamento di porte-finestre con o senza modifiche della distribuzione interna, finalizzate ad un ripristino storico o ad un risanamento igienico. Comunque non deve essere alterato lo schema della partitura originaria delle facciate;
 4. la demolizione di tramezzi;
 5. la costruzione di tramezzi.
 6. l'inserimento di nuovi impianti;
 7. la demolizione e ricostruzione di scale con o senza mantenimento dell'originaria funzione e posizione, ma nel rispetto dei materiali originali.;
 8. l'uso di materiali e tecniche costruttive, anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
 - il Responsabile del Servizio competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali, specifiche modalità di costruzione, e l'utilizzo di specifiche tecnologie e materiali.
- d) Grado 4A - Ristrutturazione edilizia leggera: 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.
- I fronti devono essere recuperati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il consolidamento degli elementi

autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti, e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche. L'impianto tipologico e le strutture architettoniche devono essere mantenuti o ripristinati nel caso di interventi di manomissione. Nel caso di murature di pregio in materiale tradizionale, ma con difficoltà di recupero statico per ragioni tecniche, da documentarsi adeguatamente, è consentita la ricostruzione della muratura, con rivestimento secondo la tessitura originaria. La coibentazione termica dell'involucro opaco deve sempre garantire la conservazione delle caratteristiche morfologiche, estetiche e decorative.

- Il Responsabile del Servizio competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali, specifiche modalità di costruzione, e l'utilizzo di specifiche tecnologie e materiali.
- Con uso di tecnologie e materiali tradizionali è ammessa:
 1. la ricomposizione dell'organismo costruttivo anche attraverso parziali demolizioni, ma nel rispetto del sedime e sagoma preesistente (definizione uniforme rispettivamente 7 e 18 RET) conservando i suoi elementi tipologici, formali, strutturali e materici, fatto salvo il rialzamento della cornice di gronda fino ad un massimo di +0,50 m. necessarie per il solo adeguamento delle altezze dei vani esistenti - autorizzati come locali di abitazione - ai minimi previsti dalle norme vigenti purché l'aumento di volume sia contenuto entro il 5% del volume esistente (definizione uniforme 19 RET), nel rispetto della forometria esistente senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio. Il rialzamento della cornice di gronda dovrà risultare armonicamente inserita con gli allineamenti verticali e orizzontali dei fabbricati esistenti è comunque ammissibile nei casi in cui, non si vadano a compromettere in maniera significativa le originarie caratteristiche della cortina edilizia; a tal fine dovrà essere allegato agli elaborati progettuali uno studio del fronte della cortina edilizia con evidenziato l'intervento proposto in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti;
 2. la traslazione dei solai privi di carattere architettonico, nella misura massima di cm.50, nel rispetto della forometria esistente senza modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio;
 3. le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dell'edificio e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, fermo restando la conservazione e salvaguardia dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano;
 4. l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;



5. la creazione di lucernari nei sottotetti per il raggiungimento del rapporto aereoilluminante minimo nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;
6. il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con il tessuto urbanistico con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui successivo art.14. Il cambio di destinazione d'uso è sempre assoggettato al versamento del contributo straordinario (DCC. 19 del 26/04/2023 e smi) da corrispondere entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.
7. per i locali di abitazione un'altezza minima pari a m. 2,40. Per gli spazi accessori e di servizio è ammessa l'altezza di m. 2.20 qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi - previo parere dell'azienda ULSS ovvero apposita asseverazione del professionista;
8. 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 architettonico/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.
- Sono fatte salve specifiche previsioni, modalità di intervento / prescrizioni, previsti nella elaborato "Disciplina del suolo 1:500" all'interno delle sagome limite specificatamente individuate, nell'elaborato "P08C: Schedatura dei beni culturali", o accordo pubblico privato (elaborato P08A).
- e) Grado 4B - Ristrutturazione edilizia pesante: si applica agli immobili che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti.
 - oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera - grado 4A", sono consentiti:
 1. un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente ma nel rispetto della sagoma preesistente (definizione uniforme 18 RET) ammettendo limitate variazioni al sedime originario (definizione uniforme 9 RET) per gli ampliamenti ammessi; va sempre garantito la conservazione della traccia dell'immobile preesistente. Va perseguito il restauro stilistico originario mediante la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate con materiali e tecniche dei tempi attuali; sono vietati interventi che snaturino i contenuti architettonici originari dei fronti. Sono ammesse:

- le sopraelevazioni fino ad un massimo di +1,00 m. necessarie per l'adeguamento delle altezze dei vani esistenti - autorizzati come locali di abitazione - ai minimi previsti dalle norme vigenti o per l'utilizzazione a destinazione residenziale di soffitte e sottotetti. L' esistenza originaria di tali locali, dovrà essere documentata attraverso un rilievo esatto dello stato dei luoghi, più una documentazione fotografica, più una documentazione storica e/o catastale; il rialzamento della cornice di gronda dovrà risultare armonicamente inserita con gli allineamenti verticali e orizzontali dei fabbricati esistenti è comunque ammissibile nei casi in cui, non si vadano a compromettere in maniera significativa le originarie caratteristiche della cortina edilizia; a tal fine dovrà essere allegato agli elaborati progettuali uno studio del fronte della cortina edilizia con evidenziato l'intervento proposto in correlazione con l'ambiente e i fabbricati circostanti;
 - la costruzione dei servizi igienici esclusivamente nel caso di adeguamento igienico sanitario anche ampliando il sedime esistente - e qualora l'intervento non comprometta i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio;
purché l'aumento di volume sia contenuto entro il 10% del volume esistente (definizione uniforme 19 RET);
2. il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con il tessuto urbanistico con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui successivo art.14. Il cambio di destinazione d'uso è sempre assoggettato al versamento del contributo straordinario (DCC. 19 del 26/04/2023 e smi) da corrispondere entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001;
- il Responsabile del Servizio competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali, specifiche modalità di costruzione, e l'utilizzo di specifiche tecnologie e materiali;
 - sono fatte salve specifiche previsioni, modalità di intervento / prescrizioni, previsti nella elaborato "Disciplina del suolo 1:500" all'interno delle sagome limite specificatamente individuate, nell'elaborato "P08C: Schedatura dei beni culturali", o accordo pubblico privato (elaborato P08A).
- f) Grado 4C – ristrutturazione edilizia “globale”: si applica agli immobili di nessun carattere intrinseco e/o ambientale, ma che non costituiscano motivo di disagio urbano.
- Per la definizione degli interventi si rimanda all'art. 3 co.1 d) del DPR. 380/2001" nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 1. tali interventi richiedono un insieme sistematico di opere che possono produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente. Le opere il cui processo di ristrutturazione e/o rifacimento può riguardare l'intero impianto distributivo interno, la sagoma dell'edificio ed il volume e le innovazioni necessarie per

l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;

2. gli edifici soggetti alla presente categoria potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con il mantenimento del volume esistente (definizione uniforme 19 RET) anche con diverse caratteristiche planivolumetriche e tipologiche sagoma plani volumetrica, sedime - sempre all'interno mappale di pertinenza originario - fatto salvo l'eventuale sagome limite previste in cartografia. Qualora le sagome limite non siano indicate, la ricostruzione dovrà avvenire all'interno del mappale di pertinenza originario. In presenza di costruzioni in appoggio o in aderenza la nuova edificazione dovrà risultare armonicamente inserito con gli allineamenti verticali e orizzontali dei fabbricati esistenti;
3. l'intervento deve tendere a dare o ripristinare, nel fabbricato caratteristiche compatibili con il contesto storico - ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Nel caso di permanenza, anche parziale, di elementi di interesse storico ed ambientale, compresi eventuali fronti, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

In ogni caso dovranno essere utilizzati modelli insediativi consoni alla tradizione locale - si richiama le "Tipologie di architettura rurale nel Veneto" cui DGR. 2247 del 28/09/2010 - mediante l'approccio architettonico ripropositivo dei tipi edilizi storico/ambientali identitario del luogo con materiali e tecniche dei tempi attuali i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto di formazione storico e gli allineamenti dei fronti esistenti;

4. Gli interventi di sopraelevazione, dove specificamente previsti negli elaborati "Disciplina Del Suolo", non devono comunque superare l'altezza in gronda dell'edificio più alto della cortina o, nel caso di fabbricato isolato, ml. 6.50 (altezza del fronte), rispettando la pendenza tipica delle falde.
- è ammesso il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con il tessuto urbanistico con l'obbligo di adeguare le opere di urbanizzazione primaria alla nuova destinazione, al reperimento degli standard cui successivo art.14. Il cambio di destinazione d'uso è sempre assoggettato al versamento del contributo straordinario (DCC. 19 del 26/04/2023 e smi) da corrispondere entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001;
 - il Responsabile del Servizio competente, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie: può fissare allineamenti verticali od orizzontali, specifiche modalità di costruzione, e l'utilizzo di specifiche tecnologie e materiali;
 - sono fatte salve specifiche previsioni, modalità di intervento / prescrizioni, previsti nella elaborato "Disciplina del suolo 1:500"



- all'interno delle sagome limite specificatamente individuate, nell'elaborato "P08C: Schedatura dei beni culturali", o accordo pubblico privato (elaborato P08A);
- è sempre ammissibile il solo intervento di demolizione.
- g) Grado 5A – demolizione e ricostruzione: si applica agli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perché palesemente estraneo all'ambiente circostante.
- per tale categoria si applicano le norme di cui alla sottocategoria "ristrutturazione edilizia pesante" grado 4C;
 - gli edifici soggetti alla presente categoria vanno ricostruiti nei modi e secondo le indicazioni previsti nella elaborato "Disciplina del suolo 1:500" o all'interno delle sagome limite specificatamente individuate. Qualora le sagome limite non siano indicate, la ricostruzione dovrà avvenire all'interno del mappale di pertinenza originario;
 - fino alla demolizione:
 1. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi cui art. 3 co.1 a) b) del DPR. 380/2001;
 2. non è consentita la modifica della destinazione d'uso, fatti salvi gli interventi di riuso temporaneo come definiti dall'art. 8 della LR 14/2017.
- h) Grado 5B – demolizione e ricostruzione con aumento di volume: si applica agli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perché palesemente estraneo all'ambiente circostante.
- per tale categoria si applicano le norme di cui alla sottocategoria "ristrutturazione edilizia pesante" grado 5A.;
 - gli edifici soggetti alla presente categoria possono essere demolite e ricostruite con aumento di volume e secondo le indicazioni previsti nella elaborato "Disciplina del suolo 1:500" o all'interno delle sagome limite specificatamente individuate. Qualora le sagome limite non siano indicate, la ricostruzione dovrà avvenire all'interno del mappale di pertinenza originario.
- i) Grado 6 – demolizione senza ricostruzione: si applica agli immobili di nessun carattere intrinseco e/o di valore ambientale, o turbativi dell'ambiente.
- il volume demolito non risulta recuperabile;
 - il volume demolito - qualora legittimo - va considerato opera incongrua e può costituire credito edilizio ai sensi dell'art. 50 delle presenti NTO. Il volume da recuperare dovrà essere edificato all'interno dell'eventuale "ambito di atterraggio del credito edilizio" individuato nelle tavole di progetto del Pl.
 - per questi edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 co. 1 a) del DPR. 380/2001.
- j) Grado 7 - Ristrutturazione urbanistica: si richiama l'art. 3 co.1 f) del DPR.380/2001. Tali interventi sono codificate all'interno delle schede

norma (elaborato P08A) o attraverso accordi pubblico privati cui art. 6 della LR. 11/2004;

- k) Negli interventi sul patrimonio esistente tutelato da grado di protezione in cui è previsto l'ampliamento e/o sopraelevazione secondo le indicazioni grafiche previsti nella elaborato "Disciplina del suolo 1:500" con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale (ampliamento) o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente.
- L'intervento dovrà conformarsi per tipologia e materiali alle caratteristiche morfologiche della parte preesistente e rispettare le seguenti prescrizioni:
 1. gli elaborati "Disciplina del suolo 1:500" definiscono la superficie massima ammissibile dell'ampliamento, per quanto riguarda le altezze delle sopraelevazioni si fa riferimento ai parametri previsti dal grado 4C;
 2. il nuovo edificio deve mantenere eventuali allineamenti orizzontali e/o verticali con gli edifici esistenti.
 - Nel caso di interventi per la realizzazione di autorimesse comunque non superiore a 18 m² per unità immobiliare in aderenza agli edifici esistenti sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
 3. la superficie coperta e l'eventuale allineamento dell'edificio è definita nelle tavole citate nel presente articolo e nella scheda relativa al fabbricato principale;
 4. la copertura deve essere ad una o due falde mantenendo l'inclinazione, andamento ed il manto di copertura uguali a quelli del corpo principale.;
 5. l'altezza media deve essere pari a m. 2.40 eccezione fatta per i casi in cui il mantenimento dell'inclinazione e dell'andamento della copertura principale non rendano tale altezza inadatta al migliore sfruttamento dello spazio in pianta. In questi casi, comunque, la quota della linea di gronda non deve superare i m. 2.20.
 - Gli interventi di nuova edificazione devono essere realizzati in conformità ai parametri stabiliti al successivo comma l).
- l) Gli interventi di nuova edificazione secondo le indicazioni grafiche previsti nella elaborato "Disciplina del suolo 1:500" dovranno di svilupparsi all'interno delle sagome limite specificatamente individuate e nel rispetto dei seguenti parametri.
- Parametri urbanistici:
 1. Caratteri dell'edificazione: conseguenti alle preesistenze limitrofe.
 2. Altezza del fronte: indipendentemente dal numero dei piani o dall'altezza massima consentita, le altezze effettive dovranno risultare dallo studio per l'inserimento (dell'edificio o delle modificazioni) nel contesto della zona o sottozona di appartenenza e comunque non devono superare ml. 6.50;
 3. Superfici coperte: saranno determinate dallo studio planimetrico dell'area e dal sedime dell'edificio nel contesto di zona e delle preesistenze — oltre che delle distanze da confini e strade e degli

allineamenti di PI;

4. Distanze: le distanze da strade, confini ed edifici saranno da determinarsi nei seguenti modi:
 - da confini: m. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
 - da strade: secondo allineamenti esistenti, o prescritti da PI, ove pere non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere pari a m. 5.00 e comunque nel rispetto dell'art. 9 del DM. 1444/68.
 - tra pareti finestrate: m. 10;
 - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga;
 - da pareti cieche: in aderenza o m. 5 e senza finestre;

m) Nell'edificato esistente ricadente all'interno del centro storico, risultanti dall'analisi di relativa recente costruzione, rappresentato nelle tavole di Piano senza indicazione del grado di protezione, sono concessi tutti gli interventi, fino alla demolizione e la ricostruzione, l'intervento dovrà avvenire all'interno del mappale di pertinenza originario anche con sagome diverse, e il volume sarà pari a quello legittimamente esistente.

Articolo 11 Piani urbanistici attuativi (PUA) e contenuti

1. I piani urbanistici attuativi (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 urbanistici attuativi sono disciplinati dall'art. 19 della LR. 11/2004.

Articolo 12 Le condizioni generali nei PUA

1. I PUA, rispetto al PI di cui alle presenti norme, possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'art. 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15 per cento della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al PI.
Le aree escluse dal PUA assumono la zonizzazione delle aree finitime.
2. 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 informativi del PUA (volume, superficie coperta, altezza massima, rapporto di copertura), ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini;
 - per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
 - per l'affinamento delle proprietà;
 - per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI;
 - per un più razionale tracciato dei sottoservizi.
3. I PUA sono formati dagli elaborati minimi previsti all'art. 19 co. 2 della LR. 11/2004.
4. Gli ambiti soggetti a PUA possono essere attuate tramite "stralci funzionali autonomi" qualora rispettino integralmente gli elementi prescrittivi definiti dalle norme o repertorio normativo del PI. 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 autonomi e in proporzione rispetto le necessarie dotazioni territoriali e infrastrutturali previste complessivamente dal PUA;
 - 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;
 - c) l'attuazione mediante stralcio funzionale dovrà obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto al relativo ambito di PUA.

All'interno degli ambiti dei PUA i proprietari dei suoli destinati a servizi sono titolari dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione; i proprietari dei suoli destinati alla edificazione impiegano i diritti volumetrici sulla loro proprietà ed estendono tali diritti agli altri proprietari ricaduti nell'ambito equiparato. Il PI pertanto attribuisce a tutti i proprietari coinvolti un uguale modo di trattamento.

Tra gli elaboratori del PUA dovrà essere predisposta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PI o nel PAT per le previsioni di trasformazioni strategiche, che dimostri il progetto di massima nelle aree escluse dallo stralcio prevedendo il collegamento funzionale con le aree a standard secondarie e le infrastrutture, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal PI. Tale elaborato non è vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta dovranno garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o previste e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.

La giunta Comunale con il suo insindacabile giudizio ha la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione del PUA tramite stralci funzionali autonomi. Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione del PUA al sistema urbano costruito, in modo



- da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, soluzioni di continuità del tessuto urbano.
5. Sono indicati in grafia del PI, a titolo ricognitivo, 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 o individuato in maniera difforme, si applicano le norme dello stesso.
 6. Per gli ambiti nei quali sono stati convenzionati i piani urbanistici attuativi (completati o in corso di realizzazione) si applicano le norme del piano attuativo esistente nei termini di legge.
 7. Ai sensi dell'art. 20 co. 8 e 9 della LR. 11/2004 la data di decorrenza della validità del PUA coincide con l'esecutività della delibera di approvazione del piano originario, fatta salva la proroga quinquennale massima per la parte rimasta inattuata. 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. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
 8. Se entro il termine di efficacia stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione e che le stesse siano collaudate e cedute al Comune, 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.
 9. Per gli edifici esistenti in ambiti assoggettati a PUA, purché non in contrasto con la destinazione di zona e non diversamente stabilito dal PI, sono sempre ammessi gli interventi dell'art. 3 co.1 a) b) c) d) del DPR 380/2001 esclusa la demolizione e ricostruzione. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in attuazione di un PUA.
 10. Nel caso di lavori di importo sino a 500.000 euro il certificato di collaudo è sostituito da quello di regolare esecuzione; per i lavori di importo superiore, ma non eccedente il milione di euro, è in facoltà del soggetto appaltante di sostituire il certificato di collaudo con quello di regolare esecuzione. Il certificato di regolare esecuzione è comunque emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.
 11. Le capacità edificatorie inesprese - anche a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica - non possono generare crediti edilizi.

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 e DGR 3178 del 08/10/2014 all. H.
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) turistico-ricettiva; |
| c) produttiva e direzionale; | d) commerciale; |
| e) rurale; | f) servizi. |

Si richiama l'articolazione delle destinazioni sopraelencate definito. 1.0.6 del regolamento edilizio.

La destinazione residenziale, salvo diverse disposizioni date per le singole zone, comprende le seguenti attività complementari:

- a) pertinenze alla residenza (rimesse, depositi attrezzi, ecc.);
- b) negozi, ristoranti, bar in attività commerciali di vicinato (LR. 50/2012);
- c) magazzini e depositi commerciali, fino ad un massimo di 150 m²;
- d) attività produttive di tipo artigianale a condizione che:
 - ⇒ l'edificio non sia catalogato con gradi di protezione "1, 2,3,4A e 4B"
 - ⇒ il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 m³ e la superficie utile di calpestio minore di 251 m²;
 - ⇒ le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione, sono in ogni caso esclusi ospedali, macelli, stalle, scuderie ed allevamenti;
 - ⇒ le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri (nell'elenco di cui art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitari), odorigene o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ASL, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al



Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

- e) Bed & Breakfast e locazioni turistiche;
 - f) tutte le attrezzature pubbliche compatibili (escluso gli edifici di culto) ;
 - g) sale da esposizione e convegni, ecc.;
 - h) uffici pubblici e privati, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
 - i) impianti sportivi privati a servizio della residenza;
 - j) autorimesse pubbliche e private e stazioni di servizio;
 - k) tutte quelle destinazioni d'uso autorizzate prima dell'adozione del 1° PI (DCC. __/____).
2. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal titolo abilitativo e in assenza o nell'indeterminatezza di questo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale. Nel caso di più destinazioni d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare, la destinazione d'uso è quella prevalente in termini di superficie utile.

STANDARD PUBBLICI

3. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso da assicurare:
- a) per le aree di nuova formazione (espansione) ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche in sede di Strumento Urbanistico Attuativo o Intervento Edilizio Diretto anche convenzionato;
 - b) per le aree di nuova formazione o aree di completamento nelle destinazioni commerciali, turistico ricettivo, produttivo e direzionale;
 - c) per le aree di completamento negli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che riguardano superfici di zona superiori a 5.000 m² e/o 4.000 m³ di volume edificabile;
 - d) nei casi di cambio d'uso, eseguito anche senza opere, da determinare
 - mediante il conguaglio 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;
 - con 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	
Ripartiti:		
Attrezzature per l'istruzione (F1)	secondari:	4,5 m ² /ab
Attrezzature di interesse comune (F2)	secondari:	2,5 m ² /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	primari:	8,5 m ² /ab * (+ 5 m ² /ab**)
	secondari:	3 m ² /ab
Parcheggi (F4)	primari:	9 m ² /ab (+ 5 m ² /ab*)
	secondario:	2,5 m ² /ab
Per gli standard primari a verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport		



(F3) e parcheggio (F4) è ammessa una diversa modulazione - attraverso PUA o PDC convenzionato - nel rispetto delle soglie minime pari rispettivamente a 4,5 m²/ab e 5 m²/ab

*Nei PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale sono previsti in aggiunta + 3 m²/ab di dotazioni primarie a parco, gioco e sport.

** Dotazioni aggiuntive cui art.32 co.4 LR. 11/2004 (PUA ≥ a 30.000 m² e/o 50.000 m³).

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI		
articolo 31 comma 3b – LR.11/2004 PRIMARIO		10 m ² ogni 100 m ² di superficie delle singole zone
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	primari:	20%***
Parcheggi (F4)		80%***
*** Le schede progetto o gli accordi pubblico privato possono prevedere una ripartizione percentuale diversa		

DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI DIREZIONALI		
articolo 31 comma 3c – LR.11/2004 PRIMARIO	1 m ² ogni 1 m ² di superficie lorda di pavimento	
Ripartiti:		
Parcheggi (F4)	primari:	100%****
**** Le schede progetto o gli accordi pubblico privato possono prevedere una ripartizione percentuale diversa		

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012) Tessuto A - centro storico	
Tipologia commerciale	Standard primari a Parcheggi (F4)
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m ²)	- se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci. - per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,5 m²/ m² di SLP.
Medie strutture di vendita (251 m ² < Sv < 2500 m ²):	- 1,0 m²/m² di nuova SLP da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove
-	



	previsto dallo strumento Urbanistico. Si richiama quanto previsto all'art. 21 co, 6 a) della LR. 50/2012. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento degli spazi a parcheggio è consentita la monetizzazione nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento. Sono escluse, in ogni caso, le attività commerciali che appaiano in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici e ambientali.
--	--

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012) Tutti le zone ad esclusione del tessuto A - centro storico	
Tipologia commerciale	Standard primari a Parcheggi (F4)
Esercizi di vicinato ($S_v < 250 \text{ m}^2$)	$0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp
Medie strutture di vendita ($251 \text{ m}^2 < S_v < 2500 \text{ m}^2$): - alimentare e misto	$1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	$0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp
Grandi strutture di vendita ($S_v < 2500 \text{ m}^2$): - alimentare e misto	$1,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	$1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp ***
***Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.	
Fatte salve specifiche prescrizioni definite nelle zone territoriali omogenee	



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)	primari:	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 (Fc)	primari:	20%
Parcheggi (Fd)		80%
***** Va garantito un posto auto per ciascuna camera. Per le ristrutturazioni ed ampliamento di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. All'interno dei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.		

PARCHEGGI IN AREE PRIVATE

4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione, gli interventi che comportano aumento di unità immobiliari o il mutamento della destinazione d'uso anche senza opere, devono essere reperiti spazi a parcheggio privati, in funzione delle destinazioni d'uso e delle caratteristiche delle unità immobiliari, nelle quantità minime e modalità di seguito indicate:

a) Residenza:

- 1 m² /10 m³ di volume (dizione 19 REC) da edificare (L.122/1989); ricavati nello stesso edificio, all'interno del lotto, oppure anche in aree non appartenenti al lotto ma comunque ricompreso in un ambito territoriale il cui diametro non deve superare m. 300 dal fabbricato oggetto di intervento che ne rappresenta il centro geometrico al fine di garantire il requisito di "prossimità" come previsto dall' art. 1 co. 497 della L.266/2005 con vincolo pertinenziale legato all'unità immobiliare di riferimento registrato e trascritto;
- in ogni caso per ogni nuovo alloggio dovrà essere garantita la realizzazione di n. 2 posti auto per una superficie complessiva non inferiore a 30 m², di cui almeno uno coperto di minimo 15 m² in appositi spazi preferibilmente ricavato all'interno della sagoma planivolumetrica. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
- per i soli fabbricati esistenti in zona territoriale omogenea "A" dimostrata l'impossibilità di ricavare il posto auto coperto è consentita la monetizzazione secondo apposite specifiche stabilite con deliberazione della Giunta Comunale.

I parcheggi realizzati ai sensi della L.122/89 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

b) Produttivo / artigianale:



- n°1 posto parcheggio ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento (Slp) all'interno della superficie fondiaria;
- c) Negli edifici a destinazione direzionale:
 - n°1 posto parcheggio ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento (Slp) all'interno della superficie fondiaria;
- d) Turistico - ricettivo (strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere) di cui alla LR. 33/2022:
 - per l'attività alberghiera almeno un posto auto per ogni camera..

INDICAZIONI APPLICATIVE E MONETIZZAZIONE

5. 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 tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.
6. Lo standard primario:
 - a) potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di m.200) purché assolva comunque alla sua funzione;
 - b) è attrezzato a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA .
7. Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi (primari e secondari) e saranno oggetto di monetizzazione :
 - a) gli spazi verdi (F3) di superficie inferiore ai 500 m² o che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività - fatte salve specifiche prescrizioni cui alle presenti norme o mediante accordo pubblico privato;
 - b) gli spazi a parcheggio (F4) di superficie inferiore ai 15 m²- fatte salve specifiche prescrizioni cui alle presenti norme o mediante accordo pubblico privato.
8. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento registrato e trascritto nei modi di legge con aree di proprietà privata ad uso pubblico.
9. 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 o PDC convenzionato;
 - b) oggetto di Accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 - LR. 11/2004;
 - c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio.
10. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:
 - a) qualora inferiori ai limiti cui al precedente co. 7;
 - b) negli interventi edilizi diretti (IED) qualora non prescritti;
 - c) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili, salvo siano prescritti nelle schede progetto/ repertorio normativo e nell'accordo pubblico privato;
 - d) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;



- e) 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;
- f) 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 del Consiglio Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate. 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.

- 11. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
- 12. 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.
- 13. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
- 14. 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 dal PAT, viene utilizzato lo standard per abitante teorico di 180 m³/ab di volume residenziale per la gestione del piano. Tali quantità, riportate nelle schede e nella tavola P07 "verifica del dimensionamento", sono da ritenersi minime. In fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando in profondità la definizione delle "aree di trasformazione" 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.

Articolo 14bis Ambiti soggetti a decadenza del termine quinquennale

- 1. Ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR. 11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i



relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tali ipotesi si applica l'art.33 della LR. 11/2004 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree.

2. Ai sensi dell'art. 18 co. 7 bis della LR.11/2004 le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale, la proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato con specig in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU e precisato con specifica deliberazione. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dall'art. 33 della LR.11/2004.
3. Sono individuate negli elaborati "Disciplina del suolo - scala 1:5/2.000" e nell'elaborato P08A le previsioni oggetto di reiterazione quinquennale cui art. 18 co. 7bis della LR. 11/2004 (determinazione 4 ^ AREA URBANISTICA, EDILIZIA, AMBIENTE E TRIBUTI 09/2024 e smi). Nella fattispecie di omesso o parziale versamento del contributo di reiterazione nel termine del 31 Dicembre di ogni anno comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova l'automatica applicazione di quanto previsto all'art. 33 "zona non pianificata" della LR.11/2004.



TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

CAPO 1 – AREE NORMATIVE

Articolo 15 I sottoinsiemi insediativi

1. Le zone territoriali omogenee in cui il PI suddivide il territorio sono quelle stabilite dall'art. 2 del DM. 1444/1968 , in conformità a quanto contenuto dal PAT. Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti:

- a) tessuti insediativi:
 - il tessuto storico (A);
 - il tessuto consolidato (B);
 - il tessuto consolidato recente (C1);
 - il tessuto sparso (C1.s);
 - il tessuto diffuso (C1.e);
 - il tessuto di espansione (C2);
 - il tessuto produttivo (D1);
 - il tessuto produttivo - commerciale (D2);
- b) tessuti agricoli:
 - tessuto agricolo periurbano (E1);
 - tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (E2);
- c) tessuti / aree per servizi:
 - 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).



CAPO 2 – IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Articolo 16 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato

1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal PI possono essere effettuati unicamente interventi cui art. 3 co. 1 a) b) del DPR.380/2001 fatte salve norme più prescrittive.
2. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'art. 14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
3. 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 (art.14 co.4 NTO).
4. Nelle zone residenziali negli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione:
 - a) i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale;
 - b) i locali accessori, quali autorimesse, magazzini connessi alla residenza, lavanderie e legnaie, devono essere realizzati in ampliamento del fabbricato principale esistente anche staccati dallo stesso. L'altezza massima delle costruzioni accessorie non può superare i m. 2,40 fuori terra;
 - c) 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, in prossimità dell'ingresso adiacente al marciapiede/strada, non recintata, tale da non arrecare ingombro alla pubblica circolazione stradale e pedonale;
5. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PAT (11.04.2019) nelle zone A, B, C1, C1.s e C1.e fatte salve specifiche limitazioni previste i singoli tessuti insediativi, per una sola volta anche in più soluzioni ma non cumulativamente agli ampliamenti cui LR. 14/2019 o eventuali leggi in deroga di ampliamento, è ammesso:
 - a) l'aumento volumetrico delle case unifamiliari del 20% del volume esistente con un massimo di 150 m³ per unità abitativa in aggiunta all'indice di edificabilità fondiaria in accorpamento fisico e formale con l'unità principale, nelle case a schiera è consentito lo stesso ampliamento, per ogni unità edilizia, purché derivanti da progettazione ed esecuzione unitaria.

La presente norma non si applica agli edifici collabenti o edifici che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dalle previgenti varianti di PRG o per fabbricati soggetti a decreto di vincolo e/o schedati puntualmente con grado d'intervento.
6. Gli interventi di nuova edificazione nelle aree di trasformazione sono specificatamente indicati negli elaborati "Disciplina del Suolo" con apposita grafia. Ai fini edificatori è consentito la realizzazione di nuovi volumi secondo:
 - a) le volumetrie previste:
 - negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati;

- nei lotti ineditati con volume assegnato ricadenti all'interno degli ambiti dei PUA scaduti e riclassificati, nei quali le opere di urbanizzazione sono state completamente realizzate e cedute, con conferma del volume già convenzionato nello strumento attuativo previgente;
 - b) le nuove previsioni del PI, specificatamente individuati negli elaborati "Disciplina Del Suolo" e nell'elaborato P-08A mediante scheda progetto, accordo pubblico/privato o previsti nella presente normativa;
 - c) le nuove previsioni del PI, individuati negli elaborati "Disciplina Del Suolo" e nell'elaborato P-08A con volume predeterminato secondo la seguente distinzione:
 1. lotto tipo A individuati dal PI (Ip_A / 800 m³);
 2. lotto tipo B individuati dal PI (Ip_B/ volume da determinare a indice).I lotti di completamento 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.
7. Nelle zone produttive:
- a) è ammessa la costruzione di volume tecnico a uso cabina elettrica sulla copertura degli edifici, senza incidere sui parametri urbanistici;
 - b) i progetti edilizi riguardanti attività produttive, ai sensi ed effetti dell'art. 216/220 TU. LL. SS. E s.m.i., concernenti costruzioni di qualsiasi genere in zona industriale-artigianale, devono essere corredati da una completa documentazione recante la precisa indicazione della lavorazione che vi si intende svolgere;
 - c) il rilascio del titolo edilizio di abitabilità dei volumi residenziali, non è consentito se non contestualmente o dopo il rilascio titolo edilizio di agibilità delle strutture produttive.
 - d) 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 nell'elaborato P-08B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" .

Articolo 17 Pertinenze, costruzioni accessorie (ricoveri attrezzi e arredi per il giardino i gazebo, i pergolati e i chioschi) e recinzioni

1. Ai sensi dell'art. 3 co.1 e6) del DPR. 380/2001 sono da considerare interventi di nuova edificazione le opere che non si configurano come pertinenza (definite dall'art. 817 del codice civile).
2. Nella sistemazione delle aree esterne e pertinenziali si dovranno utilizzare materiali e manufatti tradizionali.
3. Si richiama le disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza cui art. 3.6.10 del al REC relativamente i ricoveri attrezzi e arredi per il giardino i gazebo, i pergolati e i chioschi, box tenda auto e car port.



4. Per i cancelli, recinzioni, accessi/passi carrai si richiama l'art. 3.2.11 del REC; valgono inoltre le seguenti indicazioni:
 - a) cancelli e recinzioni dovranno essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10 cm e privi di elementi acuminati e/o taglienti. 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 delimitazioni, le recinzioni e i passi carrai, devono essere conformi alle norme di cui al DLgs. 495/1992. Purché lo stato dei luoghi lo consenta e ferme stanti le prescrizioni generali del REC 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; misure di arretramento inferiori potranno essere consentite dal responsabile dell' UTC, in relazione a particolari condizioni della viabilità e/o di larghezza della sede stradale e/o per motivate impossibilità di carattere tecnico. In corrispondenza dell'accesso pedonale, il portone o il cancello dovranno distare dal ciglio della strada, almeno m. 0,60.

Articolo 18 Tessuto storico (A)

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.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 m²), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 1500 m² e fino a 2500 m²), fatte salve quelle esistenti.
4. Le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 1500 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.1 d), depositi all'aperto;
 - rurale.



TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

5. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:

- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO) nel rispetto di eventuali gradi di protezione specificatamente individuati nell'elaborato "disciplina del suolo 1:500" ed elaborato P08C "Schedatura dei beni culturali";
- il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 14 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;
- gli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.5 NTO);

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. 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 art.6 LR.11/2004.

PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Sono consentiti le previsioni di nuova edificazione definite al precedente art.16 co. 6 delle presenti NTO specificatamente individuati nelle cartografie "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. Salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A ;
b) indice fondiario:	esistente, salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza del fronte:	Esistente; fatte salve le possibilità previste per gli interventi previsti da specifiche categorie di intervento (art. 10 co. 4) o quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'elaborato P08A. 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	- tra pareti finestrate: m. 10;



fabbricati:	- da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga; - da pareti cieche: in aderenza o m. 5 e senza finestre;
f) distanza dai confini:	per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. Per gli altri casi m. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
g) distanza dal ciglio stradale:	secondo allineamento precostituito o prescritti dal PI, ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 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;
h) note:	superficie permeabile $\geq$ 15% della superficie fondiaria

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

8. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.17 delle presenti NTO ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 2 e 3.

Articolo 19 Il tessuto consolidato (B)

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 e complementari (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di attività direzionali, all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-02A commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m²), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 500 m² e fino a 2500 m²), fatte salve quelle esistenti.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 500 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.1 d), depositi all'aperto;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:
- degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/01 per quanto riguarda l'edificato esistente nel rispetto di eventuali gradi di protezione specificatamente individuati nell'elaborato "disciplina del suolo 1:500" ed elaborato P08C "Schedatura dei beni culturali";
 - il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla



della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 14 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;

- gli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.5 NTO) o a saturazione dell'indice fondiario;

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. 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 art.6 LR.11/2004.

PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.6 – NTO) specificatamente individuati nelle cartografie "Disciplina del Suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

6. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, consequenziale alla tipologia esistente per gli ampliamenti. Salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A ;
b) indice fondiario:	esistente, salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza del fronte:	- esistente e/o nuova edificazione massimo m. 7,00 - salvo altezze diverse specificate nell'elaborato P08A o in presenza di un PUA con previsioni planivolumetriche cui art. 8 pt. 2) DM.1444/1968;
e) distacco tra fabbricati:	- tra pareti finestrate: m. 10; - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga; - da pareti cieche: in aderenza o m. 5 e senza finestre;
f) distanza dai confini:	per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. Per gli altri casi m. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
g) distanza dal ciglio stradale:	secondo allineamento precostituito o prescritti dal PI, ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 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;
h) note:	superficie permeabile $\geq$ 30% della superficie fondiaria

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

7. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.17 delle presenti NTO ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 2 e 3.

Articolo 20 Il tessuto consolidato recente (C)

1. Il tessuto consolidato recente 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 e complementari (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, (sup. di vendita fino a 250 m²), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita fino a 500 m²), fatte salve quelle esistenti.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in medie strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.1 d), depositi all'aperto;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:
- degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/01 per quanto riguarda l'edificio esistente nel rispetto di eventuali gradi di protezione specificatamente individuati nell'elaborato "disciplina del suolo 1:500" ed elaborato P08C "Schedatura dei beni culturali";
 - il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 14 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;
 - gli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.5 NTO) o a saturazione dell'indice fondiario;



nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. 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 art.6 LR.11/2004.

PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.6 – NTO) specificatamente individuati nelle cartografie "Disciplina del Suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

6. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea, consequenziale alla tipologia esistente per gli ampliamenti. Salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A ;
b) indice fondiario:	1,00 m ³ /m ² ; salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza del fronte:	- esistente e/o nuova edificazione massimo m. 7,00; - salvo altezze diverse specificate nell'elaborato P08A o in presenza di un PUA con previsioni planivolumetriche cui art. 8 pt. 3) DM.1444/1968;
e) distacco tra fabbricati:	- tra pareti finestrate: m. 10; - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga; - da pareti cieche: in aderenza o m. 5 e senza finestre; - dai tessuti produttivi: m. 5;
f) distanza dai confini:	per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. Per gli altri casi m. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
g) distanza dal ciglio stradale:	secondo allineamento precostituito o prescritti dal PI, ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 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;
h) note:	superficie permeabile ≥ 30% della superficie fondiaria

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

7. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.17 delle presenti NTO ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 2 e 3.

Articolo 21 Il tessuto sparso (C1.s)

1. Il tessuto sparso recente 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 e complementari (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di



vicinato, (sup. di vendita fino a 251 m²), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita fino a 500 m²), fatte salve quelle esistenti.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
- artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.1 d), depositi all'aperto;
- rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:

- degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/01 per quanto riguarda l'edificato esistente nel rispetto di eventuali gradi di protezione specificatamente individuati nell'elaborato "disciplina del suolo 1:500" ed elaborato P08C "Schedatura dei beni culturali";
- il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 14 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;
- gli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.5 NTO) o a saturazione dell'indice fondiario;

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. 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 art.6 LR.11/2004.

PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.6 – NTO) specificatamente individuati nelle cartografie "Disciplina del Suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

6. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a schiera o in linea, consequenziale alla tipologia esistente per gli ampliamenti. Salvo i casi
------------------------	--



	specificatamente individuati nell'elaborato P08A ;
b) indice fondiario:	0,80 m ³ /m ² ; salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza del fronte:	- esistente e/o nuova edificazione massimo m. 7,00; - salvo altezze diverse specificate nell'elaborato P08A o in presenza di un PUA con previsioni planivolumetriche cui art. 8 pt. 2) DM.1444/1968;
e) distacco tra fabbricati:	- tra pareti finestrate: m. 10; - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga; - da pareti cieche: in aderenza o m. 5 e senza finestre; - dai tessuti produttivi: m. 5;
f) distanza dai confini:	per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. Per gli altri casi m. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
g) distanza dal ciglio stradale:	secondo allineamento precostituito o prescritti dal PI, ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 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;
h) note:	superficie permeabile ≥ 30% della superficie fondiaria

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

7. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.17 delle presenti NTO ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2 e 3.

Articolo 22 Il tessuto diffuso (C1.e)

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

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e complementari (art.14 NTO). E ammesso l'insediamento di attività commerciali di vicinato, (sup. di vendita fino a 251 m²), fatte salve quelle esistenti.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- direzionale;
 - commerciale in medie strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privè e simili;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.1 d), depositi all'aperto;
 - rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:



- degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/01 per quanto riguarda l'edificato esistente nel rispetto di eventuali gradi di protezione specificatamente individuati nell'elaborato "disciplina del suolo 1:500" ed elaborato P08C "Schedatura dei beni culturali";
- il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 14 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;
- gli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.5 NTO);

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. 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 art.6 LR.11/2004.

5. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
- a) art.3 co.1 a) b) c) d) del del DPR.380/2001;
 - b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 800 m³ con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali; l'eventuale recupero della quota eccedente i 800 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, anche mediante ristrutturazione urbanistica con sostituzione dell'esistente tessuto edilizio con altro diverso. 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 al versamento del contributo straordinario (DCC. 19 del 26/04/2023 e smi) da corrispondere entro i termini previsti dall' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

PARAMETRI DI INTERVENTO

6. Sono consentiti all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo (NRA) individuati con specifica delimitazione nell'elaborato 8F "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" allegato alle presenti NTO specificatamente



individuati nelle cartografie "Disciplina del Suolo" gli interventi individuati dal PI (art.16 co.6 – NTO) con volumetria predeterminata (Ip_A).

L'individuazione dei "lotti di testa" cui art. 39.10 del PAT è subordinato a rispondere a problemi abitativi di carattere familiare e alla certificazione della proprietà dei terreni - alla data di adozione del 1° PI - da parte di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale.

Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

7. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	i nuovi edifici dovranno essere di tipo uni /bifamiliari; conseguenziale alla tipologia esistente per gli ampliamenti. Salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A ;
b) indice:	- esistente; - nuova edificazione con volume predeterminato individuato;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza del fronte:	- esistente e/o nuova edificazione massimo m. 7,00; - salvo altezze diverse specificate nell'elaborato P08A; Nel rispetto dell'art. 8 pt. 3 DM. 1444/1968;
e) distacco tra fabbricati:	- tra pareti finestrate: m. 10; - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga; - da pareti cieche: in aderenza o m. 5 e senza finestre; - dai tessuti produttivi: m. 5;
f) distanza dai confini:	per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. Per gli altri casi m. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
g) distanza dal ciglio stradale:	secondo allineamento precostituito o prescritti dal PI, ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 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;
h) note:	superficie permeabile $\geq$ 30% della superficie fondiaria

8. Valgono i seguenti orientamenti in fase di progettazione:

- i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale;
- nei nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
- sono vietate le coperture piane. La pendenza delle falde non dovrà essere superiore al 35%, sono ammessi coppi e/o tegole con colore tipico della zona (rosso, marrone). Le cornici dovranno essere possibilmente sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a cm. 50;



- d) le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone;
 - e) i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di muratura 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;
 - f) le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza. Per le finestre la dimensione massima della base sarà di m. 1.00 e l'altezza di m. 1.50. Non sono ammessi i poggioli sporgenti;
 - g) i serramenti di porte e finestre saranno in legno o materiali con finitura simil legno, con balcone tradizionale veneto, è escluso l'utilizzo di tapparelle di qualsiasi materiale;
 - h) sono vietate le scale esterne.
9. Per evitare la formazione di corridoi urbanizzati su entrambi i lati delle strade, sono individuati appositi varchi ambientali "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.
10. 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

11. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte all'art.17 delle presenti NTO ad esclusione degli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3.

Articolo 23 Il tessuto di espansione (C2)

1. Il tessuto di espansione 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 e complementari (art.14 NTO). È ammesso l'insediamento di attività direzionali, all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-02A commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m²), sono consentite nelle aree degradate individuate ai sensi dell'art. 21 co. 2 della LR. 50/2012 le medie strutture (con sup. di vendita superiore a 500 m² e fino a 2500 m²), fatte salve quelle esistenti.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 500 m²) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
 - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
 - artigianale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 14 co.1 d), depositi all'aperto;



- rurale.

TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto, sulla base:
- degli interventi previsti dall' art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/01 per quanto riguarda l'edificato esistente nel rispetto di eventuali gradi di protezione specificatamente individuati nell'elaborato "disciplina del suolo 1:500" ed elaborato P08C "Schedatura dei beni culturali";
 - il recupero dei sottotetti a fini residenziali esistenti alla data del 06/04/2019 in applicazione e nel rispetto dei parametri stabiliti dalla della LR. 51/2019. Il rapporto illuminante può essere garantito dall'apertura di lucernari ed abbaini nel rispetto degli interventi ammessi dal grado di protezione. Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse. Il recupero dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 m² per ogni 10 m³ di costruzione soggetta alla ristrutturazione (art. 14 NTO). Tali interventi comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione;
 - gli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.5 NTO) o a saturazione dell'indice fondiario;
- nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. 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 art.6 LR.11/2004.

PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.6 – NTO) specificatamente individuati nelle cartografie "Disciplina del Suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
6. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	isolato, a blocco, a schiera o in linea. Salvo i casi specificatamente individuati nell'elaborato P08A ;
b) indice territoriale:	secondo i riferimenti contenuti individuati nell'elaborato P08A;
c) standard:	come da art.14 delle NTO;
d) altezza del fronte:	- esistente e/o nuova edificazione massimo m. 9,50; - salvo altezze diverse specificate nell'elaborato P08A. Nel rispetto dell'art. 8 pt. 3 DM. 1444/1968;
e) distacco tra fabbricati:	- tra pareti finestrate: m. 10; - da edifici a confine: in aderenza per almeno 1/3 della parte più lunga; - da pareti cieche: in aderenza o m. 5 e senza finestre;



	- dai tessuti produttivi: m. 5;
f) distanza dai confini:	minimo m. 5 o a confine, con consenso dei terzi confinanti, registrato e trascritto;
g) distanza dal ciglio stradale:	secondo allineamento precostituito o prescritti dal PI, ove non esistano tali parametri la distanza minima dovrà essere 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;
h) note:	superficie permeabile $\geq$ 30% della superficie fondiaria

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

7. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte dal regolamento edilizio.

Articolo 24 Il tessuto produttivo (D1)

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

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

1. Con riferimento all'art. 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse fatte salve specifiche prescrizioni contenute nel nell'elaborato P08A, sono:
- produttivo di tipo artigianale, industriali, agroindustriale e logistica;
 - le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
 - uffici, magazzini, depositi;
 - impianti tecnici a servizio delle attività produttive;
 - commerciale all'ingrosso;
 - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
 - impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, impianti fotovoltaici con pannelli a terra;
2. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - direzionale;
 - attività ricettive, alberghiere;
 - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
 - rurale;
3. Nel tessuto produttivo sono ammesse nuove costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m³ per unità produttiva/commerciale (azienda) che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 300 m² nel rispetto dei parametri urbanistici, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto sulla base:



- dei tipi di intervento definiti all'art. 3 co.1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni qualora fissate nell'elaborato 8A per le singole sottozone;
- degli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.7 NTO) o cui in saturazione del rapporto di copertura.

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. 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 art.6 LR.11/2004.

PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.6 – NTO) specificatamente individuati nelle cartografie "Disciplina del Suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

6. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	a blocco, in linea, a capannone comunque secondo le esigenze produttive. Le porzioni residenziali dovranno essere organicamente inserite;
b) indice di copertura territoriale massimo:	60 % della superficie territoriale, salvo i casi individuati nell'elaborato 8°. Tale parametro si applica nelle previsioni di espansione soggette a PUA;
c) indice di copertura fondiaria massimo:	50 % della superficie fondiaria, salvo i casi individuati nell'elaborato 8°. Tale parametro si applica nelle previsioni di completamento soggette a IED;
d) standard:	come da art.14 delle NTO;
e) altezza del fronte:	- m.10,00 - fatte salve diverse altezze previste: - dagli strumenti urbanistici convenzionati; - dalle indicazioni stabilite nell'elaborato 8A; - m. 7,00 per le parti residenziali;
f) distacco tra fabbricati:	minimo m. 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m. 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
g) distanza dai confini:	minimo m. 5 o distanze diverse nel rispetto del codice civile previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta
h) distanza dal ciglio stradale:	minima m. 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m. 15,00, e superiore a m.15,00;
i) note:	- superficie permeabile nuove costruzioni $\geq$ 15% della superficie fondiaria; - le parti perimetrali del lotto dovranno avere idonee fasce alberate per la schermatura antirumore; - per le sottozone D1/12 e D1/13, lungo il lato est verso il confine comunale, dovrà essere prevista una fascia alberata di mitigazione ambientale;



7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Le aree a parcheggio vanno corredate da formazioni arboree lineari cui al precedente art.16 co. 7/d.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

2. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte descritte all'art.17 delle presenti NTO.

Articolo 25 Il tessuto produttivo/commerciale (D2)

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

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

11. Con riferimento all'art. 14 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse fatte salve specifiche prescrizioni contenute nel nell'elaborato P08A, sono:
 - commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1.000 m²);
 - commerciale all'ingrosso;
 - le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - direzionale;
 - impianti tecnici a servizio delle attività commerciali;
 - uffici, magazzini;
 - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
 - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
12. Le destinazioni d'uso escluse sono:
 - commerciale in medie strutture di vendita ((con superficie di vendita superiore ai 1.000 m²), medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
 - produttivo di tipo artigianale, industriali, agroindustriale e logistica;
 - attività ricettive, alberghiere;
 - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
 - rurale;
 - depositi;
 - impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile, impianti fotovoltaici con pannelli a terra;
13. Nel tessuto produttivo sono ammesse nuove costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m³



per unità produttiva/commerciale (azienda) che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 300 m² nel rispetto dei parametri urbanistici, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

14. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto sulla base:

- dei tipi di intervento definiti all'art. 3 co.1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni qualora fissate nell'elaborato 8A per le singole sottozone;
- degli ampliamenti una-tantum secondo le quantità previste dal PI (art.16 co.7 NTO) o cui in saturazione del rapporto di copertura.

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile. 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 art.6 LR.11/2004.

PARAMETRI DI INTERVENTO

15. Sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.16 co.6 – NTO) specificatamente individuati nelle cartografie "Disciplina del Suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

16. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	a blocco, in linea, a capannone comunque secondo le esigenze produttive. Le porzioni residenziali dovranno essere organicamente inserite;
b) indice di copertura territoriale massimo:	40 % della superficie territoriale, salvo i casi individuati nell'elaborato 8A. Tale parametro si applica nelle previsioni di espansione soggette a PUA;
c) indice di copertura fondiaria massimo:	- 60% della superficie fondiaria per gli edifici autorizzati (agibilità) alla data di approvazione del PAT (1.04.2019) ; - 50 % della superficie fondiaria per gli edifici autorizzati (agibilità) dopo la data di approvazione del PAT (1.04.2019); salvo i casi individuati nell'elaborato 8A. Tale parametro si applica nelle previsioni di completamento soggette a IED;
d) standard:	come da art.14 delle NTO;
e) altezza del fronte:	- m.10,00 - fatte salve diverse altezze previste: - dagli strumenti urbanistici convenzionati; - dalle indicazioni stabilite nell'elaborato 8A; - m. 7,00 per le parti residenziali;
f) distacco tra fabbricati:	minimo m. 10 tra pareti finestrate, tra pareti non finestrate minimo m. 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio, con le modalità stabilite dal Codice Civile;
g) distanza dai confini:	minimo m. 5 o distanze diverse nel rispetto del codice



	civile previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta
h) distanza dal ciglio stradale:	minima m. 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m. 15,00, e superiore a m.15,00;
i) note:	- superficie permeabile nuove costruzioni $\geq 15\%$ della superficie fondiaria; - le parti perimetrali del lotto dovranno avere idonee fasce alberate per la schermatura antirumore; - per le sottozone D1/12 e D1/13, lungo il lato est verso il confine comunale, dovrà essere prevista una fascia alberata di mitigazione ambientale;

17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Le aree a parcheggio vanno corredate da formazioni arboree lineari cui al precedente art.16 co. 7/d.

OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

2. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte all'art.17 delle 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 che interessano le parti extraurbane poste oltre il limite dell'edificato, ai sensi dell'art. 60.1 del PAT. 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. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono soggette a regole generali mirate alla salvaguardia delle esigenze legate alle attività di produzione agricola o connessa a quella agricola, nonché dell'ambiente e del paesaggio agrario; in queste aree sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a) miglioramenti fondiari e sistemazione agricola;
 - b) manutenzione della struttura agraria tradizionale e ripristino della viabilità podereale esistente;
 - c) manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie e agricole storiche;
 - d) promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo e di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.
4. Il territorio rurale è suddiviso in sottozone agricole, 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. Vengono individuate le seguenti aree:
 - a) Tessuto agricolo periurbano (E1) cui art.29;
 - b) Tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (E2) cui art.30;
5. Le costruzioni nelle aree agricole sono disciplinate secondo:
 - a) gli artt. 27 e 28 - le costruzioni nelle aree agricole;
 - b) l'art. 31 - annessi agricoli non più funzionali al fondo;
 - c) gli artt. 43 e 44 guida per gli interventi sugli edifici di valore storico e i beni culturali.
6. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 43 della LR.11/2004.
7. 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.
8. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989.
9. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni per i beni culturali ed ambientali soggetti a specifiche categorie di tutela, ricadenti nelle sottozone agricole in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004, sono consentiti:
 - a) gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001, nonché l'ampliamento delle sole case di abitazione che abbiano o abbiano posseduto in origine un collegamento funzionale con il fondo (es.

l'ampliamento non è ammesso per i fabbricati edificati attraverso la LR.14/2009), fino al limite massimo di 800 m³ comprensivi dell'esistente, purché ammesso dalle presenti norme e 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 aderenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione per fabbricati ricadenti all'interno di fasce di rispetto (stradali, fluviali ecc..) la ricostruzione dovrà avvenire al di fuori della stessa fascia, rispettando la minore distanza del sedime originario.

Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 30 m dalla casa di abitazione;

- b) negli edifici non residenziali esistenti gli interventi cui 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
- c) il cambio di destinazione d'uso, per i soli fabbricati dotati di specifica schedatura "costruzioni non più funzionali al fondo";
- d) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, 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;
- e) gli interventi di demolizione:
 - delle opere incongrue e 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".

10. Per abitazione principale, va intesa l'abitazione dove vive l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo della abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto. Il riferimento alla abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, co. 4 b) della LR. 11/2004, come possibilità di realizzare una unica abitazione sul fondo costituente una stessa azienda agricola.

11. 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, e in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche tipologiche, stilistiche e materiche tipiche della zona rurale, rispettando i parametri urbanistici definiti al successivo artt. 27 e 28.

12. Gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato.
13. I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno comprendere anche una planimetria delle aree relative all'azienda agricola con allegata documentazione fotografica ed apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione dei nuovi fabbricati: in conformità al criterio di minore spreco possibile di terreno agricolo e del posizionamento degli stessi in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello e simili).
14. La viabilità principale e secondaria, specificatamente individuata con apposita grafia nelle tavole "la disciplina del suolo: Il territorio rurale", 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.
15. Con il Decreto del Direttore della Sezione Agroambiente n.25 del 18 marzo 2014 sono state approvate le indicazioni operative per l'inoltro del Piano aziendale ad AVEPA, in relazione al tipo di intervento e al relativo titolo abilitativo. Gli interventi edilizi di modesta entità, che non alterano la natura dell'edificio, la sua tipologia, la funzionalità, le dimensioni, l'idoneità tecnica e la finalità, non richiedono la presentazione del Piano aziendale. L'Amministrazione comunale si esprimerà sulla conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. E' compito del professionista valutare se l'intervento rientra nella fattispecie degli "interventi di modesta entità" che non richiedono l'approvazione di un nuovo Piano aziendale. La valutazione è contenuta in una Relazione tecnica di asseverazione da allegare alla pratica edilizia.
16. Il PI individua con apposita indagine gli allevamenti zootecnici intensivi presenti nel territorio comunale. In generale:
 - 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 DGR.

3178/2004 e DGR.329/2010 e le eventuali specifiche prescrizioni del tessuto su cui ricadono;

- b) tutte le strutture agricole produttive esistenti, destinate ad allevamento intensivo, 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.

17. Le definizioni delle strutture agricole-produttive sono definite dal provvedimento della Giunta Regionale cui art. 50 co.1 d) punto. 3 della LR. 11/2004, a cui si rimanda (atti di indirizzo DGR. 3178/2004 lettera d).

Articolo 27 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 ammesso dalle norme del tessuto su cui ricade l'intervento;
- b) gli annessi rustici sono ammessi in funzione dell'attività agricola nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 44 della LR. 11/2004;
- c) sono ammesse nelle aree di pertinenza delle abitazioni strutture sportive all'aperto private a servizio della residenza, quali piscine, campi da tennis, da bocce, ecc, in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 30 m dalla casa di abitazione;
- d) 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, in particolare per quanto riguarda: volumi e sagoma planivolumetrica, moduli costruttivi, elementi architettonici, tecnologie e materiali.

2. Nell'ampliamento dovranno essere eliminate le superfetazioni non congrue con la tipologia edilizia dell'edificio restando la possibilità di recuperare la volumetria qualora la stessa sia legittimata da titoli abilitativi

3. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di tipo residenziale:

a) tipologia edilizia:		- isolato o binata, costituenti al massimo 2 unità per gli edifici residenziali di nuova edificazione; - consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti.
b) standard:	m ²	- come da art.14 delle NTO;
c) altezza massima del fronte:	ml.	- massimo 7,50;
d) numero massimo dei piani fuori terra	n°	2
e) numero massimo dei piani seminterrati o interrati	n°	1
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.7,50, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m.20;



g) distanza minima dai confini:	ml.	minimo m. 5,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;
h) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- m. 10 tra pareti finestrate; - m. 3.00 tra pareti entrambe prive di finestrate;
i) note:		- le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura; - la forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole; - i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale; - sono vietate le coperture piane. La pendenza delle falde non dovrà essere superiore al 35%, sono ammessi coppi e/o tegole con colore tipico della zona (rosso, marrone). Le cornici dovranno essere possibilmente sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a cm. 50; - le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone; - i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di muratura 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; - le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza. Per le finestre la dimensione massima della base sarà di m. 1.00 e l'altezza di m. 1.50 Non sono ammessi i poggioli sporgenti; - i serramenti di porte e finestre saranno in legno o materiali con finitura simil legno, con balcone tradizionale veneto, è escluso l'utilizzo di tapparelle di qualsiasi materiale; - sono vietate le scale esterne.



4. Parametri urbanistici per ampliamenti e nuove costruzioni di annessi rustici non dedicati al ricovero di animali:

a) tipologia edilizia:		- isolata o in aderenza all'edificio residenziale; - consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
b) altezza massima dei fronti:	ml.	- 7,50; salvo dimostrate esigenze e fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc; - conseguente all'edificio esistente per gli ampliamenti;
c) numero massimo dei piani fuori terra:	n°	2
d) numero massimo dei piani seminterrati o interrati:	n°	1
e) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.7,50, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m.20;
f) distanza minima dai confini:	ml.	non deve essere inferiore ad un mezzo dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5.00;
g) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	- non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti finestrate - la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento non può essere costruita a meno di ml. 30 dall'allevamento.
h) note:		- la forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole; - il tetto potrà essere a due o a quattro falde, coincidenti nel colmo e con la prevalente inclinazione tradizionale dei tetti in zona rurale sono vietati i tetti piani. Le cornici dovranno essere possibilmente sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a cm. 50; - le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone; - i materiali di finitura esterna possono



		essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di muratura 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; - le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza. Per le finestre la dimensione massima della base sarà di m. 1.00 e l'altezza di m. 1.50 Non sono ammessi i poggioli sporgenti; - i serramenti di porte e finestre saranno in legno o materiali con finitura simil legno, con balcone tradizionale veneto, è escluso l'utilizzo di tapparelle di qualsiasi materiale; - sono vietate le scale esterne.
--	--	---

5. Parametri urbanistici per la realizzazione di serre fisse:

a) serre fisse:		sono consentite esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire, al momento della presentazione del progetto dove deve essere individuata l'area di pertinenza.
b) rapporto di copertura::		50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
c) altezza massima del fronte:	ml.	tabella n°1 – all. "A" DGR. 172/2010;
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.10,00, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m.20;
e) distanza minima dai confini:	ml.	minimo 5.00;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;



g) note:		- i progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 – all. "A" DGR. 172/2010 e DGR. 315/2014. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici; - nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico DLgs. 42/2004, la realizzazione di serre è subordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al capo IV parte III DLgs.42/2004;
----------	--	---

6. Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui DGR.172/2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici.
7. La realizzazione di modesti manufatti, cui art.44 co.5ter LR.11/2004, realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese amovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è ammessa nelle zone agricole, ad esclusione degli ambiti di edifici sottoposti a tutela - interventi ammessi restauro e ristrutturazione edilizia parziale, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti parametri urbanistici:

a) tipologia:		elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, la copertura inclinata a una o doppia falda, coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale;
b) dimensioni:		superficie coperta massima 30 m ² per ciascun fondo agricolo che raggiunga una superficie minima di almeno 1000 m ² ;
c) materiali :		legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura: - in coppi qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale; - con altro materiale di rivestimento di buona durabilità nelle tonalità dei rossi, verdi o marroni.
d) altezze del fronte:	ml.	3,00;
e) altezza lorda :	ml.	+2,40;



f) distanza minima dai confini:	ml.	minimo 5.00, salvo accordo tra confinanti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;
g) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
h) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.10, distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato;
i) note:		è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. La loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 50 m dagli edifici esistenti, anche se di altra proprietà.

8. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti intensivi ovvero allevamenti che non soddisfano i requisiti del nesso funzionale con l'azienda agricola, cui art.50 LR.11/2004 "atto di indirizzo" lett. d punto 5:

a) tipologia edilizia:		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;
b) altezza massima del fronte:	ml.	8,50; massimo m.10, 50 al colmo;
c) n° piani:	n°	1
d) distanze minime:	ml.	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
e) distacco minimo tra fabbricati rurali	ml.	15,00;
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.30,; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m. 30;
g) distanza minima dai confini:	ml.	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
h) note;		- vanno previste mitigazione volte a contenere l'impatto visivo, acustico ed olfattivo, attraverso: • realizzazione di una fascia boscata lungo il perimetro del centro aziendale disposta in filari con l'utilizzo di specie autoctone. • le zone di terreno tra filare e filare andranno conservate a prato con le lavorazioni di affinamento e semina di miscugli di graminacee adatte a



		prati estensivi. • nel filare si alterneranno essenze arboree ed arbustive secondo le seguenti indicazioni di massima: tra un'essenza arborea e l'altra sarà pari a 3 m mentre la distanza essenza arborea /arbustiva sarà pari a 1,5 m, fatte salve specifiche indicazioni progettuali dettate dagli Enti preposti alla Valutazione della compatibilità ambientale - è obbligo un impianto di depurazione dei liquami come previsto dal Piano Regionale di Risanamento delle acque; - per i fabbricati destinati ad allevamenti suinicoli, ferma restando la distanza dalle singole abitazioni, corti o nuclei agricoli, la distanza degli stessi dalle zone residenziali e per servizi non dovrà essere inferiore a m. 500;
--	--	--

9. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti agricoli-produttivi (non intensivi) che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale con l'azienda agricola determinano un inquinamento potenziale inferiore ai limiti della classe 1 cui art.50 LR.11/2004 "atto di indirizzo" lett. d punto 5:

a) tipologia edilizia:		fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali;
b) altezza massima del fronte	ml.	8,50; massimo m.10, 50 al colmo;
c) n° piani:	n°	1
d) distanze minime:	ml.	- da limiti delle zone agricole m. 100; - da residenze sparse m. 50; - da residenze concentrate (cento abitato) m.100.
e) distacco minimo tra fabbricati rurali:	ml.	15,00;
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.30; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m. 30;
g) distanza minima dai confini:	ml.	15,00;

10. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti agricoli-produttivi a carattere familiare, ovvero quelli che, per numero di capi, non sono ricompresi nelle fattispecie previste all' art.50 LR.11/2004 "atto di indirizzo" lett. d punto 5 e non sono soggetti a Piano di Sviluppo Aziendale:

a) tipologia edilizia:		fabbricato a pianta rettangolare, con tetto a due falde e manto di copertura, con materiali tradizionali;
------------------------	--	---



b) altezza massima del fronte:	ml.	4,50;
c) n° piani:	n°	1
d) distanze minime:	ml.	- nei centri abitati non è ammessa la detenzione a meno di m. 20 dall'altrui proprietà per animali bovini, equini, ovini, caprini, suini ed a meno di metri 10 dall'altrui proprietà per animali da cortile (galline, conigli, tacchini, colombi ecc.). - fuori dai centri abitati non sono previste distanze minime, è consentita la detenzione di animali da cortile (galline, conigli, tacchini, colombi ecc.) in numero massimo di 50 capi.
e) distacco minimo tra fabbricati :	ml.	m.10, 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;
f) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.30,; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m. 30;
g) distanza minima dai confini:	ml.	15,00, o a distanza inferiore previo accordo tra le parti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;
h) note:	ml.	è vietato lasciar vagare, fuori dalla proprietà, conigli, galline, tacchini, oche ed altri animali da reddito ed autoconsumo.

11. Vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte, per gli altri edifici funzionali all'allevamento si adottano le distanze dai confini di proprietà definite dal Pl.

a) parametri urbanistici		per allevamenti intensivi DGR. 856/2012;
b) distanza minima dai confini:	ml.	si fa riferimento alla DGR. 856/2012 con un minimo di m.15;
c) distacco minimo tra fabbricati :	ml.	- dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale m.20; - dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: m.30;
d) distanza minima dal ciglio stradale	ml.	- entro il perimetro del centro abitato minimo m.20; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato con un minimo di m. 20;
e) distacco minima dai confini:	ml.	15,00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti registrato e trascritto nel rispetto del codice civile;



f) note:	ml.	- distacco da • parchi e dai servizi: m.40; • cisterne e prese d'acqua potabili: ml. 50; • aree di alimentazione delle sorgenti: ml. 500; - si richiamano la DGR. 1222/2021 relativamente alle finalità, caratteristiche tecniche costruttive, limiti temporali di utilizzo e gestione dei reflui; - devono però essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie i liquami devono tenere conto di quanto previsto dal Piano Regionale di Risanamento delle acque.
----------	-----	--

12. Box per il ricovero di equidi, si richiama quanto previsto all'art. 44 co. 5quinques della LR. 11/2004 nel rispetto dei seguenti parametri:

a) parametri urbanistici:		$\leq 75,0 \text{ m}^2$ di superficie coperta e dovrà essere garantito uno spazio libero scoperto non inferiore a 1.000 m^2 /animale;
b) materiali:		legno per la copertura e la pannellatura; il telaio può essere metallico ma non in muratura; la lettiera deve essere costituita da materiale idoneo, atossico e possibilmente esente da polveri e muffe: potrà essere realizzata su apposito telaio o su pavimentazione prefabbricata purché non stabilmente infissa sul terreno e di facile ricevibilità;
c) altezza massima del fronte:	ml.	4,50;
d) distanza dalle case sparse:	ml.	50;
e) distanza dalle case concentrate:	ml.	250;
f) distanza dalle zone non agricole:	ml.	250;
g) note:		Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia, con idoneo titolo abilitativo (CILA), e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale. Si richiamano la DGR. 1222/2021 relativamente alle finalità, caratteristiche tecniche costruttive, limiti temporali di utilizzo e gestione dei reflui. La dismissione di box per il ricovero di equidi non dà origine a crediti edilizi.



Articolo 28 Le recinzioni e i ricoveri temporanei nel territorio agricolo

1. Nei tessuti agricoli per le recinzioni si richiama l'art. 3.2.11 del REC; valgono inoltre le seguenti indicazioni
 - a) devono rispettare i caratteri paesistici e ambientali delle zone agricole. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione stradale;
 - b) le recinzioni lungo le strade vicinali dovranno distare almeno m. 2,50 dal centro di fatto della strada, garantendo in ogni caso la sede stradale esistente. È fatto obbligo di garantire il regolare deflusso delle acque dalla sede stradale senza peggiorare la situazione preesistente;
 - c) nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi. Non sono ammesse a delimitazione del fondo agricolo se non nei casi di necessità connesse con la coltivazione dello stesso e con la necessità di proteggere il fondo da intrusioni che possono danneggiare particolari allevamenti e/o colture specializzate; tali recinzioni devono essere costituite da paletti infissi nel terreno, senza l'intervento di opere murarie, con rete metallica per un'altezza complessiva non superiore a m. 1,50 purché accompagnate dalla messa a dimora di siepi costituite da essenze scelte tra le specie indicate nel Prontuario (elaborato P-08A);
 - d) sono fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dalle norme delle zone in cui ricade l'intervento, degli elementi della rete ecologica, delle invarianti di natura paesaggistica e ambientale agricola-produttiva e del regolamento edilizio;
 - e) il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica può vietare l'uso delle recinzioni e imporre l'adozione di soluzioni unitarie. Nel caso di richieste in zone di particolare pregio paesaggistico-ambientale potrà essere prescritta la sola messa a dimora di siepi vive;
 - f) non sono ammesse pensiline o corpi aggettanti a copertura degli accessi pedonali e carrai.

Nei tessuti agricoli, sono ammesse le strutture temporanee a tunnel per l'agricoltura composte da uno scheletro in acciaio ricoperto da teloni in plastica, il tetto può essere a arco, a falde o spiovente; sono vietate opere in cls per il loro ancoraggio,. Devono rispettare il limite massimo del 1% del fondo aziendale con un massimo di 150 m², a condizione che sia specificato il periodo di utilizzo che non potrà essere superiore a 180 dalla presentazione della comunicazione "CIL". Oltre tale scadenza tali installazioni sono da intendersi interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art.3 del DPR.380/2001, soggetti alle sanzioni amministrative e penali previste dalla Parte Prima – Titolo IV del DPR.380/2001, se non debitamente autorizzate con idoneo titolo. È obbligatoria la messa a dimora - come barriera di mitigazione - di filari di alberi ad alto fusto di essenze miste tipiche del luogo scelte tra le specie indicate nel Prontuario (elaborato P-08A), lungo il perimetro dell'area in proprietà di stretta pertinenza della strutture a tunnel per agricoltura 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 m. 2,00, un diametro del fusto, misurato a m.1,00 dal suolo, di circa cm.10. Tali barriere di mitigazione dovranno essere puntualmente definite con apposita prescrizione nel titolo abilitativo edilizio.

Tali strutture sono vietate:

- a) negli ambiti paesaggistico e/o monumentale cui DLgs. 42/2004;
- b) negli ambiti individuati dal PAT come areali con tipologie architettoniche ricorrenti e con sistemazione agrarie di pregio paesaggistico (PAT: Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale - art. 20 NTA);
- c) negli ambiti individuati dal PAT come areali con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico rientrante nell'ambito di paesaggio storico da tutelare e valorizzare. (PAT: Tavola 2 - Carta delle Invarianti - art. 32 NTA).

Sono fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dalle norme delle zone omogenee in cui ricade l'intervento.

Articolo 29 Il tessuto agricolo periurbano (E1)

1. Il tessuto agricolo periurbano è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Si richiamano le condizioni generali per gli interventi nel territorio agricolo (art.26 – NTO) non in contrasto con le indicazioni del presente articolo.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

3. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale o connessa all'attività di produzione, stoccaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli, 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 da fonti rinnovabili. Altresì, il PI promuove e incentiva attività economiche legate alla gestione sostenibile delle risorse ambientali a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola (agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici).
4. 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.
5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di approvazione del PAT (11/04/2019); la destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

6. Per gli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni per i fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela, sono ammessi gli interventi previsti al precedente art.26 co.9. Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite. Tutti gli interventi devono comporsi

- armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.
7. Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al precedente art.27. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art. 45 della LR. 11/2004.
 8. Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, 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 dei precedente art. 27:
 - a) le serre fisse;
 - b) le serre mobili; per serre con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la comunicazione al comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
 - c) manufatti modesti (art.44 co.5ter LR.11/2004);
 - d) manufatti da destinare a insediamenti zootecnici (intensivi e non intensivi);
 - e) concimaie, vasche raccolta liquami;
 - f) box per il ricovero di equidi;
 - g) ricoveri temporanei per il riparo del fieno.
 10. Le caratteristiche tipologiche e costruttive, delle strutture agricolo-produttive devono essere 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.
 11. Le aree di pertinenza delle strutture agricolo produttive, nei progetti di nuova edificazione e/o di ristrutturazione edilizia dell'esistente, devono essere lasciate a verde o piantumate con le essenze scelte tra le specie indicate nel Prontuario (elaborato P-08A).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

12. In questo tessuto non è consentito:
 - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.

Articolo 30 Il tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (E2)

1. Il tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
2. Si richiamano le condizioni generali per gli interventi nel territorio agricolo (art.26 – NTO) non in contrasto con le indicazioni del presente articolo.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

3. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario. In tale tessuto assume rilevanza primaria la funzione di valorizzazione ambientale. Il PI promuove e incentiva attività economiche legate alla gestione sostenibile delle risorse ambientali a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola (agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici).



4. 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.
5. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di approvazione del PAT (11/04/2019); la destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

6. Per gli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni per i fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela, sono ammessi gli interventi previsti al precedente art.26 co.9. Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti devono essere demolite le superfetazioni che non sono omogenee ai caratteri tipologici e ai profili dell'edificio originario. Le quantità edilizie demolite possono essere recuperate nel quadro delle trasformazioni previste se regolarmente assentite. Tutti gli interventi devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che l'edificio che ne deriva, assunto nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti.
7. Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici previsti al precedente art.27. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art. 45 della LR. 11/2004.
8. Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda di titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, broli, 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 del precedente art. 27:
 - a) le serre mobili; per serre con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la comunicazione al comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
 - b) manufatti modesti (art.44 co.5ter LR.11/2004);
10. Le caratteristiche tipologiche e costruttive, delle strutture agricolo-produttive devono essere 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.
11. Le aree di pertinenza delle strutture agricolo produttive, nei progetti di nuova edificazione e/o di ristrutturazione edilizia dell'esistente, devono essere lasciate a verde o piantumate con le essenze scelte tra le specie indicate nel Prontuario (elaborato P-08A).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

12. In questo tessuto non è consentito:
 - a) impianti e manufatti:
 - la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
 - le serre fisse;



- manufatti da destinare a insediamenti zootecnici (intensivi e non intensivi);
 - concimaie, vasche raccolta liquami;
 - box per il ricovero di equidi;
 - ricoveri temporanei per il riparo del fieno,
 - la costruzione di impianti solari/fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici;
- b) difesa del suolo:
- interventi di trasformazione del suolo che comportino riduzione della superficie interessata da vegetazione arboreo-arbustiva. 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;
- c) flora e fauna:
- la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della LR. 53 del 15.11.1974.

Articolo 31 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 dai PI negli elaborati "Disciplina del Suolo" con apposita simbologia e con specifica schedatura cui Elaborato P08F " Edifici non funzionali all'attività agricola - ANF".
2. Le schedatura cui al co.1 deve indicare:
 - a) ubicazione del fabbricato ed estratto CTRN e catastale;
 - b) documentazione fotografica;
 - c) le caratteristiche funzionali e planivolumetriche dello stato di fatto;
 - d) collegamento al fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
 - e) la tipologia e consistenza degli allevamenti se presenti;
 - f) riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa;
 - g) motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato;
 - h) indicazioni di progetto (parere agronomico, parere urbanistico e prescrizioni);
 - i) eventuale planimetria di progetto dei sedimi edificati oggetto di variazione (nuove destinazioni d'uso di PI) – scala 1/200 o 1/500.
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 idoneo professionista (agronomo, forestale), dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo (circolare RV. 2 del 29.10.2013) e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:



- i fabbricati, legittimi e/o legittimati, siano esistenti alla data di approvazione del PAT (11/04/2019);
 - mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
 - presenza di opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
 - gli aspetti tipologici del fabbricato siano 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. La ristrutturazione urbanistica dei fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione, è soggetto alla predisposizione di Accordi Pubblico/Privato cui art. 6 LR. 11/2004 nei quali si definiscono puntualmente modalità di recupero anche attraverso l'attribuzione di crediti edilizi.
5. Per gli edifici individuati non più funzionali alle esigenze del fondo, sono ammesse le seguenti destinazioni:
- residenziale e accessoria;
 - compatibili con la residenza;
 - connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, attività di agriturismo, commerciali in esercizi di vicinato cui LR. 50/2012 anche mediante somministrazione alimenti e bevande, strutture ricettive complementari - bed and breakfast - di cui alla LR. 11/2013.
- salvo specifiche prescrizioni precisate nella scheda.
6. E' consentito il recupero volumetrico ad uso residenziale sino ad un massimo di 800 m³ e n. 2 unità abitative dei fabbricati esistenti con conseguente totale demolizione di eventuali parti eccedenti non più funzionali; l'eventuale recupero di quote eccedente gli 800 m³ è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato. Il cambio d'uso è assoggettato al versamento del contributo straordinario (DCC. 19 del 26/04/2023 e smi). Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
- Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari e comunque con superficie coperta o volume convertito inferiore rispettivamente a 30 m² o 150 m³.
7. Gli interventi per i fabbricati schedati devono garantire le seguenti condizioni:
- la forma dell'edificio deve essere semplice secondo le tradizioni locali agricole;
 - sono vietate le coperture piane. La pendenza delle falde non dovrà essere superiore il 35%, sono ammessi coppi e/o tegole con colore tipico della zona (rosso, marrone). Le cornici dovranno essere possibilmente sagomate secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a cm. 50;
 - le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone;
 - i materiali di finitura esterna possono essere: di muratura a faccia vista, se eseguite in pietra, di muratura 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;
- le principali dimensioni dei fori devono essere in armonia con quelli tradizionali e rispettare i rapporti tipici tra larghezza ed altezza. Per le finestre la dimensione massima della base sarà di m. 1.00 e l'altezza di m. 1.50. Non sono ammessi i poggiali sporgenti;
 - i serramenti di porte e finestre saranno in legno o materiali con finitura simil legno, con balcone tradizionale veneto, è escluso l'utilizzo di tapparelle di qualsiasi materiale;
 - sono vietate le scale esterne
8. Per fabbricati esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati e misurati all'atto della pratica edilizia, i porticati e/o tettoie non determinano volume; le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico.
9. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo origina vincolo di non edificabilità - da trascrivere all'atto del rilascio del titolo abilitativo - sia per annessi rustici che per altri interventi ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 nella rimanente area in proprietà ricadente in zona E. Tale vincolo comporta l'esclusione dell'ampliamento previsto all'art. 44 della LR. 11/2004 e smi sino ad 800 m³ fatto salvo l' ampliamento a seguito di acquisizione di credito edilizio e comunque fino a 800 m³ compreso il volume esistente.
10. 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.
11. 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 dei tessuti agricoli.
12. Il rilascio del titolo abilitativo sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
- a) all'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia di tutti i fabbricati;
 - b) 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);
 - c) all'automatica cessazione della possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di cambio di destinazione 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;



- d) alla corresponsione del contributo straordinario.
13. Qualora, in sede di presentazione dei progetti edilizi fossero accertate difformità o variazioni rientranti nell'ambito di applicazione del capo secondo del DPR. 380/2001, le trasformazioni previste dalle schedature per l'edificio troveranno applicazione successivamente all'ottenimento della relativa sanatoria; ove le stesse non siano sanabili le trasformazioni previste dalle schede non troveranno applicazione.

Articolo 32 Riqualificazione territorio agricolo/naturale

1. Ferme restando le prevalenti esigenze legate alle attività di produzione agricola o connessa a quella agricola, il PI salvaguarda gli elementi ambientali e le emergenze paesaggistiche tipiche della storicità veneta con finalità di tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale del territorio, di riqualificazione naturalistica di fiumi e canali, di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivi.
2. Gli elementi cui al co.2 sono:
 - corsi d'acqua principali e minori;
 - filari alberati significativi continui;
 - filari alberati significativi discontinui;
 - vegetazione ripariale;
 - isole ambientali ad elevata naturalità.
3. Con riferimento ai filari alberati presenti nel territorio agricolo (tessuto A2), a seguito di eventuali trasformazioni in sede di progetto attuativo dovranno essere individuati gli elementi di naturalità esistenti, tra cui i filari alberati costituiti da almeno cinque esemplari arborei continui, che seguono il tracciato di strade, strade carrarecce, cavedagne, alveo fluviale che presentano una elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso "corridoì"; che costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti delle memoria storico-culturale dei luoghi.

Lungo i corsi ed attorno agli specchi d'acqua è obbligo la formazione di fasce di protezione riparia la cui profondità minima dal bordo superiore dell'argine o dal punto di incrocio dal ciglio sponale con il piano campagna non deve essere inferiore a m. 5 (misurati perpendicolarmente alla linea di bordo) salve oggettive impossibilità; in accordo con le autorità preposte al controllo del corso d'acqua interessato, determina la profondità delle fasce in relazione alle specificità locali, ed il loro uso, comunque non edificatorio, localizzandole prevalentemente nelle aree a capacità protettiva buona delle acque superficiali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. 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 a m.1,50 del fusto di ciascuna pianta;
 - c) è fatto divieto di effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore a 5 cm.
5. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al co.3, 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.
6. Per la gestione ottimale dei corsi d'acqua, i canali e fossati: _
- a) è divieto di qualsiasi alterazione dei tracciati e delle sezioni dei corsi d'acqua, dei canali e delle canalette, e dei fossati esistenti. Le rive e le sponde dei predetti corsi d'acqua, canali e fossati non potranno essere rivestite con materiali non naturali;
 - b) al fine di non restringere o ostacolare il normale deflusso delle acque sono da vietare le piantagioni di qualsiasi genere lungo le sponde interne, ad esclusione delle opere necessarie alla tutela dell'integrità degli argini attuate con tecnica propria dell'ingegneria naturalistica;
 - c) la funzionalità di corsi d'acqua, canali e fossati sarà mantenuta con operazioni periodiche di pulizia e manutenzione;
 - d) è sconsigliata la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
 - e) è divieto di apposizione di cartelli pubblicitari lungo i corsi d'acqua naturali e/o di bonifica agraria, mentre potrà essere consentita quella afferente alle strutture del corso d'acqua e al Codice della Strada;
 - f) nella messa a dimora dei soggetti arborei e arbustivi in prossimità dei corsi d'acqua, fossi e canali varranno le direttive e distanze imposte dal competente Consorzio di Bonifica, quelle del Codice Civile in materia di confine e quelle del Codice della Strada;
 - g) nella realizzazione di recinzioni di qualunque genere, siano essi afferenti a fondi privati che pubblici, dovrà essere garantito comunque il passaggio lungo l'argine per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei soggetti preposti. Saranno pertanto da vietare le recinzioni di qualsiasi tipo poste a distanza inferiore a m. 6,00 dal ciglio del corso d'acqua, canale o fosso (acque pubbliche), come del resto le alberature non potranno essere a una distanza inferiore a m.



- 6,00 dal ciglio del corso d'acqua. Distanze inferiori saranno possibili previo parere del Consorzio competente, e comunque non meno di m. 4,00;
- h) è divieto di realizzare opere o accumulare materiale in alveo che impediscano il regolare deflusso delle acque, nonché gettare o depositare nei corsi d'acqua rifiuti di qualsiasi genere;
 - i) sarà da far obbligo che i fossi e canali situati fra le proprietà private siano tenuti costantemente sgombri al fine di non pregiudicarne la capacità di deflusso;
 - j) i fossi privati di scolo che fossero incapaci di contenere l'acqua che in essi si riversa potranno a cura e spese dei proprietari, sentito il competente Consorzio di Bonifica, essere risezionati.
7. Restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica.

CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI

Articolo 33 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. 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).

Elenco attrezzature esistenti e di progetto indicate negli elaborati "Disciplina del Suolo":

01 – asilo nido	65 – impianti energia elettr.
02 – scuola materna	67 – impianti depurazione
03 – scuola elementare	69 – impianti trattamento rifiuti
09 - chiese	71 - altro
10 – centri religiosi	75 – stazione di rifornimento
17 – centro sociale	83 – giardino pubblico
37 - municipio	95 - parcheggio
43 - carabinieri	99 - cimiteri
63 – impianti idrici	

E ammessa la variazione della destinazione funzionale e tipo di servizio in progetto senza che tale variazione costituisca variante al PI purché venga mantenuta la destinazione a servizi "F" pubblica.

3. 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 idoneo provvedimento 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 attraverso permesso di costruire convenzionato.
4. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio esistente cui art. 3 co.1 a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 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.1.
5. E consentito l'uso a carattere temporaneo degli spazi destinati a standard F1, F2, F3 e F4 "di proprietà pubblica" per lo svolgimento di manifestazioni di interesse generale (sagre, feste padronali, ecc) e la relativa installazione di strutture temporanee necessarie all'organizzazione della manifestazione.

Articolo 34 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 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 convenzionato. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario la convenzione 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 edificabilità fondiaria:	$\frac{m^3}{m^2}$	2,00;
b) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	30%
c) altezza massima del fronte:	ml.	10,00 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo 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;
e) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
g) note:	---	- 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 35 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, ricreative, tecnologiche; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 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 culturali e associative (biblioteca, centro culturale e/o sociale,);
 - b) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ...) ;
 - c) istituzioni assistenziali (centro assistenza: sociale, disabili, anziani,...) ;
 - d) istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ...) ;
 - e) servizi amministrativi (municipio, ...) ;
 - f) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ...) ;
 - g) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefono pubblico, impianti telefonici, ...) ;
 - h) 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. E' ammessa l'abitazioni per il custode, fino ad un massimo di 500 m³ legato all'attrezzatura o all'impianto da vincolo pertinenziale.
5. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	$\frac{m^3}{m^2}$	2,00;
b) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	40%
c) altezza massima del fronte:	ml.	9,50 e comunque massimo n.2 piani fuori terra;
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	minimo 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;
e) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;

6. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti pedonali ed ubicando in modo opportuno le aree per parcheggi di autoveicoli.
7. Gli impianti generali di depurazione sono servizi tecnologici, ai quali però vanno applicate le specifiche norme che regolamentano la materia, m. 100 di inedificabilità dal perimetro dell'impianto. L'area di rispetto dovrà essere sistemata con piantumazioni, ove possibile.

**Articolo 36 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 / rurali, i giardini e le aree attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero, tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 c) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria. Sono individuati con specifico simbolo le attrezzature per servizi private convenzionate o da convenzionare.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario la convenzione 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 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 compresa la destinazione commerciale in esercizi di vicinato LR. 50/2012, purché l'attività di vendita sia funzionale all'attività prevalente cui è adibito l'edificio (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).
4. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	$\frac{m^3}{m^2}$	0,10%
b) rapporto di copertura massimo:	$\frac{m^2}{m^2}$	5%
c) altezza massima del fronte:	ml.	6,00;
d) distanza minima dal ciglio stradale:	ml.	10,00;
e) distanza minima dai confini:	ml.	5,00 e comunque non meno della metà dell'altezza del fabbricato;
f) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10 e comunque non meno dell'altezza del fabbricato più alto;
g) note:	---	- è ammessa la destinazione commerciale in esercizi di vicinato LR. 50/2012, purché l'attività di vendita sia funzionale all'attività prevalente cui è adibito l'edificio, inoltre, siano reperiti integralmente gli spazi a parcheggio nella misura di almeno 0,4 m ² / m ² di nuova superficie lorda di pavimento, da localizzarsi nell'area pertinenziale privata o dove previsto dallo Strumento Urbanistico Attuativo;



Articolo 37 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 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 convenzionato. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario la convenzione 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; tali aree dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale nella (cui elaborato P-08A) misura di almeno una pianta ogni 50 m².
4. Per le aree a parcheggio si richiama l'art. 3.2.5 del REC.



CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE

Articolo 38 Viabilità carrabile, ciclopeditone: esistente e di progetto

1. Disposizioni generali, il PI:
 - a) 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) 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. Il progetto delle nuove strade e/o di modifica di quelle esistenti deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi. Particolare attenzione dovrà essere 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. 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.
4. La cartografia del PI "Disciplina del suolo" identifica con apposita grafia la viabilità e/o infrastrutture esistenti, quelle di progetto ed eventuali varchi strategici. Negli elaborati "Disciplina del Suolo" è individuata la viabilità di progetto ovvero l'indicazione del presumibile tracciato viario proposto dal PI, nel caso in cui non esista agli atti un progetto definitivo.
5. All'interno dei "varchi" indicati nelle cartografie del PI relativi alle previsioni di progetto delle infrastrutture viarie di carattere sovracomunale/intercomunale e comunale, i cui tracciati non sono ancora definiti da progetti definitivi, gli eventuali interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere valutati in riferimento alla possibilità di compromettere l'attuabilità delle infrastrutture stesse o aumentarne i costi di realizzazione.
6. In sede di rilascio o assenso di titoli abilitanti a costruire, il Comune osserva le seguenti prescrizioni:
 - a) non sono ammessi interventi ricadenti all'interno dei tracciati viari di progetto e loro connessioni, definiti almeno a livello di progettazione preliminare;
 - b) si intende per "tracciato viario" il sedime delle opere a cielo aperto ed accessorie, unitamente alle fasce di rispetto previste per ogni singola tipologia stradale dall'art. 26 e segg. del DPR. 1495/1992 e maggiorate secondo quanto previsto dai piani provinciali di settore e urbanistici;
 - c) nel caso di interventi ricadenti all'interno dei tracciati viari di progetto e loro connessioni, così come definiti al punto b), il cui stadio di progettazione dell'infrastruttura sia inferiore al livello definito al punto a) e/o risultante da accordi o intese formalmente stipulati tra l'Ente

- competente alla realizzazione della strada e gli Enti locali coinvolti, il Comune dovrà chiedere il nulla-osta vincolante alla Provincia e all'Ente proprietario della strada;
- d) in caso di modificazioni del tracciato viario, in relazione a fasi successive di progettazione, approvate dall'Ente competente, o risultanti da accordi o intese tra l'Ente competente e gli Enti locali coinvolti, il divieto di cui ai punti precedenti si applica alle aree interessate dalla sola nuova ipotesi progettuale, e costituisce variante automatica agli strumenti urbanistici.
7. 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.
8. 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 informatori del PI.

Articolo 39 Caratteristiche tecniche per la viabilità di progetto

1. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzione secondo quanto previsto dal DLgs. 285/1992 e smi, all'interno degli strumenti urbanistici attuativi la larghezza non deve essere inferiore a m. 6.50 e la dimensione di una carreggiata non deve essere inferiore a m. 3,25; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m. 1,50. Si richiama l'art. 3.2.3 del REC.
2. Qualora una strada serva non più di 2 lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico dev'essere segnalato e potrà essere chiuso da un cancello o sbarra.
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 necessario la piantumazione di verde e di alberi - fasce di mitigazione lungo il tracciato stradale - che attenua gli effetti del traffico.

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 negli elaborati "Disciplina del suolo" 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 40 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 turistici. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili. Si richiama l'art. 3.2.4 del REC.
2. Gli interventi riguardanti i percorsi ciclopedonali devono essere finalizzati a:
 - a) favorire e promuovere un elevato grado di mobilità ciclistica/pedonale, alternativa all'uso dei veicoli a motore nelle aree urbane e nei collegamenti con il territorio contermini;
 - b) puntare all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclopedonale, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri secondo indagini sull'origine e la destinazione dell'utenza;
 - c) verificare l'oggettiva fattibilità ed il reale utilizzo degli itinerari ciclopedonali da parte dell'utenza, secondo le diverse fasce d'età e le diverse esigenze.
3. I percorsi saranno progettati in armonia con la legislazione vigente ed i manuali esistenti in materia, i tipi di fondo da impiegare:
 - a) lungo gli argini: sarà preferibilmente in stabilizzato misto cementizio o con altri prodotti aggregati e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
 - b) lungo le strade urbane di quartiere: si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
 - c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli: si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto cemento.
4. Per le piste ciclabili si richiamano le disposizioni di legge e in particolare le indicazioni contenute nel regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili cui DM. 557 del 30/11/1999.
5. I percorsi pedonali, diversi da quelli dei marciapiedi posti lungo le strade, devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 se per un solo senso di marcia e m2,50 se bidirezionale ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli e di facile manutenzione.
6. In genere lungo i percorsi pedonali ed anche lungo le piste ciclabili potranno trovare posto piazzali di sosta attrezzati con sistemi di parcheggio per mezzi veicolari, panchine, tavolini, cestini portarifiuti etc.



7. Soluzioni progettuali potranno essere disposte con proposte private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento.
8. 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.
9. 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.

Articolo 41 Impianti stradali per la distribuzione carburanti

1. 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. 57/2001, ed in coerenza con il piano nazionale di cui al DM. 31/10/2001 e smi e da quanto previsto dalle presenti NTO.
2. I nuovi impianti devono:
 - a) avere le caratteristiche dei chioschi, delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio, così come definiti dalla legge statale e regionale nonché dal Piano regionale di distribuzione dei carburanti;
 - b) essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione di prodotti benzine e gasolio per autotrazione e dove possibile anche il GPL, il metano e le colonnine per la ricarica degli autoveicoli elettrici.
3. Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi non devono:
 - a) impegnare in ogni caso la carreggiata stradale (art. 22 Nuovo Codice della Strada ed art. 61 co. 3 del regolamento allo stesso);
 - b) impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
4. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), possono essere previste anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, edicole, servizi igienici qualora strettamente connessi all'attività principale.
5. L'installazione degli impianti non è consentita:
 - a) in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in ambiti di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel nuovo Codice della Strada e nel Regolamento di attuazione;
 - b) lungo le curve di raggio inferiore a 300 m; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i 300 m e i 100 m l'installazione è

consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100 m gli impianti potranno sorgere a 95 m dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;

- c) nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del DLgs. 42/2004 sono consentiti solo impianti stradali tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) parametri urbanistici:	-	DGR. 497 del 18/02/2005;
b) distacco minimo tra fabbricati:	ml.	10,00;
c) distanza minimo dai confini:	ml.	minimo 10,00;
d) distanza minimo dal ciglio stradale :	ml.	50,00;
e) note:	ml.	– le distanze della struttura di supporto alla distribuzione (officine, attività varie, bar, etc) secondo DM. 1404/68; – all'interno dell'area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato e almeno il 15% a parcheggio;

7. I sostegni per l'installazione della pensilina a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante devono essere collocati ad almeno m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'oggetto della pensilina stessa non deve superare in protezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
8. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti di impianti esistenti ricadenti entro un raggio di m. 200 da edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39.
9. Per gli impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto ed a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli. Tale impianto costituisce struttura precaria e deve essere conforme alle vigenti normative ambientali ed in modo particolare a quelle inerenti all'acustica e all'inquinamento da acque sospese (nebulizzazione) e tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente.
10. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, co. 3, del DLgs. 32/1998 le seguenti attività accessorie:
- a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente rivolti al veicolo;



- b) attività rivolte alla persona: attività commerciali in esercizi di vicinato (bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona).

Articolo 42 Cabine elettriche di trasformazione

1. Le cabine elettriche di trasformazione, la cui superficie coperta non risulti superiore a 15 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.
2. 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.
3. 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 del responsabile del procedimento l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.
4. 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. 3,00 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.

TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE

CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

Articolo 43 Le condizioni generali per gli interventi su beni culturali di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete, archeologia industriale

1. Gli interventi sugli edifici di valore storico, ambientale e culturale ai quali il PI assegna un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del territorio, sono individuati negli elaborati “Disciplina del suolo” con apposita grafia.
2. Gli interventi sugli edifici cui co.1 sono regolati dalle categorie d'intervento previste con specifici gradi codificati cui art.10 delle presenti NTO, dal successivo art.44 e dalle norme sui vincoli e invarianti del PAT.
3. Gli interventi possono verificarsi su:
 - a) edifici vincolati dal DLgs. 42/2004 con decreto di vincolo;
 - b) ville di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto e gli Immobili di valore testimoniale;
 - c) edifici storici soggetti a specifica categoria di intervento non ricompresi tra quelli cui al precedente punto a) b), tra i quali i beni culturali, (elaborato P08C - repertorio Beni culturali e Disciplina del suolo – 1:500), localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale;
 - d) archeologia industriale.

Gli interventi sugli edifici storici e sulle pertinenze dovranno obbligatoriamente tener conto di quanto contenuto nelle presenti norme.
4. Gli interventi sugli edifici cui co.1, dove non sia prescritto il PUA, si attuano con intervento edilizio diretto IED; è comunque 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 di idoneo titolo abilitativo edilizio 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.
5. 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 44 Guida agli interventi su beni culturali di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete, archeologia industriale

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.

2. Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo qualora individuato nelle schede stesse.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

3. Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dal tessuto di appartenenza qualora compatibili con i caratteri dell'edificio, salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici e contenute nelle schede "elaborato P08C". Sono escluse:
 - a) attività artigianali moleste od inquinanti ed attività industriali;
 - b) depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
 - c) discoteche, sale da ballo, ecc.;
 - d) tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere del tessuto e dell'edificio;
 - e) le attività insalubri di prima classe.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. 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) il divieto delle variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà;
5. Per le Ville Venete individuate nel "Catalogo e Atlante del Veneto", tutelate o meno ai sensi del DLgs. 42/2004 compreso le pertinenze ed i contesti figurativi gli interventi devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a) la consistenza edilizia esistente non può venire modificata nè in aumento nè in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
 - b) nessun intervento che proponga trasformazione materiale e/o formale e/o funzionale di parte di un immobile di cui in premessa è ammissibile



anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma modi e tempi di riabilitazione materiale formale e funzionale dell'intero complesso;

- c) non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo, all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibile;
- d) non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni od esterni dell' edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
- e) la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
- f) non è consentito destinare a parcheggio al piano del suolo gli spazi prevalentemente inediticati di diretta pertinenza di preesistenze di carattere culturale;
- g) in interrato negli spazi inediticati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione comunale, sono consentiti se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

Per tali manufatti la categoria di intervento ammesso è di norma quello del "restauro e di risanamento conservativo" interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso; gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

- 6. Negli edifici di valore storico testimoniale presenti nei tessuti agricoli:
 - a) possono essere chiusi gli archi e/o i portici con serramenti trasparenti in vetro, legno e ferro, purché inseriti nella parte interna dei pilastri e delle murature e ne consentano la lettura tipologica.
 - b) le dimensioni ed i rapporti dei locali possono essere mantenute, anche se inferiori agli standard edilizi, qualora vengano riproposte le stesse funzioni per cui sono stati originariamente realizzati;
 - c) dovrà essere riservato nell'intorno di edifici uno spazio adeguato che esalti la qualità dell'immobile e preferibilmente privo di edificazioni. Eventuali nuovi interventi sono concessi nel segno della ricomposizione architettonico-ambientale.
- 7. All'interno degli ambiti dei contesti figurativi dei complessi monumentali sono vietati:
 - a) interventi o attività che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali dei luoghi stessi;
 - b) opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali.



8. Per gli immobili di valore monumentale, le Ville Venete, le pertinenze scoperte, i contesti figurativi dovranno essere tutelate mediante:
 - a) il divieto di smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
 - b) il riconoscimento dell'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
 - c) la manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - d) la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - e) studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.
9. Per gli immobili del Sistema dell'Archeologia Industriale:
 - a) si promuove il recupero e la valorizzazione mediante misure volte all'applicazione dell'art. 29 del PTRC, anche attivando procedure di evidenza pubblica finalizzate all'acquisizione di proposte ideative (Art. 108 DLgs. 163/2006 e smi);
 - b) a seguito di approfondimenti intervenuti in fase di approvazione del PAT, il PI disporrà misure di valorizzazione anche per ulteriori luoghi dell'archeologia industriale, i cui manufatti storici risultano anche scomparsi, ma di essi sopravvivono elementi che comunque costituiscono memoria di un passato industriale, da conservare e far emergere a fini didattici, socio-identitari e del turismo culturale, istituendo nuovi itinerari di visita culturale e turistica.



CAPO 2 – SOSTENIBILITA'

Articolo 45 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 definiti nel "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".

CAPO 3 – LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

Articolo 46 Attività produttive in zona impropria

1. Con riferimento all'art. 13 della LR.11/2004 e ai criteri definiti dal PAT, il PI individua negli elaborati "Disciplina del Suolo" e P08D "Schedatura delle attività produttive fuori zona" redatte ai sensi della LR.61/1985 le attività produttive da confermare e le attività produttive da bloccare o da trasferire. La classificazione si suddivide in:
 - a) n. 10 attività da confermare;
 - b) n. 1 attività da bloccare;
 - c) n. 0 attività da trasferire .
 2. Il PI stabilisce:
 - a) attività da "confermare": sono attività produttive esistenti alla data di adozione del PAT che non costituiscono turbativa ambientale soggetti a specifica schedatura (P08D) La scheda provvede a censire:
 - a. descrizione dell'attività esistente, stato di fatto;
 - b. dati di progetto (esistente, di progetto, complessivo) e relativi standard;
 - c. prescrizioni particolari;
 - b) attività da bloccare (ex LR. 61/85): sono attività produttive ubicate in ambiti di modesto interesse produttivo, economico e sociale o che, pur presentando motivi di interesse economico e sociale, risultano scarsamente compatibili con il sito per molestia, rumorosità e tipo di produzione.
 - c) attività da trasferire (ex LR. 61/85): sono attività produttive che per tipo di lavorazione, rumorosità, scarichi ed in presenza di immobili risultano essere incompatibili con il tessuto urbanistico, di conseguenza vanno trasferite.
 3. 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.
 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. Gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente codificata nella scheda (ex art. 126 - LR. 61/85).
 5. Gli interventi sulle attività in zona impropria, dovranno prevedere opere di riequilibrio ambientale o di idonea sistemazione all'interno del lotto di pertinenza e realizzare o concorrere all'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Le attività sopracitate dovranno essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.
- DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**
6. Fatto salvo il vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti 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 bloccare o trasferire";
- b) la nuova attività da insediare dovrà essere simile all'attività originaria;
- 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 di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale 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

1. Per tutte i tipi di attività cui al precedente co. 2 valgono le seguenti norme:
 - e) qualsiasi progetto edilizio di ristrutturazione edilizia e/o di ampliamento dovrà essere corredato da uno studio che valuti la compatibilità 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;
 - f) tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti;
 - g) gli edifici ammessi ad ampliamento mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità. Trascorso tale periodo possono altresì variare la proprietà previa nuova convenzione o atto d'obbligo unilaterale;
 - h) la dismissione di ogni attività produttiva in zona impropria darà diritto ad un "credito edilizio".
2. Attività produttiva da "ampliare e/o confermare", 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 come disciplinato nell'apposita schedatura. Per i distacchi minimi valgono le indicazioni riportate nella scheda. Per quanto non specificato nelle schede, il distacco dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5. Quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, e consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.
Le superfici e i volumi massimi consentiti per l'attività all'interno dell'ambito di intervento si ottengono sommando alle superfici e ai volumi esistenti gli ampliamenti consentiti.
La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi riportati nella scheda, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e

sulle specifiche esigenze dell'azienda. Le modifiche devono comunque rispettare le superfici prescritte nella scheda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da evitare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti dall'ambiente circostante.

Oltre alla dotazione di parcheggi privati stabilita dalla legislazione vigente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, modifica di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, è prescritta la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, ovvero, di parcheggi privati su aree con vincolo di destinazione, nella misura minima di:

- per attività artigianali e industriali: 20% della superficie coperta;
- per attività commerciali: mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di cui non meno del 50% a verde.

I parcheggi comprendono le aree per la sosta, manovra e l'accesso dei veicoli. I parcheggi possono essere ricavati nelle aree scoperte del lotto.

- ampliamenti cui art. 2 della LR.50/2012;
 - fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno, rispettare le prescrizioni cui precedente co.7;
 - ampliamenti mediante le procedure SUAP di cui all'art.3 e 4 della LR. 55/2012; 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;
 - Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:
 - alla dimostrazione della compatibilità di destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente con quella codificata nella scheda;
 - al reperimento degli standard minimi descritti all'articolo 15 delle presenti norme o quanto previsto nella scheda se superiori;
 - al vincolo ad uso pubblico a verde e/o parcheggi di minimo il 10% della superficie fondiaria di pertinenza;
 - alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale e con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.
3. Attività produttiva da "bloccare", sono ammessi i seguenti interventi:
- conferma dell'attività insediata;
 - lettere a) b) c) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 a condizione che gli interventi siano volti al mantenimento dell'attività senza aumento delle unità immobiliari;
 - possibilità di messa a norma degli impianti esistenti purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.
4. Attività produttiva da "trasferire", sono ammessi i seguenti interventi:
- lettere a), b) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
 - ampliamenti cui art. 2 della LR.50/2012.

CAPO 4 – VINCOLI INDIRETTI

Articolo 47 Aree a verde privato vincolato

1. Il PI individua nelle cartografie di PI "Disciplina del Suolo" le aree a verde privato vincolato, inteso come, vincolo conformativo, a tutela di ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato, o come ambito ineditato pertinenziale che, anche se privo di rilevanza paesaggistica, si configura comunque come "spazio aperto" da tutelare in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato di appartenenza. Il verde di contesto non è una zona territoriale omogenea.
2. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
 - a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;
 - b) la funzione delle alberature nella delimitazione degli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
 - c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).
3. E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di igiene all'interno degli spazi verdi al fine di prevenire l'insediamento di animali molesti, ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.
4. Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Negli ambiti cui al precedente co.1 :
 - a) è vietata qualsiasi nuova edificazione;
 - b) sono ammessi gli interventi cui art. 3 co.1 a) b) c) del DPR.380/2001.
 - c) è' obbligatorio mantenere in buono stato le alberature, i tappeti erbosi e quant' altro sia inserito nell'area. Possono essere piantumate alberature d'alto fusto.

Articolo 48 Ambiti ineditabili - art. 7 LR. 4/2015

1. Il PI individua nelle cartografie di PI "Disciplina del Suolo" con specifica grafia (IN_) le aree private dalle potenzialità edificatorie, soggette a vincolo conformativo in quanto rese ineditabili ai sensi dell'art. 7 LR. 4/2015.
2. In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica o edilizia. Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area. Non sono ammessi a titolo di esempio non esaustivo:



- a) installazione di elementi di arredo degli spazi pertinenziali e manufatti minori " come definito nel REC";
 - 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 delle zone insediative mantengono la classificazione zonale nella quale risultano inserite;
 - b) aree rese inedificabili a margine delle zone insediative e confinanti con il territorio agricolo, sono riclassificate come "tessuti agricoli" ai sensi dell'artt. 29 e 30 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.
 5. Sulle aree rese inedificabili non è ammessa:
 - a) l'individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 della LR. 11/2004 e art. 33 delle presenti NTO;
 - b) gli spazi a parcheggio privati cui art. 14 co.4 delle presenti NTO.
 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. 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.
 7. Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato; alle stesse, 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 sulla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo.



TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 49 Perequazione urbanistica / contributo straordinario

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 in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

CRITERI DI ASSOGETTAMENTO

3. Ambiti assoggettati alla perequazione:
 - 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 atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 LR. 11/2004 – accordi di programma);
 - c) gli interventi di ampliamento di tutte le attività economiche attuabili con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e art. 3 e 4 LR. 55/2012;
 - d) il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo;
 - e) gli ambiti oggetto di PUA, Permesso di costruire convenzionato, i comparti urbanistici e gli ambiti di progettazione unitaria;
 - 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;
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 nuova edificazione o ampliamento volumetrico di edifici esistenti (ad esclusione dei casi in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente) in saturazione dell'indice fondiario del rapporto di copertura;
 - e) le possibilità di ampliamento cui LR. 14/2019, eventuali leggi in deroga (bonus volumetrici efficientamento energetico).

MODALITÀ DI APPLICAZIONE

5. Modalità di applicazione 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 aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria – terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento.
 - b) Il PI quantifica la perequazione urbanistica/contributo straordinario con le modalità previste dall'art. 16 co.4 d-ter) del DPR.380/2000 e da specifica deliberazione cui DCC. 19 del 26/04/2023 e s.m.i.. Il contributo perequativo va corrisposto in aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.
Per tutti gli ambiti per i quali in attuazione del PI si prevedono una modifica rispetto alle indicazioni della pianificazione previgente, l'attuazione degli interventi di nuova costruzione o di ampliamenti di fabbricati esistenti è subordinata al versamento del contributo straordinario/perequativo.
6. Modalità operative per la corresponsione del Plus-valore della perequazione:
- a) Il contributo perequativo/contributo straordinario può essere corrisposto al Comune nei modi previsti dalla DCC. 19 del 26/04/2023 e smi In sede edilizia - in attuazione delle disposizioni del PI - e corrisposto nei termini previsti all' art. 20 co. 5 del DPR. 380/2001.

Articolo 50 Credito edilizio - opere incongrue / elementi di degrado - cessione di cubatura

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/o ambientale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 5, 6 e 7 LR. 14/2014) o di compensazione urbanistica.
- a) Nella casistica della "riqualificazione ambientale" rientrano:
 - I) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado anche all'interno delle fasce di rispetto di reti e impianti tecnologiche;
 - II) riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;
 - III) 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.;
 - IV) 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);



- V) recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 6 LR 14/2017);
- VI) trasferimento delle attività improprie negli ambiti di rigenerazione urbana sostenibile (art. 7 LR 14/2017);
- VII) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio, riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
- b) Nella casistica della "compensazione urbanistica" rientrano:
 - I) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo o soggetti a compensazione urbanistica (art. 37 della LR. 11/2004);
 - II) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti delle aree e delle fasce di rispetto;
 - III) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
 - IV) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
 - V) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.
- 2. Il PI, anche attraverso l'istituto dell'accordo pubblico-privato, individuano con specifica grafia le opere incongrue e gli elementi di degrado - che determinano l'attribuzione di credito edilizio - corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall'art. 41 del PAT. I PI potranno individuare nuove opere incongrue prescrivendo la demolizione e/o riqualificazione e disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.
- 3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa anche 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.
- 4. 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.
- 5. Il recupero del credito edilizio in un specifico tessuto è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione del tessuto omogeneo, 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.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

- 6. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo, "atterraggio", del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti:



- a) le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti dei parametri urbanistici del tessuto urbanistico cui ricade l'intervento purché le caratteristiche insediative siano adeguate;
 - b) le aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica/contributo straordinario;
 - c) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - d) ambiti preposti dai PI per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati o soggetti a riserva di una quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
 - e) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR. 11/2004 con caratteristiche insediative adeguate e/o trasformabili da PAT.
7. Nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado cui al precedente co. 1 a) I, si precisa che:
- tale demolizione debba essere integrale;
 - debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
 - tale ripristino sia assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;
 - la demolizione preceda l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.
8. La quantità di credito edilizio è calcolata sulla base:
- a) del volume (V) del fabbricato, nel caso di edifici con destinazione residenziale realizzati su uno o più piani;
 - b) del volume virtuale nel caso di edifici con destinazione non residenziale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di m. 2,7 per ogni piano;
- in tessuto agricolo (E) per i casi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) la quantità di credito edilizio calcolato sulla base del precedente pt. b) sarà parametrizzato secondo la seguente tabella:

Volume virtuale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a m ³	600			Tutto / a
da m ³	600	a m ³	1200	70%
da m ³	1200	a m ³	2400	60%
da m ³	2400	a m ³	4800	50%
da m ³	4800	a m ³	9600	40%
oltre m ³	9600			30%

9. Registrazione dei crediti:
- a) i crediti, qualora presenti, sono rubricati nell'elaborato "P09: Registro dei Crediti Edilizi - RECERD" indicando:
 - i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;



- 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.
 - l'intervento che ha determinato il credito edilizio;
 - i dati dell'immobile che ha determinato il credito edilizio;
- b) alla registrazione - qualora sia ritenuto indispensabile del responsabile del procedimento - il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria pari al valore necessario per la demolizione dell'opera;
- c) alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente co. 1, i dati da riportare nel registro dei crediti e l'eventuale indicazione degli ambiti di "atterraggio" qualora specificamente individuati. In caso di accordo pubblico-privato con attribuzione del credito edilizio gli impegni e gli obblighi saranno definiti nel dispositivo dell'accordo e non è necessario la predisposizione della successiva convenzione.
- d) tali crediti possono essere utilizzati dall'avente titolo nelle casistiche di cui al precedente co.5.
10. Coefficienti di atterraggio:
- a) nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono (tabella A) in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.
 - b) il valore di credito edilizio attribuito può essere convertito in superficie coperta - nel caso di atterraggio in zone D per destinazione produttive - suddividendolo per l'altezza virtuale di 2,7 m ;
 - c) i crediti edilizi atterrati non sottraggono volume al dimensionamento del PAT/PI.

PRESCRIZIONI

11. 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'art. 32 della LR.11/2004 quindi assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.
12. Non è ammesso l'atterraggio del credito edilizio in zona agricola.

CESSIONE DI CUBATURA

13. La cessione di cubatura è un istituto di fonte negoziale in forza del quale è consentita, a prescindere dalla comune titolarità dei due terreni, la "cessione" della cubatura edificabile propria di un fondo in favore di altro fondo, cosicché, invariata la cubatura complessiva risultante, il fondo cessionario sarà caratterizzato da un indice di edificabilità superiore a quello originariamente goduto. In tale modo il proprietario di quest'ultimo può chiedere al Comune un permesso di costruire con una cubatura maggiore rispetto a quella che avrebbe potuto realizzare in assenza della predetta



cessione. All'interno del territorio comunale è ammessa la cessione di cubatura solo nei casi in cui sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- ⇒ i fondi sono contigui;
- ⇒ la destinazione urbanistica è la stessa;
- ⇒ l'indice di edificabilità potenziale è identico tra il fondo che cede la cubatura e quello che la riceve.

Alla cessione di cubatura si applicheranno le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione (art. 2643 codice civile).



Tabella "A" - TRASFERIMENTI DEI CREDITI EDILIZI, COEFFICIENTI DI ATTERRAGGIO																	
da		a															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	tessuto storico (A) capoluogo	1	1,77	0,84	1,45	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
2	tessuto storico (A) Frapiero ATO 1.1	0,56	1	0,47	0,81	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
3	tessuto consolidato (B) capoluogo	non ammesso	non ammesso	1	1,72	1,05	1,79	1,05	1,79	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
4	tessuto consolidato (B) Frapiero ATO 1.1	non ammesso	non ammesso	0,57	1	0,61	1,03	0,61	1,03	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
5	tessuto consolidato recente (C1) capoluogo	non ammesso	non ammesso	0,94	1,63	1	1,69	1	1,69	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
6	tessuto consolidato recente (C1) Frapiero ATO 1.1	non ammesso	non ammesso	0,55	0,96	0,58	1	0,58	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
7	tessuto sparso (C1.s) capoluogo	non ammesso	non ammesso	0,94	1,63	1	1,69	1	1,69	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
8	tessuto sparso (C1.s) Frapiero ATO 1.1	non ammesso	non ammesso	0,55	0,96	0,58	1	0,58	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
9	tessuto diffuso (C1.e) capoluogo	non ammesso	non ammesso	0,94	1,63	1	1,69	1	1,69	1	0,69	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
10	tessuto diffuso (C1.e) Frapiero ATO 1.1	non ammesso	non ammesso	0,55	0,96	0,58	1	0,58	1	0,58	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
11	tessuto di espansione (C2) capoluogo	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	1	1,66	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
12	tessuto di espansione (C2) Frapiero ATO 1.1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	0,6	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
13	tessuto produttivo (D1)	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	1	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
14	tessuto produttivo - commerciale (D2)	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	1	1	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
15	tessuto agricolo periurbano (A1)	non ammesso	non ammesso	0,68	1,18	0,72	1,22	0,72	1,22	0,72	1,22	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso
16	tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (A2)	non ammesso	non ammesso	0,68	1,18	0,72	1,22	0,72	1,22	0,72	1,22	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso	non ammesso

Articolo 51 Compensazione urbanistica

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

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. 11/2004 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);
 - d) accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 LR. 11/2004);
 - e) atti di programmazione negoziata;
 - f) progettazione delle Opere pubbliche.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 e art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, 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.



3. Nell'elaborato P08A alle presenti norme sono derubricati gli atti d'obbligo / accordi pubblico privati recepiti nei PI.

CRITERI E MODALITÀ DI FORMAZIONE

4. I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi o atto unilaterale d'obbligo 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 precisando i parametri edificatori, gli standard, le modalità di attuazione degli interventi, la perequazione urbanistica e i contenuti della convenzione;
 - scheda urbanistica di orientamento progettuale che definisca l'intervento di massima;
 - descrizione del rilevante interesse pubblico 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 vengono presentate al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
 - d) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme 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 approvato.
5. La redazione degli Accordi o atto unilaterale d'obbligo segue - qualora presenti - i criteri operativi (DCC. 19 del 26/04/2023 e smi) , che costituiscono gli indirizzi cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi tra pubblico e privato.
6. 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. 241/1990 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche.

DISPOSIZIONI GENERALI

7. Per le aree interessate da accordi pubblico privati sono consentite modifiche degli ambiti, come individuati nel PI, nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi e dei benefici pubblici ed esclusivamente nei seguenti casi:
- a) adeguamento del perimetro al rilievo topografico delle aree;



- b) definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche.
- 8. Una volta approvato definitivamente, l'accordo o atto unilaterale d'obbligo 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 eventuale fidejussione, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.
- 9. Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico-privato o atto unilaterale d'obbligo avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dai PI, secondo quanto previsto nella proposta di Accordo Pubblico/Privato o atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proponenti, con le prescrizioni e le norme contenute nelle corrispondenti scheda urbanistica di orientamento progettuale.
- 10. Qualora nel termine indicato nell'accordo o atto unilaterale d'obbligo o entro 5 anni dalla data di approvazione dello stesso nel caso non sia indicato tale termine, non dovesse essere stipulato/sottoscritto le relative previsioni di trasformazione dell'immobile / area per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione prevista 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.

Articolo 53 Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

- 1. Il PI assume, comunque, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR. 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n.16 del 30/07/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del DPR. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica" pubblicata sul BUR n.74 del 17/08/2001, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla LR. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e che siano compatibili con la Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica e con quanto previsto nella DGRV.
- 2. Si richiama l'art. 63 del PAT.
- 3. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI – tenuto conto dei criteri di cui all'art. 62 del PAT e dell'atto di Atto di indirizzo di cui all'articolo 46 co. 2 lett. c) della LR. 11/2004 – con le procedure di cui al DPR. 160/2010 combinato con quanto disposto dalla LR. 55/2012 e dalla relative note esplicative di cui alla Circolare n. 1 del 20.01.2015.
- 4. Sono in ogni caso fatti salvi gli interventi già approvati alla data di adozione del 1° PI.
- 5. Il PI individua nelle cartografie di PI "Disciplina del Suolo" con apposita indicazione puntuale le aziende già assoggettate a procedura SUAP.



CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE

Articolo 54 Vincolo monumentale DLgs. 42/2004

1. Sono individuati negli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo monumentale diretto e indiretto ai sensi del DLgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e smi - artt. 10, 11 e 12.
2. 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 42/2004 ed al DM. 6 febbraio 2004 e smi.
3. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. 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. 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.
5. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del DLgs 42/2004 e le indicazioni della DGR. 986/1996 "Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali.
6. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del DLgs.42/2004, 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.
7. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del DLgs. 42/2004, debbono garantire:
 - la conservazione e/o il recupero dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci degli infissi e dei portoni;
 - il ripristino dell'integrità figurativa originaria con rimozione degli elementi detrattori;
 - il contenimento dei movimenti terra;
 - la tutela delle essenze arboree di pregio.
8. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.



9. Ogni intervento è subordinato all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Articolo 55 Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi del DLgs.42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, artt. 134 e 142.
2. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" identificano le aree vincolate per legge ai sensi dall'articolo 142 co.1 c) del DLgs 42/2004, ovvero:
 - "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. Lungo i corsi ed attorno agli specchi d'acqua i PI dispongono la formazione di fasce di protezione riparia la cui profondità minima dal bordo superiore dell'argine o dal punto di incrocio dal ciglio spondale con il piano campagna non deve essere inferiore a 5 metri (misurati perpendicolarmente alla linea di bordo) salve oggettive impossibilità; in accordo con le Autorità preposte al controllo del corso d'acqua interessato, determina la profondità delle fasce in relazione alle specificità locali, ed il loro uso, comunque non edificatorio, localizzandole prevalentemente nelle aree a capacità rotettiva buona delle acque superficiali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Le disposizioni di cui al co.2 del presente articolo non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985 ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della L.865/1971.
5. Gli interventi sui beni indicati al co.2, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del DLgs.. 42/2004.
6. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del DLgs. 42/2004 e le indicazioni della DGR. 986/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali, (BUR. 75 del 20/08/1996), in esecuzione alla LR. 31/10/1994 n. 63 art. 9.
7. 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.
8. I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere:
 - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
 - la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;



- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la conversione dei sistemi irrigui da scorrimento ad aspersione;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nei tessuti a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

Articolo 56 Vincolo sismico

1. L'intero territorio ricade in area classificata "Zona 3" ai sensi dell'allegato alla DGR. 244 del 09.03.2021.
2. La normativa di riferimento è la seguente:
 - DM. 14.01.2008;
 - OPCM. 3274/03, n. 3379/04, n. 3431/05 e n. 3519/06;
 - DGR. 71/08;
 - LR. 13/04;
 - LR. 38/04;
 - DGR. 71 del 22.01.2008;
 - DGR. 3308 del 04.11.2008;
 - DGR. 244 del 09.03.2021;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. I progetti di opere da realizzarsi in questo territorio devono essere redatti secondo le specifiche prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR.67/2003, DGR.71/2008 OPCM. 3519/2006 e dei contenuti del DM. 14 Gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

Articolo 57 Zone di interesse archeologico

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" individuano le aree segnalate dalla soprintendenza quali aree a rischio archeologico e riguardano le località denominata: "via Annia" dove si ha notizia di testimonianze archeologiche.
2. Il PI potranno prevedere l'individuazione di nuovi e ulteriori siti, oltre a quelli individuati nel PAT, per la salvaguardia dei valori archeologici presenti nel territorio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Negli ambiti cui al precedente co. 1 ogni intervento di trasformazione e di cambio di uso del suolo devono essere preceduti da una adeguata indagine archeologica.
4. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al co. 1 sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla domanda del titolo abilitativo edilizio, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
5. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al co. 1 non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma 4, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.



6. In qualsiasi parte del territorio comunale, non comprese tra le aree di cui ai co. 1 con riferimento ai lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è facoltà del Responsabile del Procedimento imporre l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari così come previsto dall'art. 18 co. 1 d) del DPR. 554/99 e art. 28 del DLgs 42/2004.

Articolo 58 Strade romane

1. L'elaborato "Vincoli e Tutele" recepisce l'individuazione dell'antico tracciato latente della strada romana "Via Annia", come indicata e normata dall'art. 28 del PTRC e dal provvedimento della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto del 13.03.2013 prot. n. 3576.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Nell'ambito cui al co. 1 si richiama l'art. 45 delle NTA del PTCP si prescrive:
 - a) tratto A a sud est del centro urbano: in corrispondenza del complesso stradale comprensivo di fossati, per una larghezza totale di metri lineari 25, inedificabilità assoluta e divieto di eseguire spianamenti, scassi e scavi di qualsiasi genere, arature profonde, impianti di colture arboricole o altri lavori di miglioria agraria di profondità superiore agli 80 cm dal piano campagna; nelle due fasce laterali al tracciato stradale, ampie metri 50 ciascuna, per qualsiasi intervento che comporti opere di scavo, sbancamento o scasso a profondità superiore ad 80 cm dal piano campagna obbligo di indagine archeologica preventiva (trincee e sondaggi) ai sensi degli artt. 95 e 96 del D.lgs. 163/2006 o, in alternativa, l'assistenza archeologica continuativa ai lavori a mezzo di operatori archeologici abilitati;
 - b) tratto B corrispondente al centro urbano di Agna e al tratto a nord ovest del centro fino al confine comunale: in una fascia complessivamente ampia 125 metri per qualsiasi intervento che comporti opere di scavo, sbancamento o scasso a profondità superiore a 80 cm dal piano campagna obbligo di indagine archeologica preventiva ai sensi degli artt. 95 e 96 del D.lgs. 163/2006. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 90 del D.lgs. 42/2004 in relazione ai rinvenimenti fortuiti.
3. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio interessato dall'antico tracciato stradale vengono disciplinati dalle specifiche norme statali e regionali e dal provvedimento della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto del 13.03.2013 prot. n. 3576.

Articolo 59 Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" identificano le aree di pericolosità idraulica come definite dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il PGRA individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:

- a) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle norme di attuazione del PGRA);
che sono da intendersi prescrittive e vincolanti. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti.
3. Ai sensi dell'art. 15 delle norme di attuazione del PGRA nelle aree a pericolosità moderata (P1) la realizzazione di locali interrati e seminterrati è subordinata alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti. Gli stessi devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido
4. Oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, si applicano le prescrizioni e i vincoli derivanti dalle condizioni di fragilità e dissesto idrogeologico relative a:
- a) aree non idonee e aree esondabili o a periodico ristagno idrico;
 - b) aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (PGBTTR).
- Si richiama l'art. 35 delle NTA del PAT.
5. L'intero territorio comunale considerato il generale stato di sofferenza idraulica in cui versano gli scoli consortili della rete di bonifica, e considerata a pericolosità idraulica e idrogeologica, si richiama l'art. 35 delle NTA del PAT.
6. La demolizione di edifici finalizzata a conseguire l'obiettivo di ridurre le condizioni di rischio idraulico, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'art. 50.

Articolo 60 Ambito di pregio paesaggistico da tutelare e paesaggi storici

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" identificano le aree del paesaggio caratteristico nel territorio della Bassa Padovana dove le sistemazioni agrarie sono ancora leggibili nell'integrità dell'organizzazione e della suddivisione dei suoli, dei sistemi insediativi, di manufatti architettonici (spesso idraulici), delle trasformazioni fondiarie, del recupero delle aree umide, grazie alla permanenza temporale di tenute storiche o agli interventi unitari e secolari di bonifica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi in tali ambiti devono garantire la tutela delle sistemazioni agrarie nelle aree dove è ancora leggibile l'integrità di alcune tenute storiche o di interventi unitari e secolari di bonifica, con interventi di valorizzazione della complessità naturalistica, regolamentazione dei nuovi interventi insediativi, delle trasformazioni fondiarie, del recupero delle aree umide.
3. Nel caso di attività zootecniche, il controllo dello smaltimento delle deiezioni zootecniche deve tutelare il patrimonio idrico attraverso la riduzione ed il controllo dello smaltimento delle deiezioni zootecniche.

Articolo 61 Centri storici

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" identificano la perimetrazione dei centri storici di cui all'art. 3 della LR. 80/1980, così come recepiti dall'art. 24 delle NTA del PTRC, secondo quanto riportato nell'Atlante dei Centri Storici – Censimento, Catalogazione ed Individuazione dei Centri Storici del Veneto, a cura della Regione Veneto – Segreteria Regionale per il Territorio e successive modifiche introdotte dal PRG previgente. I Centri Storici sono:
 - a) Agna centro.
 - b) le Carrare;
 - c) Pietra;
 - d) Frapiero.
2. I PI verificano ed integrano la perimetrazione dei centri storici nel rispetto delle perimetrazioni minime cui LR. 80/1980 assegnando a ciascun fabbricato con caratteristiche meritevoli di conservazione un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali.
3. 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.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Per gli interventi sugli edifici di valore storico, ambientale e culturale valgono gli indirizzi e le prescrizioni formulate nel precedente art. 43 delle presenti NTO.
5. Per gli edifici vincolati valgono gli indirizzi e alle prescrizioni formulate nel precedente art. 54 delle presenti NTO.

Articolo 62 Ville Venete e pertinenze scoperte da tutelare

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" individuano:
 - a) gli elementi di valore storico-culturale individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete ovvero:
 - Corte benedettina "della Gastaldia di Cona";
 - Palazzo Mingoni.
 - b) le pertinenze scoperte da tutelare

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Ai fini della tutela delle pertinenze scoperte, delle Ville Venete, dei complessi e degli edifici di pregio architettonico di interesse provinciale valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) sono generalmente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e propositivo;
 - b) eventuali ampliamenti saranno consentiti solo per necessità determinate da esigenze di carattere tecnologico o di adeguamento igienico;
 - c) non sono consentite nuove edificazioni salvo motivato accertamento, condotto per mezzo di specifica analisi, dell'assenza di interferenze



- rilevanti tra il progetto e l'oggetto di tutela in relazione a particolari accorgimenti progettuali o alla collocazione dei manufatti;
- d) è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati.
3. Qualora non definito con specifica scheda dal PI la categoria di intervento ammesso relativamente a tali manufatti cui precedente co. 1 a) è di norma quello del "restauro e di risanamento conservativo" (Art. 3, c. 1, lett. c) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.); interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso; gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.
4. Negli ambiti cui precedente co. 1 vanno adottate tutte le misure volte all'applicazione dell'art. 25 del PTRC (direttive per i parchi e i giardini di interesse storico e architettonico), ed in particolare:
- a) vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
 - b) conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
 - c) evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - d) il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
5. Gli interventi relativi a Ville Venete e complessi ed edifici di pregio architettonico devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
- a) la consistenza edilizia esistente non può venire modificata nè in aumento nè in diminuzione, salvo che per la demolizione di superfetazioni tardive e deturpanti;
 - b) nessun intervento che proponga trasformazione materiale e/o formale e/o funzionale di parte di un immobile di cui in premessa è ammissibile anche nel suo proprio intorno insediativo storico, se il suo progetto non propone programma modi e tempi di riabilitazione materiale formale e funzionale dell'intero complesso;
 - c) non è consentito alcun intervento che si sovrapponga, annullandolo, all'impianto tipologico originario dell'edificio principale e degli edifici complementari alle preesistenze culturali, se ancora percepibile;
 - d) non è consentito il cambiamento della posizione e dei caratteri di scale e pavimenti interni od esterni dell'edificio principale e degli edifici complementari delle preesistenze culturali, anche se le loro condizioni statiche ne rendessero necessaria la sostituzione;
 - e) la costruzione principale e le costruzioni complementari di una preesistenza culturale possono essere destinate alla residenza e/o ad attività turistico-ricettive e/o ad attrezzature pubbliche o d'interesse



- pubblico al servizio degli abitanti dell'intorno insediativo, purché senza alterazioni deturpanti dell'impianto tipologico originario;
- f) non è consentito destinare a parcheggio al piano del suolo gli spazi prevalentemente inediticati di diretta pertinenza di preesistenze di carattere culturale;
 - g) in interrato negli spazi inediticati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione comunale, sono consentiti se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

Articolo 63 Depuratori

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" identificano:
 - a) n. 1 impianti di depurazione.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inediticabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
3. In ogni caso la larghezza di tali fasce di rispetto non può essere inferiore ai m. 100 (cento) dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
4. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
5. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) del DPR. 380/2001.

Articolo 64 Rete idrografica - idrografia principale / fasce di tutela e servitù idrauliche

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" individuano l'idrografia principale pubblica demaniale, i canali secondari e terziari irrigui e la rete minore in gestione al consorzio di bonifica. 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 secondari e terziari 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; riducibile a m.20 e 10 come di seguito precisato alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue come individuato dal PI. Di conseguenza sono soggetti a tutela il:
 - a) Scolo Rebosola;



- b) scolo Sorgaglia di Palù e Fossona - fascia di tutela riducibile a m. 10;
- c) scolo Vitella fascia di tutela riducibile a m. 20;
- d) canale dei Cuori fascia di tutela riducibile a m. 20;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 a) in conformità all'art. 96 del RD. 523/1904:
 - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 misurata dal limite demaniale o dell'acqua o dall'unghia arginale lato campagna;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche di m. 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, misurata dal limite demaniale o dell'acqua o dall'unghia arginale lato campagna. 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. 368/1904:
 - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, nei canali secondari una fascia di almeno m. 4,00 misurata dal piede esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade.
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche di m. 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, misurata dal piede esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade. Eventuali interventi all'interno di tali fasce 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. 368/1904, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite.
5. Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore delle sponde e/o della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, oggetti o altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).
6. 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 o dal genio, dovrà essere oggetto di specifica Concessione a titolo precario.
7. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto cui co. 1 sono sempre consentiti gli interventi previsti all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) d) del DPR.380/2001 comprese la demolizione e ricostruzione in loco oppure in area adiacente con destinazione urbanistica compatibile, in ogni caso l'intervento non può sopravanzare verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti.
8. All'interno delle zone di tutela di cui al presente co.2, sono ammessi esclusivamente:
 - a) opere pubbliche compatibili con la natura e i vincoli di tutela;



- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) d) del DPR.380/2001, comprese la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area adiacente con destinazione urbanistica compatibile, in ogni caso l'intervento non può sopravanzare verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
 - c) gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti solo se l'intervento non sopravanza verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
 - d) interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, co. 1 lettere e) del DPR. 380/2001 specificatamente individuati dal PI con specifica scheda progetto;
 - e) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
è fatto salvo il nulla osta preventivo da parte dell'Ente competente.
9. Gli interventi edilizi di cui ai co. 7 e 8 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.
10. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della LR. 11/2004, 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.
11. 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 65 Viabilità / fasce di rispetto

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" individuano le aree costituenti il confine stradale, 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:
- cui all'art.3 co.1 lettere a) b) c) d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco, a condizione che l'edificio non sopravvanti rispetto l'allineamento del fronte esistente;
 - gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario;
 - di ampliamento nel rispetto dell'art. 41 co. 4 ter LR. 11/2004 attraverso specifiche schede progetto;
- 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 66 Elettrodotto - fasce di rispetto

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" individuano la rete degli elettrodotti ad alta tensione esistenti di seguito elencati:
 - 132 Kv " Conserve – Ca tron" - Terna Spa;
 - 132Kv " Agna – Piove di Sacco" - Terna Spa;
 - 132 Kv - " Agna – Ca tron" - Terna Spa;
2. Le fasce cui precedente co.1 sono adeguate alla determinazione dell'Ente gestore Terna Spa, di cui prot.4154 del 25.02.2022.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Le fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti e di progetto cui al co. 1 sono individuate sulla base della L. 36/2001 e della la metodologia di calcolo prevista dall'art.6 del DPCM 08.07.2003. Sulla base di tale metodologia, è disponibile presso gli uffici del Comune una cartografia contenente le fasce di rispetto di cui al sopra citato art. 6 quali distanze di prima approssimazione (Dpa); qualsiasi intervento in prossimità di tali fasce va puntualmente valutato dal gestore delle linee (Terna Spa).



4. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del DPCM 08.07.2003, e della legislazione nazionale e regionale di attuazione vigente.
5. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici, asili nido e scuole per l'infanzia, ospedali e luoghi adibiti a permanenza di persone per un tempo non superiore a quattro ore giornaliere.
6. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia dal PRC relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
7. I PI possono individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e applicare il procedimento del credito edilizio e compensazione urbanistica di cui alle presenti NTO.

Articolo 67 Cimiteri

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" identificano il sedime degli impianti cimiteriali e relative fasce di rispetto ubicato in corrispondenza di:

a) Agna capoluogo;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale trova applicazione la disciplina urbanistico edilizia di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del RD. 1265/1934 e art. 28 - L. 166 del 01.08.2022. 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.
3. All'interno della zona di rispetto sono consentiti, per gli edifici esistenti, ai sensi del co.7 dell'art. 338 del RD. 1265/34:
 - a) gli interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi cui art. 3 co. 1 a) b) c) d) del del DPR 380/2001 compreso la demolizione e la ricostruzione in loco;
 - b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10% solo per interventi di adeguamento igienico sanitario, qualora non in contrasto con le disposizioni del PRC e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative.
4. Nelle aree di rispetto cimiteriale oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338 co.5 RD. 1265/1934, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo co. 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente



e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

Articolo 68 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. L'elaborato "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" localizza n. 2 impianti esistenti di comunicazione elettronica d'uso pubblico n°:
 - a) 1 impianti (gestori: Telecom, Vodafone, Wind);
 - b) 1 impianti (gestori: Wind, Iliad);
 - c) 1 impianto (gestore: 4All / teleimpianti).
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 "piano delle installazioni" 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.);
 - aree di rilevante interesse ambientale e zone interessate da biotopi (SIC, ZPS e parchi) - complessi edilizi di valore storico-architettonico-ambientale tutelati ai sensi del DLgs. 42/2004;
 - ambiti di valore storico-architettonico quali immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
 - b) ambiti in cui non sono presenti specifici vincoli o limitazioni e non emerge una particolare attitudine alla localizzazione degli impianti che deve eventualmente essere recepita mediante specifiche procedure di variante al piano:
 - territorio tutelato dagli strumenti urbanistici;
 - aree a destinazione residenziale, servizi comprese nei centri abitati;
 - aree a destinazione agricola;
 - c) ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:
 - zone produttive;
 - zone per impianti tecnologiciin 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.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. 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.

5. 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. 2 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 direzionamento 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 69 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. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" recepiscono gli allevamenti intensivi presenti nel territorio individuati con specifico studio agronomico dal PAT 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 dalla zona non agricola;
 - 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 dalla zona urbanistica in cui ricade.
3. La DGR. 856/2012 individua al punto 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;
 - agricoli-produttivi agricoli-produttivi (non intensivi) che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale con l'azienda agricola determinano un inquinamento potenziale inferire ai limiti della classe 1 cui art.50 LR.11/2004 "atto di indirizzo" lett. d punto 5;
- oltre a quanto richiesto dalla LR. 11/2004 e smi, 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 negli elaborati "vincoli e tutele" e "zonizzazione" 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 punto 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 punto 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 70 Coni visuali / quinte e panorami

1. Gli elaborati "Vincoli e Tutele" e "Disciplina del Suolo" individuano i coni visuali, quinte e panorami 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 di alcuni contesti figurativi di Ville Venete e di edifici di pregio architettonico ove la risorsa culturale da tutelare risulti inserita in un ambito territoriale compromesso o semicompromesso, sono individuate le "quinte", ovvero elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere; la formazione della quinta avviene mediante la messa a dimora di alberature od essenze di tipo autoctono presenti nel territorio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. All'interno del cono visuale sono vietate:
 - a) le nuove edificazioni per una profondità minima di m.300;



- b) l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione;
 - c) le trasformazioni significative del territorio che incidono sulla percezione del quadro panoramico significativo compreso all'interno del cono.
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.
6. Per gli edifici esistenti privi di valore storico cui art. 40 LR. 11/2004 negli ambiti di con visuali sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR 380/2001. Per gli edifici catalogati con specifico grado d'intervento gli interventi ammessi sono quelli previsti dal grado stesso.

Articolo 71 Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica)

1. Nell'elaborato "vincoli e tutele" è identificata la Rete ecologica che è definita dal seguente insieme di elementi:
- a) Area nucleo: area con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali auto riprodursi;
 - b) Aree di connessione naturalistica: area/fascia adiacente all'area nucleo che costituisce il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro);
 - c) Corridoi ecologici principali: sono elementi di ambiente omogeneo che definiscono un collegamento non continuo e di limitata estensione in connessione con ambiti a prevalente media naturalità;
 - d) Corridoi ecologici secondari – aree di deframmentazione: sono elementi lineari di collegamento tra la rete di siepi e filari alberati, presenti sul territorio comunale, con le altre unità funzionali della rete ecologica;
 - e) barriere infrastrutturali: costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate. Il PI individua i principali elementi infrastrutturali che costituiscono:
 - limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità tra parti di territorio aperto o insediamenti contigui esistenti o previsti;
 - interruzione della continuità della rete ecologica territoriale.
2. 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.
3. 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.

4. Le misure di mitigazione/compensazione legate ad interventi di trasformazione devono intendersi da realizzarsi in via preferenziale all'interno delle aree della rete ecologica (vale a dire aree di connessione naturalistica, e corridoi ecologici) presenti nello stesso ATO in cui è prevista la realizzazione degli interventi di trasformazione stessi. È consentita la monetizzazione delle mitigazioni e compensazioni ambientali di cui al presente comma.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. In tutti gli ambiti interessati dagli elementi costitutivi della rete ecologica è vietata:
 - a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
 - b) l'apertura di cave e discariche di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere, scavi e movimenti di terra in genere;
 - c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - d) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della LR. 53/1974;
 - e) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
 - f) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità vicinale e podereale gravata da servitù di pubblico passaggio (ad eccezione dei mezzi di servizio occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale);
 - g) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
 - h) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi;
 - i) la costruzione di impianti solari/fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici.
6. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

PRESCRIZIONI E VINCOLI - AREE DI CONNESSIONE NATURALISTICA

7. Nelle aree cui al co. 1 b) - aree di connessione naturalistica:
 - a) sono ammessi:
 - la riconnessione di parti discontinue della rete ecologica, con interventi di rivegetazione e opere di mitigazione degli insediamenti ed infrastrutture esistenti;
 - la dotazione di idonei sistemi per l'attraversamento della fauna per le strade esistenti o di nuova realizzazione;
 - il mantenimento dei prati stabili;
 - la realizzazione di interventi di ingegneria naturalistica;
 - la realizzazione di siepi e fasce boscate secondo criteri naturalistici.



- b) non sono ammessi:
- interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità ecologica e la funzionalità delle aree nucleo;
 - coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.

Le opere di nuova realizzazione, sia edilizia (anche di natura agricola) che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

PRESCRIZIONI E VINCOLI – CORRIDOI ECOLOGICI

8. Nelle aree cui al co. 1 c) d) non sono consentiti 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 del corridoio, salvo motivate esigenze derivanti da assetti proprietari ed infrastrutturali che comunque dovranno essere accompagnate da idonee misure compensative. Sono ammesse le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.).

PRESCRIZIONI E VINCOLI - BARRIERE INFRASTRUTTURALI

9. Per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) cui al co. 1 e) - barriere infrastrutturali e naturali - dovrà sempre essere garantito il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché adeguate opere di mitigazione. In particolare:
- a) per le barriere infrastrutturali (aree) di 1° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo);
 - b) per le barriere infrastrutturali (aree) di 2° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo);
 - c) Per le barriere infrastrutturali (punti), sono da prevedere opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.

I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli eventuali indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura/insediamento produttivo. 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 soggetto attuatore, o soggetti subentranti, anche nel caso insista su altrui proprietà, attraverso apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi o, in alternativa, con Servizi territoriali pubblici.

10. Le opere di mitigazione cui al precedente co.9 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) 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.

Tali opere:

- non sono assimilabili, in termini qualitativi e quantitativi, agli standard urbanistici;
- relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, bensì all'istituzione di una fascia di rispetto con vincolo d'uso;
- relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento medesimo;
- 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;
- dovranno essere localizzate lungo il perimetro delle aree di volta in volta interessate dai singoli interventi di trasformazione urbanistica, nonché interessare i perimetri delle opere e dei manufatti realizzati ex novo a servizio del produttivo, che confinano con il territorio agricolo. Gli eventuali successivi interventi di trasformazione urbanistica potranno traslare le suddette opere di mitigazione, realizzandole ed integrandole lungo i nuovi margini dell'insediamento.

Articolo 72 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 e al PICIL comunale cui DCC. 32 del 22.12.2014 e smi.
2. I sistemi di illuminazione dovranno perseguire l'attenuazione della dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi.
3. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna, dovranno essere adottate le seguenti precauzioni:
 - impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
 - selezionare, ove possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento ammessi dalle norme vigenti;



- evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
 - limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, mantenendo, ove possibile, l'orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
 - adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue.
4. Le disposizioni di cui al punto precedente non si applicano alle installazioni, agli impianti e alle strutture pubbliche, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali, nonché agli impianti di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose, con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1500 lumen.
5. L'installazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati in fregio alle strade, qualora vengano superate le tre sorgenti luminose, è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.
6. In merito alle mitigazioni relative all'inquinamento luminoso valgono le seguenti disposizioni:
- per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
 - fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
 - e' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
 - per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro ore ventiquattro;
 - l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
 - e' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
 - tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei



colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica);

- e' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

INQUINAMENTO ACUSTICO

7. 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.
8. 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.
9. Fasce di mitigazione acustica e paesaggistica dovranno essere predisposte anche nel caso di vicinanza tra aree residenziali e produttive di nuova realizzazione. Dette fasce dovranno prevedere anche la predisposizione di elementi vegetazionali (cespugli e alberature). Le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.



CAPO 3 – FRAGILITA' - COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Articolo 73 Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori

1. Il PI rimanda alle tavole 3 "carta delle Fragilità" del PAT vigente e richiama l'articolo 34 e 35 delle NTA dello stesso.
2. Si richiama la "Carta delle Fragilità" del PAT, facendo sintesi dei dati geologici del quadro conoscitivo, individua e classifica il territorio comunale in 2 classi di compatibilità geologica:
 - a) aree idonee
 - b) aree idonee a condizione;
 - c) aree non idonee;Inoltre sono perimetrate le "Aree soggette a dissesto idrogeologico" secondo la seguente criticità:
 - aree non idonee e aree esondabili o a periodico ristagno idrico;
 - aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica (PGBTTR).

Articolo 74 Misure di 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. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare:
 - a) le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT (parere Consorzio di Bonifica Adige Euganeo di Este prot. 52/2014 e Genio civile di Padova prot. 42458 frl 30.01.2014) e ai PI;
 - b) le prescrizioni di cui al parere Genio Civile e parere Consorzio di Bonifica rispetto al PI;
 - c) le disposizioni di cui al Piano delle Acque Comunale;
2. Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla DGR. 2948/2009 e smi, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

DIRETTIVE

3. Negli interventi di trasformazione del territorio in cui si manifesti una modifica del coefficiente di deflusso o un aumento della superficie impermeabilizzata, i volumi d'invaso e le opere di restituzione dovranno essere tali da garantire, per tutta la durata di un evento meteorico considerato critico (secondo il tempo di ritorno prescritto dalla DGR. 1322/2006 pari a 50 anni), il deflusso verso la rete esterna, quale essa sia, di una portata non superiore a 10 l/s ha così come specificato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata con particolare riguardo ai seguenti elementi:
 - a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
 - b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
 - c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal RD. 368/1904;
 - d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente e del Genio Civile.



4. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
5. Nell'ambito degli interventi urbanistico/edilizi devono essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati nello studio di compatibilità idraulica, da considerarsi indicativi, potranno essere modificati per effetto delle verifiche successive, nelle quali sarà disponibile l'esatta distribuzione delle tipologie di superficie. Volumi ed opere dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli ante intervento. I volumi di invaso potranno essere ottenuti, ad esempio, con vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione, sovradimensionamenti delle condotte per le acque meteoriche, realizzazione di nuove affossature e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. Ai fini dell'incremento di invaso è possibile altresì prevedere risezionamenti ed allargamenti di canali consorziali con onere a carico di chi urbanizza. Le opere di mitigazione e compensazione idraulica devono essere realizzate contestualmente agli interventi urbanistico/edilizi e devono essere regolarmente mantenute.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. I PI individuano gli interventi di mitigazione idraulica - contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) - che il comune provvederà a porre in essere preliminarmente all'espansione urbanistica pianificata, secondo le tipologie indicate dalla competente autorità idraulica.
7. In relazione al precedente comma si dovrà
 - a) come imposto dallo VCI del PAT le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare i coefficienti di deflusso ed i coefficienti idrometrici; pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati;
 - b) per ogni ambito d'intervento, al fine di garantire l'effettivo riempimento degli invasi previsti, in corrispondenza della sezione terminale della rete di smaltimento delle acque bianche, dovrà essere messo in opera un dispositivo di controllo atto a limitare la portata scaricata al valore massimo consentito dal rispetto dell'invarianza idraulica e comunque non inferiore, in relazione alla dimensione della superficie servita, al contributo specifico di piena di 10 l/[s x ha] .
8. Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti), vale l'osservanza delle seguenti norme volte a prevenire possibili danni:
 - a) tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico

secondo il principio "dell'invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati;

- b) ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

Le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- c) depressione delle aree verdi e/o agricole temporaneamente sommergibili (invasi o bacini di laminazione con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) dotate di arginature e/o recinzioni atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata. Tali aree potranno anche essere dotate di sistemi integrativi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità), che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nei terreni);
 - d) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
 - e) sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
 - f) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
9. Nei PUA e nei PdC convenzionati i bacini di laminazione e compensazione sono considerati opere di urbanizzazione primaria e sono ceduti o asserviti ad uso pubblico, secondo quanto stabilito nella convenzione, esclusivamente per la parte relativa alla compensazione delle aree pubbliche (strade, parcheggi, verde, etc.) mentre, di norma e fatti salvi specifici accordi convenzionali con il Comune, dovranno esser ricavate nella proprietà privata e rimanere in carico dei privati proprietari le laminazioni dei singoli lotti edificabili.
10. Per i PUA di iniziativa pubblica o privata e per ogni titolo abilitativo edilizio diretto (anche convenzionato) che dia luogo ad impermeabilizzazione di aree è necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia idraulica, in relazione all'entità dell'intervento. In particolare:
- a) per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 1.000 m², è sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto e relativa relazione idraulica che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri di cui al presente articolo.

Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata;

- b) per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 m², è necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio Alta Pianura Veneta, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, rispetto dei criteri di cui al presente articolo.

Nelle ipotesi di "ampliamento", le superfici da considerare per accertare il superamento delle soglie indicate dalla normativa, sono solamente quelle in aggiunta al fabbricato già esistente.

- 11. E vietato il tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.115 del DLgs. 152/06 e dell'art.17 del PTA, o chiusura di affossature esistenti, di qualsiasi natura esse siano, salvo che non si verifichi una delle seguenti condizioni:

- a) evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica;
- b) giustificate motivazioni di carattere igienico/sanitario;
- c) l'intervento sia concordato ed approvato dal Consorzio di Bonifica.

Le nuove tombinature dovranno assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume d'invaso che di smaltimento delle portate. Ogni intervento di tombinamento dovrà essere accompagnato da un'apposita relazione tecnica nella quale sia evidenziata la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso in relazione al suo bacino afferente.

- 12. Preliminarmente alla realizzazione di nuove urbanizzazioni è necessario:

- a) attuare, eventualmente concordandoli con il Consorzio, i necessari interventi di sistemazione della rete idrografica esistente, anche privata, atti a garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte dalle nuove reti di smaltimento delle acque meteoriche;
- b) individuare i tracciati esistenti di fossati e scolli, lo schema di funzionamento, le caratteristiche della rete a cui andranno a connettersi e il corpo recettore finale o individuare alternative;
- c) ricostruire i collegamenti di fossati e scolli, evitandone interclusioni.

- 13. Per materiali permeabili si intendono:

- a) suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
- b) suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
- c) pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo sabbioso-ghiaioso, coefficiente di deflusso $\phi \leq 0,4$;
- d) altri tipi di pavimentazioni certificati, coefficiente di deflusso $\phi \leq 0,4$.

- 14. Per le pavimentazioni esterne vanno utilizzati preferibilmente:

- a) ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia;

- b) lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale;
 - c) masselli o cubetti di pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
 - d) elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia
 - e) pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio; la pendenza delle pavimentazioni se di tipo drenante e destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.
15. La realizzazione di piani interrati o seminterrati - qualora ammessi dal PI per le varie zone territoriali omogenee - è possibile solo se gli stessi:
- a) sono impermeabilizzati al di sotto del piano di calpestio del piano terra e sono previste aperture – quali rampe o bocche di lupo – solo a quote superiori;
 - b) sono dotati di impianti idonei al sollevamento delle acque in recipienti tali da poter garantire adeguata capienza anche in caso di allagamento delle aree esterne ed in assenza di energia elettrica. La manutenzione deve essere possibile, in condizioni di sicurezza, anche in caso di allagamento delle aree esterne.
16. La progettazione e successiva attuazione di interventi di trasformazione territoriale, siano essi previsti dal PI oggetto del presente o previsti da previgenti strumenti urbanistici, dovrà essere:
- a) verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte;
 - b) sviluppata anche sulla base di un confronto con i contenuti del Piano delle Acque comunale, con i quali dovrà risultare coerente sotto il punto di vista idraulico.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Articolo 75 Norme di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del PI si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità dell'art. 12, co.3, DPR. 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 PI. 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.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 76 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 PI possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sono sempre ammessi gli interventi cui art. 2 della LR. 55/2012. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del PI.
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 SCIA, al Comune potranno seguire l'iter autorizzativo già iniziato nel rispetto della disciplina previgente, purché entro i termini stabiliti per legge.

Articolo 77 Deroghe

1. Si richiama l'art. 14 del DPR.380/2001.
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.



Ministero per i Beni Culturali e Ambientali
 DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
 DEL VENETO
 SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL VENETO

Prodotto 13 marzo 2013

AL COMUNE DI AGNA
 UFFICIO TECNICO
 VIA ROMA, 28
 35021 AGNA (PD)
 FAX 049-5381179

e, p.c., all'ING. ARCH. FABIO ZECCHEIN
 PIAZZA CASTELLO, 3
 35141 PADOVA
 FAX 049-8759677

Prot. MBAC-SBA-VEN SERV.TER. 0003576 13/03/2013
Uff. 34.19.01

OGGETTO: COMUNE DI AGNA (PD). Redazione del PAT. Tracciato della via Annia.
 Parere di competenza ai fini della tutela archeologica (D. Lgs. 42/2004).

In riferimento alla nota Vs. protocollo 1422 dell'11.03.2013, acquisita agli atti di questo Ufficio in data 11.03.2013, protocollo n. 3433, facendo seguito al parere già espresso da questo Ufficio con nota prot. 11409 del 18.08.2009, e ai fini della redazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica di Agna, questa Soprintendenza, dopo aver preso visione degli elaborati cartografici relativi al PAT in oggetto, comunica quanto segue.

Nel territorio comunale di Agna sussiste un vincolo paesaggistico di cui alla parte III, art. 142 comma 1 lett. m) del D. Lgs. n. 42/2004, censito nell'*Atlante delle Zone Archeologiche del Veneto*, 1987 (p. 30), riguardante il tracciato della via Annia da Rottanova di Cavarzere (VE) ad Agna (PD). La sussistenza di detto tracciato, distintamente percepibile dalle foto aeree, con orientamento N 50° W, per un tratto di circa 4 km di lunghezza, è stata verificata sul terreno nel 2008 con una serie di trincee in terreni di proprietà comunale eseguite a Sud del centro urbano, in via G.B. Cromer e nelle vicinanze del Cimitero (PETTENO, VIGIONI in *Via Annia II*, 2011, pp.193-204). I saggi hanno accertato, al di sotto dell'arativo moderno, la presenza di stratigrafia archeologica correlata al complesso stradale, che mostra un'ampiezza complessiva di circa 25 metri, comprendente i due fossati laterali. Va altresì sottolineato che lungo le strade romane si rinvennero frequentemente contesti archeologici di vario genere, tra cui le necropoli, situate soprattutto presso i centri abitati, e strutture a carattere agricolo o legate alla viabilità (fattorie e loro annessi, piccoli cimiteri compresi, tracce di divisioni agrarie o di irregimentazioni idrauliche, stazioni di sosta) nelle campagne. I saggi condotti presso il Cimitero hanno in effetti messo in luce tracce di contesti insediativi di età romana, che si aggiungono al rinvenimento, più a Sud-Est, di un pozzo per acqua localizzato negli anni Ottanta lungo la strada antica presso il fondo Comunian.

Nelle foto aeree, il tracciato scompare in corrispondenza del centro abitato e non è dato pertanto di sapere con certezza, allo stato attuale, in quale direzione esso si dirigesse verso nord-nordovest. Anche se almeno tre sono le ipotesi di prosecuzione del tracciato oltre il centro di Agna, tutte basate su considerazioni a carattere topografico e documentario e non direttamente verificate sul terreno (verso Bovolenta, verso Conselve o verso Bagnoli), le analisi recentemente condotte sulle foto aeree (MOZZI *et alii*, 2010 e 2011) ritengono plausibile un asse di percorrenza in linea retta in direzione di Conselve, presso la quale la strada oltrepassava il paleovalco fluviale dell'Adige di età romana.

Tutto ciò premesso, questa Soprintendenza ritiene che il tracciato della via Annia nel territorio comunale di Agna sia zona di alto interesse archeologico e che sia necessario assicurare la conservazione del relativo contesto di giacenza. A tale scopo, si propone una suddivisione in due parti dell'area interessata dal tracciato, quella visibile alle foto aeree e accertata sul terreno, che dal confine comunale Sud-Est arriva sino ai margini del centro abitato di Agna, e quella non chiaramente percepibile al telerilevamento e non verificata sul terreno, che presumibilmente attraversa il centro urbano e prosegue in linea retta fino al confine territoriale comunale di Bagnoli di Sopra.

Tratto A (come da cartografia allegata), a sudest del centro urbano:

- in corrispondenza del complesso stradale comprensivo di fossati (larghezza metri 25), si propone di inserire tra le norme del PAT l'inedificabilità assoluta e il divieto di eseguire spianamenti, scassi e scavi di



Palazzo Folco - Via Aquileia, 7 - 35139 PADOVA tel. +39 049 8213811 fax +39 049 8754647
 e mail dir_ven@beniculturali.it PEC mbac-sba-ven@malcert.beniculturali.it

1/2

P.1/4

A:0495381179

0498754647

20-MAR-2013 08:50 Da:

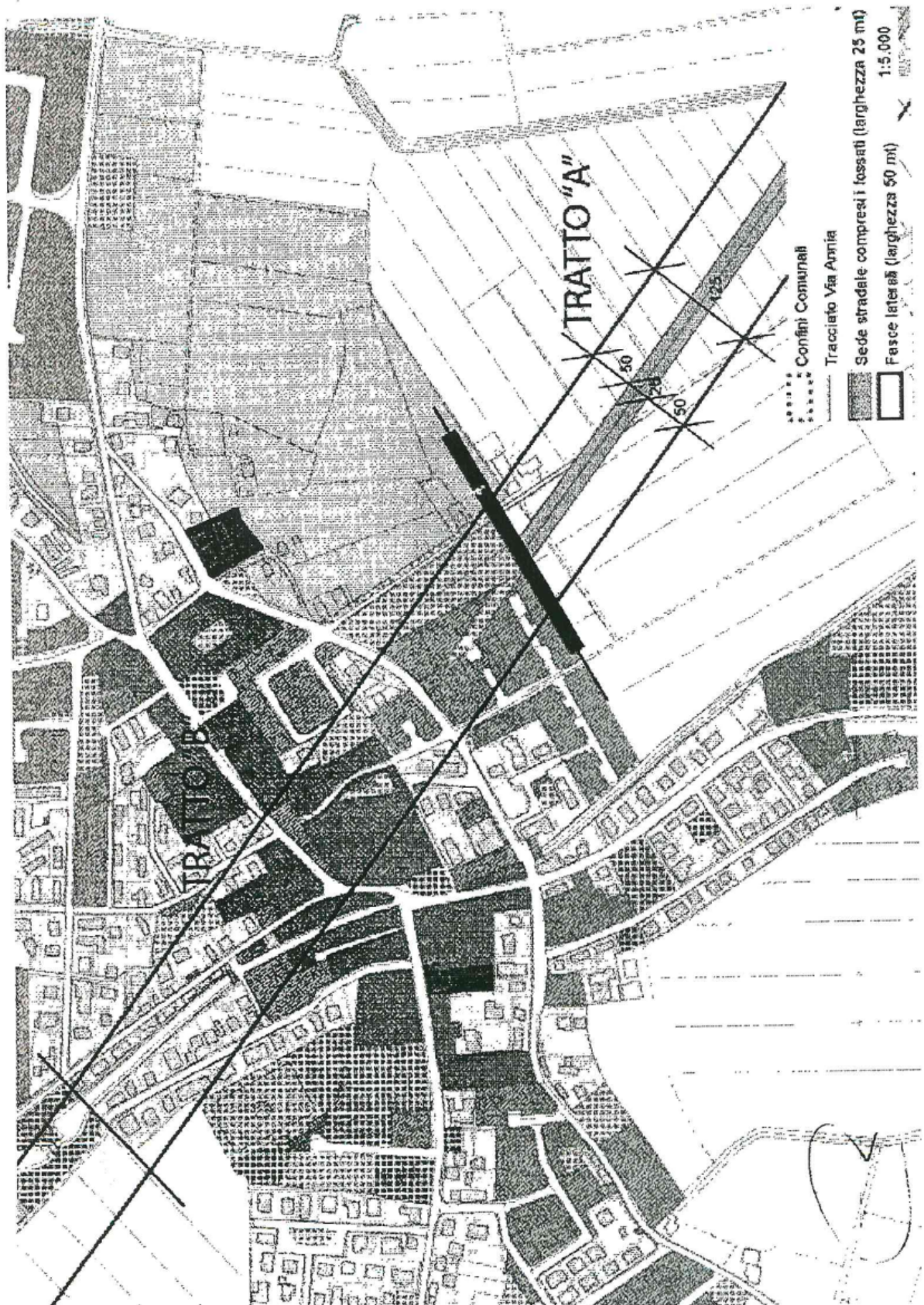


13-MAR-2013 12:33 Da:

0498754647

A: 0495381179

P. 2/3





13-MAR-2013 12:34 Da:

0498754647

A:0495381179

P.08

