



Comune di Polverara  
Regione del Veneto  
Provincia di Padova

---

# P.I.

Piano degli Interventi  
Art. 17 LR n°11/2004

elaborato P-05

adozione - DCC.  
approvazione - DCC.

Aprile 2019

---

Norme Tecniche Operative - NTO

**Progettista:**

GianLuca Trolese - urbanista

**Sistema Informativo:**

Gianluca Gallato - urbanista

**Indagini Agronomiche:**

Gianluca Volpin - dott.forestale





## NORME TECNICHE OPERATIVE

Elaborato P-05

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	6
Articolo 1      Contenuti e finalità del Piano degli Interventi.....	6
Articolo 2      Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi .....	6
Articolo 3      Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi.....	7
Articolo 4      Modalità di attuazione del Piano degli Interventi.....	7
Articolo 5      Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi .....	8
Articolo 6      Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi .....	8
Articolo 7      Durata ed efficacia del Piano degli Interventi.....	8
Articolo 8      Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (RE).....	9
Articolo 9      Definizioni urbanistiche ed edilizie di uso corrente .....	9
Articolo 10     Definizioni delle distanze.....	15
Articolo 11     Tipi di categorie di intervento .....	19
Articolo 12     Piani urbanistici attuativi e loro contenuti.....	23
Articolo 13     Le condizioni generali nei PUA .....	24
Articolo 14     Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione .....	25
Articolo 15     Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard .....	25
TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO.....	31
CAPO 1 – AREE NORMATIVE.....	31
Articolo 16     I sottoinsiemi insediativi.....	31
CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI .....	32
Articolo 17     Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato.....	32
Articolo 18     Pertinenze e costruzioni accessorie.....	34
Articolo 19     Il tessuto storico (T1) .....	36
Articolo 20     Il tessuto consolidato (T2) .....	37
Articolo 21     Il tessuto consolidato recente (T3) .....	39
Articolo 22     Il tessuto di espansione (T4).....	40
Articolo 23     Il tessuto diffuso (T5) .....	42
Articolo 24     Il tessuto produttivo non ordinato (T6).....	44
Articolo 25     Il tessuto produttivo ordinato (T7).....	47
Articolo 26     Corti e nuclei rurali .....	49
CAPO 3 - IL TERRITORIO AGRICOLO .....	51
Articolo 27     Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo .....	51
Articolo 28     Parametri edificatori nelle aree agricole .....	54



Articolo 29	Le recinzioni e i ricoveri temporanei nel territorio agricolo .....	60
Articolo 30	Tessuto agricolo periurbano (A1);.....	61
Articolo 31	Tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiaria (A2).....	62
Articolo 32	Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3) .....	63
Articolo 33	Ambiti delle aziende agricole esistenti.....	65
Articolo 34	Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo (ANF).....	65
Articolo 35	Riqualificazione e valorizzazione del territorio agricolo/naturale e dei corsi d'acqua .....	67
Articolo 36	Aree boscate .....	69
Articolo 37	Aree a verde privato, cabine elettriche, impianti di valorizzazione energetica....	70
<b>CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI .....</b>		<b>72</b>
Articolo 38	Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni.....	72
Articolo 39	Le aree e gli edifici per l'istruzione ( F1).....	73
Articolo 40	Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2).....	73
Articolo 41	Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3).....	75
Articolo 42	Le aree per parcheggi pubblici (F4) .....	76
<b>CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE .....</b>		<b>77</b>
Articolo 43	Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi.....	77
Articolo 44	I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la progettazione della viabilità e moderazione della circolazione .....	78
Articolo 45	Piste ciclopedonali e itinerari turistici / storico ambientali .....	79
Articolo 46	Impianti stradali per la distribuzione carburanti.....	81
<b>TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE.....</b>		<b>83</b>
<b>CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE.....</b>		<b>83</b>
Articolo 47	Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale, sulle Ville Venete e contesti figurativi .....	83
Articolo 48	Guida agli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale, sulle Ville Venete e contesti figurativi.....	83
<b>CAPO 2 – SOSTENIBILITA.....</b>		<b>87</b>
Articolo 49	Sostenibilità energetica degli edifici .....	87
<b>CAPO 3 – LE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....</b>		<b>88</b>
Articolo 50	Attività produttive in zona impropria .....	88
<b>CAPO 4 – VARIANTI VERDI .....</b>		<b>91</b>
Articolo 51	Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015 .....	91
<b>TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE .....</b>		<b>93</b>
<b>CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....</b>		<b>93</b>
Articolo 52	Le schede norma - aree progetto.....	93
Articolo 53	Perequazione urbanistica / contributo straordinario.....	95
Articolo 54	Credito edilizio e opere incongrue.....	100
Articolo 55	Compensazione urbanistica .....	103



Articolo 56	Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	103
Articolo 57	Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) .....	105
<b>CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE .....</b>		<b>106</b>
Articolo 58	Vincolo monumentale DLgs. 42/2004 .....	106
Articolo 59	Vincolo idrogeologico - ambito bacino scolante .....	107
Articolo 60	Vincolo sismico .....	107
Articolo 61	Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004.....	107
Articolo 62	Ambiti naturalistici di livello regionale.....	109
Articolo 63	Piani di Area o di Settore vigenti o adottati.....	109
Articolo 64	Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI .....	109
Articolo 65	Ambiti di bonifica e irrigazione.....	110
Articolo 66	Allevamenti zootecnici - impianti di biogas / fasce di rispetto .....	113
Articolo 67	Centri storici .....	115
Articolo 68	Cimiteri / fasce di rispetto .....	115
Articolo 69	Reti tecnologiche principali, elettrodotti, gasdotti e oleodotti / fasce di rispetto	116
Articolo 70	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	117
Articolo 71	Viabilità / fasce di rispetto .....	119
Articolo 72	Idrografia principale / servitù idrauliche e fasce di tutela .....	120
Articolo 73	Coni visuali, quinte e panorami.....	122
Articolo 74	Inquinamento luminoso e acustico.....	123
Articolo 75	Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica).....	125
Articolo 76	Compatibilità geologica.....	129
<b>CAPO 3 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA .....</b>		<b>131</b>
Articolo 77	Misure di salvaguardia idraulica.....	131
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE .....</b>		<b>135</b>
Articolo 78	Norme di salvaguardia .....	135
Articolo 79	Situazioni esistenti difformi da quelle previste .....	135
Articolo 80	Inammissibilità di deroghe .....	135
ALLEGATO A: tabella di conversione ai fini perequativi.....		136



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 Contenuti e finalità del Piano degli Interventi

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.

### Articolo 2 Elaborati costitutivi del Piano degli Interventi

1. Gli elaborati di analisi e progetto sono:
  - Tavola A-01: Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti e degli allevamenti (scala 1:5.000);
  - Tavola A-02: Carta dell'integrità del territorio (scala 1:5.000);
  - Tavola A-03: Carta delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
  - Tavola P-01: Vincoli e Tutele (scala 1:5.000);
  - Tavola P-02: Disciplina del suolo (scala 1:5.000);
  - Tavola P-03: Disciplina del suolo - zone significative (scala 1:2.000);
  - Tavola P-04: Delimitazione del centro urbano e delle aree degradate (scala 1:5.000);
2. Il PI, ai sensi dell'articolo 13 della LR. 11/2004, è inoltre dotato di:
  - Elaborato P-05: Apparato normativo operativo composto da
    - norme tecniche operative, NTO;
    - allegato A "schede norma – aree progetto";
    - allegato B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
    - allegato C "schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)";
    - allegato D "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo";
    - allegato E "schedatura delle attività produttive fuori zona";
    - allegato F "repertorio Beni culturali - Variazioni";
  - Elaborato P-06: Relazione programmatica;
  - Elaborato P-07: Verifica del dimensionamento;
  - Elaborato P-08: Registro fondiario - consumo del suolo;
  - Elaborato P-09: Registro dei crediti edilizi;
  - Elaborato P-10: Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento;
  - Elaborato P-11: Valutazione di compatibilità idraulica;
  - Elaborato P-12: Relazione Agronomica.



3. Il PI annovera e conferma tutte le catalogazioni di dettaglio e/o definite con schede puntuali per le parti non in contrasto con il PAT approvato, ovvero:
  - a) Schedature dei Beni Culturali di cui all'art.10 della LR 24/85 (previgente PRG – 1996) non oggetto di variante come definito nell'elaborato P05-F.

### **Articolo 3 Valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi**

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

### **Articolo 4 Modalità di attuazione del Piano degli Interventi**

1. Il PI si attua con interventi diretti o indiretti, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Gli interventi edilizi diretti (IED) sono quelli di cui all'art. 3 co. 1 del DPR. 380/2001.
3. Gli interventi indiretti sono i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) definiti dall'art. 19 della LR. 11/2004.
4. Salvo diverse disposizioni relative alla disciplina del suolo o ammesse dalle presenti norme e relativi allegati gli:
  - a) l'intervento edilizio diretto si attua in tutti i tessuti del territorio comunale ove non sia prescritto il PUA o richiesto il progetto di comparto. Negli altri tessuti l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del PUA o del progetto di comparto salvo gli interventi previsti all'art.3 co.1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. Nei tessuti in cui è previsto l'IED è tuttavia sempre ammesso il ricorso al PUA.

Per gli IED qualora il Comune – in sede di valutazione dei progetti edilizi depositati - ravvisi la necessità di realizzazione ovvero di adeguamento delle opere di urbanizzazione, si potrà procedere con la 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 o atto unilaterale d'obbligo, in accordo tra Comune e richiedente, e sulla scorta del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto a cura ed onere di quest'ultimo. 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 tessuto superiori a 5.000 m<sup>2</sup> si attuano con interventi indiretti PUA se non diversamente stabilito dalle presenti NTO.
5. Il PI individua le aree specifiche su cui sono previsti, nel quinquennio di validità del piano, i più significativi interventi di trasformazione del territorio; tali aree sono definite dal PI come "schede norma" cui al successivo art.52.
6. Il PI individua gli accordi pubblico-privati e sintetizza i contenuti attraverso specifiche schede norma.

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

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

#### **Articolo 6 Verifica dello stato di attuazione del Piano degli Interventi**

1. Il responsabile del procedimento, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.
2. Annualmente o comunque quando richiesto dall'Amministrazione, il responsabile del procedimento produce un rapporto sulla verifica e il monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del PAT, in rapporto alla VAS come previsto dall' art. 66 delle NTA del PAT.

#### **Articolo 7 Durata ed efficacia del Piano degli Interventi**

1. Il PI, congiuntamente al PAT, sostituisce ogni altro strumento urbanistico di carattere generale vigente.
2. 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.
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. I PUA adottati e approvati ai sensi dell'art. 20 LR. 11/2004, in conformità al PRG previgente e alle norme di salvaguardia del PAT, ancorché non ancora convenzionati, mantengono la loro efficacia, purché acquisiti nel PI.
6. 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.
7. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al PI, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal PAT. Le aree per le quali sia intervenuta la decadenza che non siano riconfermate, si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della LR. 11/2004.

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

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

#### Articolo 9 Definizioni urbanistiche ed edilizie di uso corrente

1. Si riportano di seguito i principali termini urbanistico, utili ai fini della gestione del PI:
  - a) **Densità edilizia territoriale:** si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile fuori terra e la superficie della totalità del territorio interessato all'intervento.
  - b) **Densità edilizia fondiaria:** si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile fuori terra e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.
  - c) **Superficie territoriale (St):** è la superficie reale, misurata in proiezione orizzontale, di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
  - d) **Superficie fondiaria (Sf):** è la superficie reale, misurata in proiezione orizzontale, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
  - e) **Superficie fondiaria vincolata (Sfv):** è la superficie del lotto asservita o da asservire all'edificazione per effetto di un indice di utilizzazione fondiaria, definito dallo strumento urbanistico. Essa si estende sulle aree scoperte di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella in cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati dalle norme del tessuto. Per i volumi edilizi esistenti la superficie



fondari ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

I permessi ad edificare quindi determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale (23.06.1987), deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

f) **Superficie coperta (Sc):** superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione dal computo:

1. gli aggetti e sporti senza sovrastanti corpi chiusi inferiori a 1,50 m e le scale aperte;
2. le parti completamente interrato;
3. le piscine scoperte, i pergolati aperti privi di copertura;
4. gli elementi di arredo da giardino, pergolati, gazebo, bersò, cassette nei limiti previsti dalle presenti NTO;
5. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti di non computabilità stabiliti dalle normative nazionali e/o regionali. Sono fatte salve le previsioni della LR. 21/1996, e in particolare sono escluse dal calcolo del volume lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti perimetrali, superiori ai 30 e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm centimetri; il maggior spessore dei solai di copertura eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri; il maggior spessore dei solai intermedi eccedenti i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica (EPI) previsto dal DLgs.192/2005 e smi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale;
6. le opere che normative nazionali e/o regionali individuano come attività edilizia libera ovvero escludono dal computo della superficie coperta.

Per gli edifici ricadenti in aree produttive e/o attività riconosciute sono esclusi dal computo:

- gli impianti tecnologici quali silos, depositi di sostanze pericolose relativi ad attività comprese nell'elenco delle attività insalubri, depuratori, che necessitano di installazioni separate dall'edificio principale o che si rendono necessari per adeguamenti a normative speciali e che non abbiano caratteristiche di abitabilità od agibilità.



- g) **Superficie lorda di pavimento (Slp):** è la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, misurate sul perimetro esterno dell'edificio, compresi eventuali piani interrati o parzialmente interrati, soppalchi, logge, portici privati e altre superfici coperte; sono esclusi i portici di uso pubblico, le parti non coperte.
- h) **Superficie utile abitabile (Su):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- i) **Sagoma dell'edificio (Se):** conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli oggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- j) **Altezza dell'edificio (H):** è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto (si intende la parte strutturale) dell'ultimo piano abitabile qualora terreno e strada siano orizzontali e alla medesima quota. Qualora terreno e strada non siano orizzontali o lo fossero a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato alla costruzione.  
Nell'ipotesi che il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.
- k) **Altezza lorda (HL):** differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura (si intende la parte strutturale).
- l) **Volume delle costruzioni (V):** è il volume del solido emergente dal terreno ed è calcolato moltiplicando la superficie coperta (SC) per l'altezza (H) dell'edificio. Sono esclusi dal computo:
1. i volumi tecnici;
  2. i piani interrati;
  3. volumi costruiti dalla quota del terreno (utilizzata come riferimento per il calcolo dell'altezza - H) al piano di calpestio del livello fuori terra degli edifici, per una altezza massima di cm. 50 misurati dalla quota del terreno stesso; quanto sopra anche in presenza di piani interrati;
  4. i portici di pertinenza residenziale con una cubatura massima non superiore al 25% della superficie coperta dell'edificio cui sono inglobati (calcolata senza considerare la superficie lorda del portico oggetto di scomputo del volume); dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
  5. portici pubblici o di uso pubblico;
  6. le logge rientranti dalla sagoma dell'edificio con profondità non superiore a m.1,50; dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;
  7. le torrette di ascensore, i vani ascensore, le scale esterne aperte e non coperte e le scale di sicurezza;
  8. I garages (ai sensi dell'art. 9 - L.122/89) fino ad un massimo di 15 m<sup>2</sup> per unità abitativa, dimensioni maggiori sono computate per la sola parte eccedente;



- m) **Volumi tecnici (Vt):** Ai fini del calcolo dei volumi (V), sono considerati volumi tecnici sono quelli definiti dalla Circ.Min. LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973 e si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici in relazione all'uso della costruzione principale, senza assumere il carattere di vani chiusi utilizzabili. Rientrano tra i volumi tecnici i vespai, i sottotetti se non praticabili, le canalizzazioni, gli extracorsa degli ascensori e le canne fumarie e di ventilazione, i serbatoi idrici, le centrali termiche, i locali contatori. La conformazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'insieme architettonico. Non possono essere considerati volumi tecnici: i sottotetti abitabili, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili ecc. I volumi tecnici dovranno rispettare le altezze massime e le distanze previste dalle norme del tessuto su cui ricadono, salvo quanto previsto al successivo punto " Distacchi e distanze particolari".
- n) **Volume interrato (Vii):** è il volume di un corpo di fabbrica che è realizzato al di sotto della quota del terreno (utilizzata come riferimento per il calcolo dell'altezza - H), contro terra per tutti i suoi lati ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'eventuale accesso. L'esecuzione di aperture, lucernari, camini di locali interrati deve avvenire in armonia con l'ambiente circostante. L'estradosso del solaio non deve emergere dal terreno. L'estradosso del solaio del piano interrato non deve emergere dal terreno.
- o) **Indice di edificabilità territoriale (It):** esprime un rapporto, in  $m^3$  per  $m^2$ , tra il volume (V) massimo realizzabile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento (St) avente la medesima classificazione cui l'indice è riferito. Tale indice si applica negli interventi di espansione.
- p) **Indice di edificabilità fondiaria (If):** esprime un rapporto, in  $m^3$  per  $m^2$ , fra il volume (V) massimo costruibile e la superficie fondiaria (SF) del lotto ad esso corrispondente comprensiva dell'edificato esistente. Tale indice si applica negli interventi di completamento.
- q) **Rapporto di copertura territoriale (RCT):** è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta (SC) degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento (ST).
- r) **Rapporto di copertura fondiario (RC):** è il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta (SC) del fabbricato e la superficie fondiaria (SF) del lotto edificabile ad esso corrispondente.
- s) **Numero dei piani:** è il numero totale dei piani fuori terra, o porzioni di essi, abitabili o agibili, compresi quelli praticabili formati da soffitte e da spazi sottotetto.
- t) **Piano fuori terra (Pft):** piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- u) **Piano seminterrato (Pst):** piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

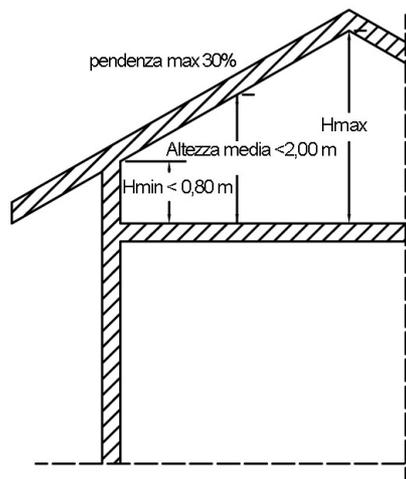
- v) **Piano interrato (Pit):** piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- w) **Sottotetto (Ps):** spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- x) **Soppalco:** partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- y) **Locali abitabili (Lab):** sono gli spazi ove si svolgono, con presenza **continuativa** di persone, le attività qualificanti la destinazione d'uso attribuita all'immobile e che hanno i requisiti minimi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti. A titolo esemplificativo si indicano:
1. i locali di soggiorno, il pranzo, la cucina, le camere, le taverne, per le abitazioni;
  2. le stanze di lavoro e di attesa, gli studi professionali, gli ambulatori, ecc.

Possono coesistere indicazioni miste tra il punto 1 e 2.

- z) **Locali accessori (Lac):** sono gli spazi complementari, sussidiari, di servizio e di transito di un manufatto edilizio, implicanti solo la presenza saltuaria di persone quali:
- servizi igienici e bagni;
  - vani scala, ingressi, corridoi, guardaroba, e disimpegni;
  - archivi, magazzini, ripostigli, depositi in genere non vigilati;
  - garages di solo posteggio;
  - salette per macchinari non presidiati;
  - ecc.

- aa) **Locali praticabili (Lp):** sono costituiti dai locali posti nei sottotetti aventi le seguenti dimensioni:

- Hmax è misurata dal pavimento al colmo di copertura del fabbricato;
- Hmedia misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura inferiore a m. 2,00;
- pendenza massima del solaio di copertura (minimo 2 falde): 30% ;
- altezza minima lungo almeno i 2 lati principali del perimetro del fabbricato (H minima) non superiore a m. 0,80 all'intradosso (misurati sul prolungamento della muratura portante perimetrale);
- superficie illuminante non superiore a  $\frac{1}{20}$  di quella del pavimento, con un massimo di 1,00 m<sup>2</sup> per ogni apertura.
- sono esclusi gli abbaini e i poggiali.



- bb) **Locali non praticabili (Lnp):** sono costituiti dai locali posti nei sottotetti aventi le seguenti dimensioni:

- Hmedia misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura inferiore a m. 2,00;



- superficie illuminante non superiore a  $\frac{1}{25}$  di quella del pavimento, con un massimo di 1,00 m<sup>2</sup> per ogni apertura;
  - sono esclusi gli abbaini.
- cc) **Sottotetti (Stt):** spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- dd) **Scale esterne e di sicurezza:** Sono le strutture di collegamento verticale, aperte e non coperte, esterne al volume dell'edificato. Sono ammesse scale esterne:
- qualora imposte da norme di sicurezza;
  - nelle tipologie edilizie a ballatoio;
  - negli edifici esistenti dotati di scala esterna, autorizzati.

Le scale esterne non sono ammesse nei tessuti agricoli (A1-A2-A3) e residenziale (T1) se non espressamente previste tramite Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, fatto salvo quelle prescritte dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per motivi connessi alla sicurezza; inoltre le stesse dovranno sottostare a quanto prevede la specifica norma dell'abbattimento delle barriere architettoniche e l'accessibilità ai locali come prevede la L.13/1989.

- ee) **Porticati:** elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. La larghezza dei porticati (L) viene misurata tra l'esterno degli elementi di sostegno ed il filo esterno del muro di fondo. Nel caso di copertura a volte, l'altezza sarà verificata nel punto massimo.

- ff) **Bersò, pompeiane e pergolati:** Struttura avente natura ornamentale, pertinenziale appoggiata agli edifici residenziali, senza copertura semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di fondazioni, grondaie, pluviali, e tamponamenti laterali, atta a sostenere tralci di vite o piante rampicanti in genere, attraverso un'intelaiatura costituita generalmente da pali in legno, alla cui



estremità sono fissate traversine in legno o in ferro fra le quali tendono fili di ferro atti a sostenere i tralci.

Su tali strutture, che realizzano riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni, possono essere collocate esclusivamente coperture permeabili quali piante rampicanti.

- gg) **Gazebo da giardino:** strutture leggere in legno o metallo, pertinenziale agli edifici residenziali, strutture isolate contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi, impermeabili e durevoli nonché di pavimentazioni



- continue o altre opere murarie, destinate ad uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto.
- hh) **Pertinenza non autonomamente utilizzabile:** piccolo manufatto destinati in modo durevole al servizio e/o ornamento dei fabbricati residenziali e non utilizzabili in modo autonomo, preordinata ad un'oggettiva esigenza di un edificio principale, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.
- ii) **Superfetazione:** costruzione in genere di epoca recente, a carattere precario o consolidato, aggiunta od indipendente rispetto all'edificio principale, che non risulta integrata compiutamente con il contesto, edificato e non, e che ne costituisca fattore di degrado, tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o dell'ambiente circostante.
- ij) **Aree a parcheggio:** si intendono gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli esclusa l'area di manovra. Tali spazi possono essere di uso privato o di uso pubblico. Sono di uso pubblico quando sono di proprietà pubblica e destinati a tale uso ovvero quando sono richiesti quale requisito indispensabile per la realizzazione urbanistica-edilizia di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per i servizi ed il tempo libero, anche fuori dall'ambito di piani urbanistici attuativi.
- kk) **Superficie di vendita (Sv):** è l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi. Viene espressa in metri quadrati (m<sup>2</sup>).
- ll) **Centro Urbano:** si intende una porzione di centro abitato, individuato ai sensi 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.

## Articolo 10 Definizioni delle distanze

1. Si riportano di seguito le principali definizioni relativamente le distanze per l'attuazione del Piano degli Interventi:
- a) **Allineamento (A):** è il fronte di edificazione (eventualmente prescritto dalle NTO o dagli elaborati grafici del PI, dalle norme o dalle previsioni planovolumetriche di un PUA) su cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare. E' determinato dalla posizione degli edifici esistenti (almeno due) sui lotti contigui e, quando non vi siano edifici esistenti, l'allineamento è determinato dalla distanza minima dalla sede stradale. (fig. 1)

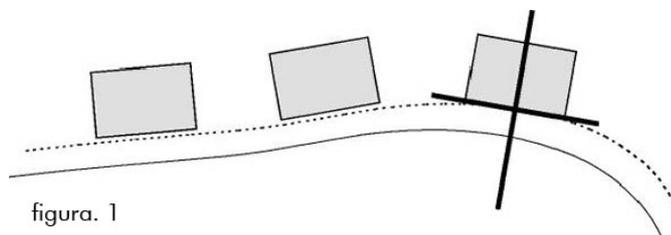


figura. 1

- b) **Distanza tra fabbricati e i corpi di fabbrica (DF):** è la distanza minima tra le costruzioni (edifici o tra corpi di fabbrica), anche in sopraelevazione, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte (SC) intercorrenti tra due fabbricati che si fronteggiano anche in minima parte, limitatamente alla parte fronteggiante. In presenza di portici aperti con pilastri allineati al muro di facciata, deve tenersi conto anche del porticato, secondo la regola del vuoto per pieno. La normativa riguardante le distanze tra fabbricati non si applica alle costruzioni interrato.

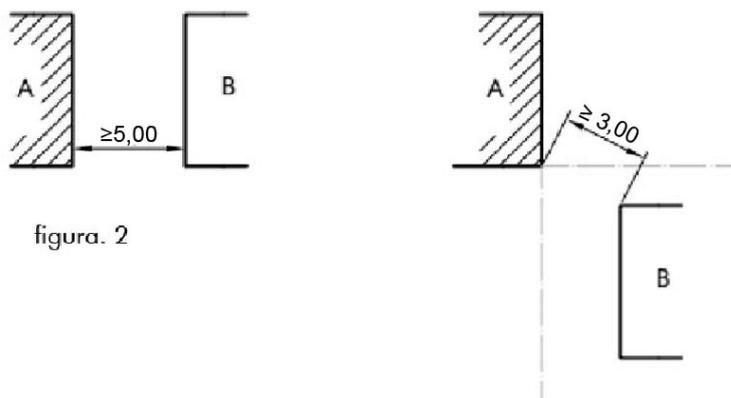
Le distanze tra fabbricati vanno osservate tra corpi dello stesso edificio quando sono previste pareti che si fronteggiano per una lunghezza superiore a m. 5.00 ed in ogni caso fra pareti finestrate.

Nei tessuti residenziali di interesse architettonico ambientale (tessuto storico), fatte salve eventuali indicazioni puntuali di PI o PUA, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. In tutte gli altri tessuti, salvo particolari disposizioni del tessuto, in applicazione dell'articolo 9 del DM.1444/1968 è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 10, inoltre l'apertura di nuovi fori su tratti di parete cieca esistente deve osservare la distanza minima dal confine di m. 5,00. Ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'art. 9 del DM. 1444/1968 non sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, compresi terrazze e balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per non più di m.1,50. Resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino.

La distanza minima tra fabbricati, in presenza di pareti entrambe prive di finestrate (fig. 2), è specificato al titolo II delle presenti norme:

- per le pareti antistanti;
- per gli spigoli di edifici non antistanti.

si intendono antistanti, quando la perpendicolare ad una parete, con origine su un punto qualunque della stessa, interseca la parete opposta (o il prolungamento sul piano verticale della stessa, se posta a differente altezza).





E' consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della facciata del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme del Codice Civile; la nuova costruzione potrà svilupparsi anche oltre all'altezza del fabbricato adiacente previo atto di assenso del confinante fino al massimo consentito dalle norme del tessuto, fatti salvi gli allineamenti con eventuali edifici di interesse storico-architettonico-ambientale circostanti.

- c) **Distanza dai confini (DC):** è la distanza minima, misurata radialmente, tra le superfici coperte (SC) degli edifici come sopra definite ed i confini di proprietà. La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni interrato. E' ammessa, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTO, l'edificazione in aderenza o in appoggio, se sul confine preesiste un fabbricato con parete o parte di parete non finestrata, oppure in base alla presentazione di un progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza; previo atto di assenso del confinante.

La distanza dai confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati, previo accordo sottoscritto registrato e trascritto tra i proprietari confinanti.

- d) **Distanza dalle strade (DS):** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e perpendicolare, 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 al perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Si computano anche le parti di edificio quali terrazze, scale aperte, corpi avanzati (anche pertinenziali) che, ancorché non corrispondano a superficie coperta e/o volumi coperti, siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato; non sono invece computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, quali mensole, cornicioni, grondaie e simili. Nel caso di edificio costituito da corpi di fabbrica di altezze diverse, la distanza dalla strada va determinata per singolo corpo di fabbrica, in ragione della relativa altezza.

- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per i diversi tessuti, 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. Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta è pari a m. 2,00 per le strade di tipo D.

I volumi interrati e le rampe di discesa ad essi, esterni alla superficie coperta dell'edificio, 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 assenza, al DM. 1404/1968.

- Fatte salve eventuali particolari norme dettate per i diversi tessuti, le costruzioni fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del CdS e nei tessuti agricoli 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, fili di ferro o altro se di altezza superiore a 1 m.	- 3 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 di fabbricati a maggiore o minore distanza, il responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia Comunale "CEC" qualora istituita, può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento



nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati con strade interposte di cui all'art. 9 del DM.1444/68.

e) **Distacchi e distanze particolari:**

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

1. ai volumi tecnici ed impianti tecnologici di modesta entità;
2. ai manufatti relativi alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili, quali sovrappassi, rampe, scale mobili e percorsi sopraelevati;
3. alle strutture di arredo urbano, quali chioschi, pensiline bus, cabine, opere artistiche.
4. Distanza minima dai limiti dei tessuti:
  - dai tessuti per servizi (F):  $\frac{1}{2}$  dell'altezza con un minimo di m. 5.00, fatte salve le sopraelevazioni per le quali sono ammesse distanze inferiori con il vincolo di non sopravanzare comunque il fronte verso gli spazi pubblici.

### Articolo 11 Tipi di categorie di intervento

1. Le categorie di intervento edilizio sono disciplinate all'art. 3 co.1 del DPR. 380/2001 e art. 10 della LR. 14/2009.
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 co.1 lett. a), b), c) e d) del DPR. 380/2001 e dal Regolamento Edilizio, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (specifiche categorie d'intervento per gli edifici in centro storico e/o beni culturali, art. 9 co. 2 del DPR. 380/2001, specifiche prescrizioni dei tessuto, ecc.).
3. Il PI per gli edifici storici soggetti a specifica categoria di tutela (grado di protezione), ovvero gli edifici di valore storico e/o beni localizzati nel territorio comunale, specifica le seguenti categorie di intervento da applicare cogentemente alle disposizioni cui successivi artt.47 e 48, ovvero:
  - a) Grado 1 - Restauro: gli interventi riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di conservare la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero anche con il mutamento delle destinazioni d'uso purché compatibili. Sono consentiti gli interventi cui art 3 co.1 a) b) c) del DPR.380/2001, in particolare si prevede:
    1. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
      - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
      - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
      - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate e demolite;
      - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
      - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, i giardini, i chiostri.
    2. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
      - murature portanti;



- solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
3. l'inserimento o la modifica di servizi igienici senza alterazioni volumetriche degli edifici;
  4. il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
  5. per i locali ad uso abitativo, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
  6. la eliminazione degli eventuali ampliamenti superfetativi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile; in tal caso gli interventi edilizi devono essere:
    - finalizzati al ripristino dei rapporti volumetrici e dei caratteri tipologici degli edifici modificati nel tempo;
    - adeguatamente documentati e motivati mediante analisi filologica.
  7. L'installazione di pannelli fotovoltaici è ammessa solo con soluzioni di tipo integrato.

Per le parti dell'edificato legittime, assolutamente prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali saranno assoggettate al criterio compensativo di credito edilizio.

Tutti i progetti di intervento degli edifici e/o manufatti ricadenti in grado di protezione "1" debbono ottenere il parere della Commissione Edilizia Integrata qualora istituita.

- b) Grado 2 - Restauro e risanamento conservativo: gli interventi riguardano le unità edilizie, il cui stato di conservazione consente di conservare la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero anche con il mutamento delle destinazioni d'uso purché compatibili. Sono consentiti gli interventi cui art 3 co.1 a) b) c) del DPR .380/2001, in particolare si prevede:
1. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
    - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
  2. conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale; con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle altre parti;
  3. consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale principali e del tetto;
  4. mantenimento delle parti aperte e delle portature originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;



5. la realizzazione o adeguamento di impianti tecnologici senza compromissioni strutturali irreversibili e senza degrado stilistico, alterazioni volumetriche, modifiche dell'andamento delle falde di copertura e occupazione di spazi aperti;
6. l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
7. il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
8. per i locali ad uso abitativo, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
9. L'installazione di pannelli fotovoltaici è ammessa solo con soluzioni di tipo integrato.
10. restauro e ripristino degli spazi scoperti;

Per gli edifici di maggiori dimensioni, e qualora non risultasse possibile altrimenti, può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo del fabbricato purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e i valori architettonici dell'edificio.

Per le parti dell'edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale; nell'ambito di tali interventi sono anche ammessi, esigenze di natura igienico-sanitaria ampliamenti volumetrici fino al 15% del volume esistente dell'edificio e comunque entro un massimo di 150 m<sup>3</sup>, da realizzarsi solo nelle parti prive di valore storico, architettonico e ambientale e a condizione che non alterino caratteristiche originarie dell'edificio.

Tutti i progetti di intervento degli edifici e/o manufatti ricadenti in grado di protezione "2" debbono ottenere il parere della Commissione Edilizia Integrata qualora istituita.

- c) Grado 3 - Ristrutturazione edilizia di "tipo A": gli interventi di ristrutturazione edilizia di "tipo A", riguardano le unità edilizie di valore storico-culturale, architettonico e ambientale. 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. Sono consentiti gli interventi cui art 3 co.1 a) b) c) d) del DPR .380/2001 ad esclusione della demolizione e ricostruzione, in particolare si prevede

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;



2. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare la quota delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
3. interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento;
4. eventuali sopraelevazioni del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
5. la ricostruzione di parti demolite purché:
  - le preesistenti 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.
6. l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti) mediante la realizzazione di opere reversibili e comunque compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative;
7. il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
8. per i locali ad uso abitativo, previo parere ULSS, il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;
9. l'installazione di pannelli fotovoltaici è ammessa solo con soluzioni di tipo integrato.
10. restauro e ripristino degli spazi scoperti;

Per gli edifici di maggiori dimensioni, e qualora non risultasse possibile altrimenti, può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo del fabbricato purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e i valori architettonici dell'edificio.

Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali fino ad un massimo di 250 m<sup>3</sup> che dovranno avvenire nel rispetto della tipologia del tessuto su cui ricade l'intervento ad integrazione e completamento del modulo originario e/o a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia e a condizione che non alterino caratteristiche originarie dell'edificio.

Per le parti dell'edificato prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica, sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Tutti i progetti di intervento degli edifici e/o manufatti ricadenti in grado di protezione "3" debbono ottenere il parere della Commissione Edilizia Integrata qualora istituita.



d) Grado 4 - Ristrutturazione edilizia di "tipo B": edifici di valore storico-culturale, architettonico e ambientale che siano, in tutti i casi, interessati da manomissioni di tale entità da averne modificato il valore originario rendendo di fatto impossibile il recupero dei caratteri originari, per cui tali edifici hanno ormai solo un interesse di carattere storico culturale, dovuto prevalentemente alla loro ubicazione e alla configurazione della sagoma planimetrica (eventualmente documentabile nei catasti storici). Sono consentiti gli interventi cui art 3 co.1 a) b) c) d) del DPR .380/2001; l'intervento potrà avvenire anche secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto su cui ricade l'intervento proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione. Tali interventi sono realizzabili mediante l'approvazione di un attento studio planivolumetrico mediante rendering e foto inserimento e previo parere favorevole obbligatorio vincolante del responsabile dell'ufficio edilizia privata e urbanistica e della commissione edilizia comunale se istituita.

Valgono con le seguenti condizioni:

1. va mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico salvo parziali trasposizioni di superfici, in ogni caso non eccedenti il 30% dello stato di fatto;
2. sono inoltre ammessi ampliamenti fino al 30% della volumetria esistente ed un massimo di 400 m<sup>3</sup> per unità edilizia (fabbricato autorizzato) nel rispetto:
  - degli allineanti preesistenti verso gli spazi pubblici;
  - delle norme sui distacchi previste nei tessuti in cui ricade l'immobile.
3. devono essere conservati e ripristinati eventuali elementi originari di valore architettonico, storico o culturale curandone l'inserimento nell'organismo edilizio ristrutturato.

Tutti i progetti di intervento degli edifici e/o manufatti ricadenti in grado di protezione "4" debbono ottenere il parere della Commissione Edilizia Integrata.

- e) Grado 5 - Nessun grado di tutela: sono consentiti tutti gli interventi cui art 3 co.1 del DPR .380/2001 con l'avvertenza che dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo con fabbricati tutelati.
4. Per gli edifici cui al precedente comma gli interventi ammessi per i gradi di tutela superiori sono sempre ammessi per i gradi di tutela inferiori, non è invece ammesso l'inverso. E consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con i caratteri dell'ambiente circostante.

## Articolo 12 Piani urbanistici attuativi e loro contenuti

1. I piani urbanistici attuativi (in seguito PUA) sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del PI qualora esplicitamente richiesto, esplicitando qualità e morfologia degli edifici, conformazione e prestazioni delle parti pubbliche, procedure e tempi



d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.

2. I piani attuativi sono disciplinati dall'art. 19 della LR. 11/2004.

### Articolo 13 Le condizioni generali nei PUA

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

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

Ai sensi dell'art. 17 co. 2c) e dell'art. 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 dei volumi;
  - per l'affinamento delle proprietà;
  - per variazioni compositive compatibili con le previsioni del PI;
  - per un più razionale tracciato dei sottoservizi.
3. Per gli ambiti nei quali sono stati convenzionati i piani attuativi (interventi edilizi realizzati o in corso di realizzazione) si applicano le norme del piano attuativo esistente nei termini di legge.
  4. Il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
  5. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione ivi previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di



nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.

6. Sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS le varianti e gli interventi (PUA, accordi di programma, accordi pubblico privato, ecc) specificati dalla normativa vigente (DGR n. 1646/2012 e smi).

#### Articolo 14 Norme specifiche sulle opere di urbanizzazione

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

#### Articolo 15 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/agricola;
  - f) servizi.Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate. La destinazione residenziale, salvo diverse disposizioni date per i singoli tessuti, comprende le seguenti attività complementari:
  - negozi, attività di somministrazione alimenti e bevande in esercizi commerciali di vicinato (LR. 50/2012);
  - magazzini e depositi commerciali (esclusi quelli all'ingrosso), limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
  - attività produttive (art.41 PTRC) a condizione che:
    - ⇒ il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 m<sup>3</sup> e la superficie utile di calpestio minore di 251 m<sup>2</sup> con un indice di copertura inferiore a 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>;



- ⇒ le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno, sono in ogni caso esclusi ospedali, macelli, stalle, scuderie ed allevamenti;
  - ⇒ le attività non rientrino nell'elenco di cui art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e smi e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; è obbligo comunicare al Comune ed agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo.
- autorimesse pubbliche e private;
  - Bed & Brekfast;
  - uffici privati, agenzie, studi professionali, sportelli bancari, ecc.;
  - sale da esposizione e convegni, ecc.;
  - attrezzature ed impianti pertinenti i tessuti residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
  - le attrezzature pubbliche compatibili (ad eccezione degli edifici di culto).
2. Le destinazioni d'uso:
- a) commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR. 50/2012 e comprendente le seguenti attività:
    - al dettaglio: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese anche le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, le attività di artigianato e/o artistico, le attività culturali – sociali – assistenziali, i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi, gli spazi per mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti.
    - all'ingrosso: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
  - b) direzionale comprendente le seguenti attività:
    - professionale: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di associazioni;
    - sanitaria e assistenziale di natura privata: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge (cliniche, case di riposo, residenze per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale).
    - ricerca tecnico-scientifica: destinata ad attività di ricerca in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.
  - c) turistica-ricettiva comprendente le seguenti attività:
    - ricettive alberghiere: Hotel o Albergo, Albergo diffuso, Residenza turistica alberghiera, Villaggio albergo;
    - ricettivo all'aperto: campeggio, villaggio turistico, marina resort;
    - ricettivo complementare: Bed & Brekfast, alloggio turistico, unità abitative ammobiliate, casa per vacanze, rifugio alpino;
    - ricettive in ambienti naturali: case sugli alberghi.
- STANDARD PUBBLICI**
3. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle. Nei casi di cambio d'uso, eseguito anche senza opere, sono dovuti:



- a) il 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;
- b) il reperimento del fabbisogno di aree per servizi, secondo le quantità espresse nelle successive tabelle per ciascuna destinazione d'uso:

<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI</b>		
<b>articolo 31 co. 3a – LR.11/2004</b>	<b>30 m<sup>2</sup>/ab ≥ 30 m<sup>2</sup>/ab</b>	
Ripartiti:		
Attrezzature per l'istruzione (F1)	secondari:	4,5 m <sup>2</sup> /ab
Attrezzature di interesse comune (F2)	secondari:	2 m <sup>2</sup> /ab
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	primari:	6,5 m <sup>2</sup> /ab (+ 5 m <sup>2</sup> /ab*)
	secondari:	10 m <sup>2</sup> /ab
Parcheggi (F4)	primari:	7 m <sup>2</sup> /ab (+ 5 m <sup>2</sup> /ab*)
* Dotazioni aggiuntive cui art.32 co.4 LR. 11/2004 (PUA superiori a 30.000 m <sup>2</sup> e/o 50.000 m <sup>3</sup> )		

<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI/ARTIGIANALI</b>		
<b>articolo 31 co. 3b - LR.11/2004</b>	<b>10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie dei singoli tessuti</b>	
Ripartiti:		
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)		20%
Parcheggi (F4)		80%

<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI DIREZIONALI</b>		
<b>articolo 31 co. 3c - LR.11/2004</b>	<b>1 m<sup>2</sup> ogni 1 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento</b>	
Parcheggi (F4)		100%**
** i parcheggi devono essere dotati di verde per l'arredo urbano		

<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012)</b>		
<b>Tessuto storico T1</b>		
<b>Tipologia commerciale</b>	<b>Standard a Parcheggi (F4)</b>	
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> di SIp.</li> </ul>	
Medie strutture di vendita (251 m <sup>2</sup> < Sv < 2500 m <sup>2</sup> ):		
- alimentare e misto	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv e non meno di 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di SIp	
- non alimentare generico e grande fabbisogno	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv e non meno di 0,4 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di SIp	



<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR.50/2012)</b> Tutti i tessuti ad esclusione del tessuto storico T1	
<b>Tipologia commerciale</b>	<b>Standard a Parcheggi (F4)</b>
Esercizi di vicinato (Sv < 250 m <sup>2</sup> )	0,40 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Slp
Medie strutture di vendita (251 m <sup>2</sup> < Sv < 2500 m <sup>2</sup> ): - alimentare e misto	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp
Grandi strutture di vendita (Sv < 2500 m <sup>2</sup> ): - alimentare e misto	1,80 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp
- non alimentare generico e grande fabbisogno	1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> di Sv, ovvero non essere inferiori a 0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> della Slp ***
***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.	

<b>DOTAZIONI URBANISTICHE PER DESTINAZIONI TURISTICHE-RICETTIVE</b>	
<b>articolo 31 co. 3d - LR.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 15 ogni 100 m<sup>3</sup></b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	30%
Parcheggi (F4)	70%
<b>articolo 31 co. 3d - LR.11/2004</b>	<b>m<sup>2</sup> 10 ogni 100 m<sup>2</sup>, nel caso di insediamenti all'aperto</b>
Ripartiti:	
Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport (F3)	20%
Parcheggi (F4)	80%
Per le nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nel tessuto "T1" è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.	

**PARCHEGGI IN AREE PRIVATE**

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



- 1 m<sup>2</sup> /10 m<sup>3</sup> di volume (V) da edificare; in ogni caso per ogni nuovo alloggio è prescritto la dotazione di un posto auto coperto all'interno dell'edificio, in apposito vano, di 15 m<sup>2</sup> netti (larghezza minima di m 3,00 il responsabile dell'UTC può applicare deroghe in caso di particolari interventi) ed almeno uno scoperto di 12.50 m<sup>2</sup> netti (larghezza minima m. 2,00) sull'area pertinenziale. Nel caso di interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso lo spazio a parcheggio, in apposito vano, è di minimo di 12,5 m<sup>2</sup> ed almeno uno scoperto di 12.50 m<sup>2</sup> (larghezza minima m. 2,00) sull'area pertinenziale. Ove non sia possibile il posto auto scoperto, è consentita la realizzazione di due posti auto all'interno dell'edificio a cui dimensione non dovrà essere inferiore alla somma delle due superfici sopra citate. L'area di accesso deve avvenire all'interno del lotto.

Per i fabbricati esistenti in zona tessuto storico "T1" o in dimostrati particolari casi negli altri tessuti, privi di esclusiva area esterna di pertinenza e/o dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto all'interno dell'edificio, è consentita la monetizzazione.

- b) Produttivo:
    - 10% della nuova superficie utile lorda (Slp);
  - c) Turistico - ricettivo:
    - n°1 posto parcheggio per ogni camera;
5. Lo standard primario:
- a) potrà essere reperito anche in area limitrofa a quella di intervento (comunque in un raggio massimo di m.150) purché assolva comunque alla sua funzione;
  - b) sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune per gli interventi soggetti a PUA.
- Non potranno essere computate come dotazioni di aree per servizi gli spazi verdi che soddisfino mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentano la loro fruibilità da parte della collettività e comunque di superficie inferiore ai 30 m<sup>2</sup>.
6. Gli standard secondari sono specificati negli elaborati del PI e la loro acquisizione ed attrezzatura è a carico del Comune salvi i casi in cui siano comprese negli ambiti:
- a) soggetti a PUA;
  - b) oggetto di APP ai sensi dell'art. 6 della LR.11/2004;
  - c) oggetto di perequazione, compensazione e/o credito edilizio;
7. Gli standard potranno essere monetizzati, nei seguenti casi:
- a) negli interventi edilizi diretti (IED);
  - b) le dotazioni minime a standard secondari sono sempre monetizzabili salvo siano prescritti nelle schede norma;
  - c) qualora si renda materialmente impossibile il reperimento in loco di superfici idonee allo scopo;
  - d) qualora si accerti, ai sensi dell'art. 32 della LR. 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione di tipo F3 e F4) destinando le risorse alla realizzazione di



altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;

- e) laddove la superficie esigua dello standard urbanistico implichi una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse.

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

L'importo relativo al valore delle aree e delle opere di urbanizzazione oggetto di monetizzazione è stabilito con atto deliberativo della Giunta Comunale ed aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT e deve corrispondere ai costi che il Comune sosterebbe per la realizzazione delle opere monetizzate, ricavati dal piano finanziario di corrispondenti opere pubbliche. L'importo delle monetizzazioni è iscritto in apposito capitolo di spesa del bilancio comunale.

8. Nel caso di interventi comportanti l'individuazione di ulteriori aree a standard, relativi a manufatti realizzati in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo, alla dotazione di tali aree va sottratta la quota parte già realizzata sulla base delle indicazioni dello strumento precedente.
9. I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici come previsto al precedente co.4 a), a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.
10. Relativamente alla gestione degli standard, il PI, a seguito delle verifiche relative alla dotazione minima prevista ai sensi della normativa vigente e verificate le quantità minime previste in fase di pianificazione strutturale, viene utilizzato lo standard per abitante teorico di 150 m<sup>3</sup>/ab di volume residenziale lordo per la gestione del piano. Tali quantità, riportate nelle schede e nella tavola P-07 "verifica del dimensionamento", sono da ritenersi minime. In fase di attuazione degli strumenti urbanistici, valutando in profondità la definizione delle "aree progetto" le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e alle esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.



## TITOLO II – DISCIPLINA DEL SUOLO

### CAPO 1 – AREE NORMATIVE

#### Articolo 16 I sottoinsiemi insediativi

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



## CAPO 2 – LA CITTÀ ED IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

### Articolo 17 Le condizioni generali degli interventi del territorio urbanizzato

1. I progetti edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione) dovranno rispettare i parametri minimi di sostenibilità energetica previsti dalle presenti norme.
2. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 15 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme.
3. In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie utile abitabile (Su) e negli interventi di nuova costruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di cui alla L.122/1989.
4. Le nuove attività con destinazione commerciale, artigianale/produttiva qualora di superficie superiore a 250 m<sup>2</sup> escluse quelle rientranti nel tessuto T1, devono essere dotate di spazio per scarico e carico merci.
5. Nelle zone residenziali negli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione:
  - a) l'altezza lorda massima per i locali accessori (lavanderie, legnaie, centrali termiche, autorimesse, magazzini), esclusi i vani scala, corridoi e disimpegni, non possono superare i m. 3,00. I locali accessori devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PAT (27.04.2012) nelle zone residenziali, ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori staccati dal fabbricato principale qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato;
  - b) i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale;
  - c) l'inclinazione delle falde di copertura dovrà essere compresa tra il 22% e il 35% del colmo, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse e/o coperture piane;
  - d) 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;
6. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di edifici collabenti, alla data di adozione del primo PI, per una sola volta anche in più soluzioni, fatte salve le specifiche prescrizioni delle norme del tessuto di appartenenza, è consentito:
  - a) per edifici uni-bifamiliari e a schiera nei tessuti residenziali, l'ampliamento volumetrico (in deroga agli indici edificatori di PI) del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup> per unità edilizia (fabbricato autorizzato) 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 che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dalla previgente variante generale al PRG (approvato con DGRV. 2969/2000) o per fabbricati



- soggetti a decreto di vincolo e/o schedati puntualmente con grado d'intervento;
- b) l'aumento di superficie e di volume nei tessuti residenziali nei limiti, comprensivi dell'esistente, stabiliti dall'art.41 del vigente PTRC e rapporto di copertura fondiario max del 50%, per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del PI che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia dell'intorno.
7. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi edificabili sono specificatamente indicati nelle tavole di progetto con apposita grafia e specifica scheda norma. Ai fini edificatori è consentito la realizzazione di nuovi volumi secondo:
- a) le volumetrie previste negli strumenti urbanistici attuativi convenzionati e quelle nei lotti liberi ricadenti negli strumenti urbanistici attuativi scaduti con conferma del volume già convenzionato nello strumento attuativo originario mediante anche intervento diretto;
- b) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (elaborato P-05A) o previsti nella presente normativa;
- c) i nuovi volumi espressi del PI, indicati nelle schede norma (elaborato P-05A) con volume predeterminato secondo la seguente distinzione:
1. lotto tipo A individuati dal PI ( $Ip\_A / 600 \text{ m}^3$ );
  2. lotto tipo B individuati dal PI ( $Ip\_B / 800 \text{ m}^3$ );
  3. lotto tipo C individuati dal PI ( $Ip\_C / 1200 \text{ m}^3$ ).
- I lotti liberi sono individuati in aree contigue o prossime a zone già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria.
8. Nei tessuti produttivi:
- a) il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali, non è consentito se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- b) è obbligatoria la messa a dimora di filari di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, lungo il perimetro dell'area in proprietà di stretta pertinenza del fabbricato al fine di limitare l'impatto visivo sul paesaggio e schermare da odori e/o rumori. Tali alberature, già al momento dell'impianto, dovranno avere un'altezza non minore di m. 2,00, un diametro del fusto misurato a m. 1,00 dal suolo di circa cm. 10, e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art.12 "tabella 8 "Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" .
9. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal PI possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. Cancelli e recinzioni, accessi carrai, passi carrai, delimitazioni:
- a) cancelli e recinzioni dovranno essere inattraversabili da una sfera di diametro di 10 cm e privi di elementi acuminati e/o taglienti. Cancelli e portoni motorizzati, dovranno essere realizzati secondo quanto previsto



dalle norme UNI 8612; i cancelli pedonali e carrai inseriti nella recinzione devono aprirsi verso l'interno della proprietà.

- b) Le recinzioni:
- nei tessuti residenziali, devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m.1,60, dei quali un massimo di m.1,00 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni;
  - nei tessuti produttivi valgono le norme cui al punto precedente; è consentita un'altezza massima di m. 3,00;
  - il Responsabile del Servizio preposto sentita la Commissione Edilizia, se dovuto, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni unitarie o soluzioni diverse.
- c) le delimitazioni, le recinzioni e i passi carrai, devono essere conformi alle norme di cui al DLgs. 285/1992. Purché lo stato dei luoghi lo consenta e ferme stanti le prescrizioni generali del Regolamento edilizio (RE) gli accessi carrai e relativo cancello di ogni unità abitativa dovranno essere arretrati (perpendicolare, trasversale o parallelo all'asse stradale) a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione corrente sulla strada principale. Per le nuove recinzioni, in corrispondenza dell'accesso pedonale, il portone o il cancello dovranno distare dal ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del DM. 1404/1968, almeno m. 0,60;
- d) i fossi in sede privata devono essere tenuti in buono stato, non devono essere eliminati, ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione.

#### Articolo 18 Pertinenze e costruzioni accessorie

1. Ai sensi dell'art. 3 co.1 e6) del DPR. 380/2001 sono da considerare interventi di nuova costruzione le opere che non si configurano come pertinenza (definite dall'art. 817 del codice civile).
2. La consistenza dell'opera pertinenziale deve rientrare nel 20% del volume dell'edificio principale ai sensi dell'art. 3 co.1 e6) del DPR. 380/2001.
3. Per i tessuti residenziali sono da considerarsi pertinenze, entro i limiti previsti al comma precedente, non rilevabili ai fini della superficie coperta e del volume urbanistico, soggette al regime richiesto dalle relative norme edilizie, le seguenti costruzioni nei limiti dei seguenti parametri massimi:
  - a) pergolato e/o pompeiana e/o bersò:
    - superficie massima: 20 m<sup>2</sup> misurata al perimetro esterno dei montanti verticali;
    - travatura superiore orizzontale o inclinata;
    - pavimentazione permeabili;
    - altezza massima: m.2,40, misurata all'intradosso delle travature (intesa come media se la travatura è inclinata), le quali non potranno sporgere più di cm 30 dall'esterno dei montanti verticali;



- distanza di almeno m 1,50 dal confine di proprietà (DC), misurati dalla faccia esterna dei montanti verticali, salvo accordo tra proprietà confinanti;
  - b) gazebo da giardino:
    - superficie di massimo di ingombro: 20 m<sup>2</sup>;
    - privo di grondaie, pluviali e tamponamenti laterali;
    - altezza massima di m. 2,40, misurata all'intradosso delle travature orizzontali.
    - distanza di almeno m. 1,50 dal confine di proprietà (DC), misurati dalla faccia esterna dei montanti verticali, salvo accordo tra proprietà confinanti;
  - c) piccoli manufatti amovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive o ad altri impieghi analoghi, in struttura leggera "casette" ed opere assimilabili non utilizzabili per usi accessori, nella misura di 1 manufatto per ogni edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare (intendendo per esso, ai fini del presente articolo, quello singolo o costituito da più unità accostate, divise cielo-terra e funzionalmente indipendenti, quali ad esempio quello a schiera), del quale costituiscono pertinenza. Potranno avere le seguenti dimensioni massime: superficie coperta massima di 11,00 m<sup>2</sup> ed un'altezza massima in gronda di m. 2,40; dovranno essere realizzati mediante strutture amovibili con divieto d'uso di blocchi in calcestruzzo, eternit, lamiere, pannelli pubblicitari dimessi o similari, e dovranno avere forme compiute, ordinate e armoniche con il contesto in cui si inseriscono;
  - d) box modulari a "soffietto" o a "tunnel a pantografo" - strutture amovibili per la coperture di automobili nella misura di 1 manufatto per ogni edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare (intendendo per esso, ai fini del presente articolo, quello singolo o costituito da più unità accostate, divise cielo-terra e funzionalmente indipendenti, quali ad esempio quello a schiera), del quale costituiscono pertinenza. In manufatti in oggetto non potranno essere autorizzati in presenza anche di manufatti cui al precedente punto c). Potranno avere le seguenti dimensioni massime: lunghezza massima di 6,00 m, larghezza massima 2,8 m ed un'altezza massima di m. 2,10; distanza di almeno m. 1,50 dal confine di proprietà (DC);
  - e) serre mobili stagionali senza strutture murarie, di altezza non praticabile, per la protezione e/o forzatura colturale.- Queste potranno essere installate esclusivamente nei periodi stagionali a cui sono preordinate e dovranno essere tolte al di fuori di questi.
4. Per i tessuti produttivi:
- a) sono ammesse tettoie aperte a protezione di cicli, motocicli ed autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di m. 2.30, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta;
  - b) e' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal RE.



## Articolo 19 Il tessuto storico (T1)

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

### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. Le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario degli edifici e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art.15 NTO). E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 1500 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> e fino a 2500 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
4. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 1500 m<sup>2</sup>) 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;
  - produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, depositi all'aperto;
  - rurale.

### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

5. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto, sulla base:
  - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.11 NTO);
  - gli ampliamenti una-tantum e i nuovi volumi secondo le quantità previste dal PI (art.17 co.6 e 7 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 gli interventi di nuova edificazione definiti al precedente art.17 delle presenti NTO. 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 individuati nell'allegato A "schede norma";
b) indice fondiario:	esistente, salvo i casi individuati nell'allegato A "schede norma";



c) standard:	come da art.15 delle NTO;
d) altezza dei fabbricati:	l'altezza esistente degli edifici non può essere modificata, se non per interventi rivolti all'inserimento e/o all'adeguamento dei servizi tecnologici degli edifici, salvo quanto previsto per gli interventi regolamentati nell'allegato A "schede norma". Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal PI, nel rispetto della punto 2 del co.1 dell'art. 8 del DM 1444/68;
e) distacco tra fabbricati:	per la nuova edificazione m. 10 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo accordo tra le parti per distanze diverse nel rispetto del codice civile;
f) distanza dai confini:	per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. Per gli altri casi come da distanze stabilite dal codice civile o sul confine previo accordo tra le parti sottoscritto registrato e trascritto;
g) distanza dal ciglio stradale:	per la nuova edificazione sull'allineamento precostituito o secondo individuazione planimetrica di PI o riportato nell'allegato A "schede norma";
h) note:	- superficie permeabile $\geq$ 15% della superficie fondiaria o RIE $\geq$ 1,50 (art.22 NTO allegato B).

8. Per l'ambito identificato nell'elaborato P03 "Disciplina del suolo - 1:2000" come:

- sottozona T1/1 gli interventi sui fabbricati dovranno prevedere la conservazione delle forometrie nella facciata su via Canonica, che costituisce un fronte abbastanza omogeneo con la facciata del Municipio;
- sottozona T1/2 è individuato con apposita grafia un fabbricato in demolizione, cui art. 34 della LR. 11/2004, al fine di prevedere l'inserimento e la realizzazione di una rotatoria lungo la SP 30 via Roma e via San Fidenzio, la SP 35 via Volparo e via Canonica.

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

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

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

## Articolo 20 Il tessuto consolidato (T2)

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

**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE**

2. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art.15 NTO). E' ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (sup. di vendita compreso tra 251 e 500 m<sup>2</sup>) all'interno del centro urbano come individuato nell'elaborato P-04, 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 1000 m<sup>2</sup> e fino a 1500 m<sup>2</sup>),



fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in medie (con superficie di vendita superiore ai 500 m<sup>2</sup>) e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
  - produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, depositi all'aperto;
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili, fatte salve quelle esistenti;
  - rurale.

#### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. 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.11 NTO);
  - gli ampliamenti una-tantum e i nuovi volumi secondo le quantità previste dal PI (art.17 co.6 e 7 NTO);
- nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

5. Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione definiti al precedente art.17 delle presenti NTO. 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 individuati nell'allegato A "schede norma" ;
b) indice fondiario:	esistente, salvo i casi individuati nell'allegato A "schede norma";
c) rapporto di copertura:	max. 60% della superficie fondiaria
d) standard:	come da art.15 delle NTO;
e) altezza dei fabbricati:	H max m. 9,00 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati o le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
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; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
h) distanza dal ciglio stradale:	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo



	allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.
i) note:	superficie permeabile $\geq 30\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 3,00$ (art.22 NTO allegato B).

7. Insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 500 m<sup>2</sup>, devono prevedere una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e da uno studio della viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio.

#### OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

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

### Articolo 21 Il tessuto consolidato recente (T3)

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 (art.15 NTO). E ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, 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 da 251 m<sup>2</sup> e fino a 500 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti. Le corrispondenti aree a parcheggio potranno essere individuate anche su aree limitrofe purché funzionalmente collegate.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
  - direzionale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, depositi all'aperto;
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
  - rurale;

#### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. 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.11 NTO);
  - gli ampliamenti una-tantum o nel limite dell'indice del tessuto e i nuovi volumi secondo le quantità previste dal PI (art.17 co.6 e 7 NTO);
- nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

5. Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione definiti al precedente art.17 delle presenti NTO. 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 individuati nell'allegato A "schede norma" ;
b) indice fondiario:	1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> o esistente se superiore. Salvo i casi individuati nell'allegato A "schede norma" ;
c) rapporto di copertura:	max. 60% della superficie fondiaria
d) standard:	come da art.15 delle NTO;
e) altezza dei fabbricati:	H max m. 9,00 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati o le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
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; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
h) distanza dal ciglio stradale:	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
i) note:	superficie permeabile $\geq$ 30% della superficie fondiaria o RIE $\geq$ 3,00 (art.22 NTO allegato B).

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

7. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte nel precedente art.17 delle NTO.

**Articolo 22 Il tessuto di espansione (T4)**

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 (art.15 NTO). E ammesso l'insediamento di attività direzionali, strutture di vicinato, 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 da 251 m<sup>2</sup> e fino a 500 m<sup>2</sup>), fatte salve quelle esistenti..
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
- commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;



- produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, depositi all'aperto;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
- rurale;

**TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

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

- dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.11 NTO);
- gli ampliamenti una-tantum o nel limite dell'indice del tessuto e i nuovi volumi secondo le quantità previste dal PI (art.17 co.6 e 7 NTO);

nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

5. Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione definiti al precedente art.17 delle presenti NTO. 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 individuati nell'allegato A "schede norma";
b) indice fondiario:	1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ;
c) indice territoriale:	0,8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ;
d) rapporto di copertura:	max. 50% della superficie fondiaria
e) standard:	come da art.15 delle NTO;
f) altezza dei fabbricati:	- H max m. 9,00 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati o le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
g) 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;
h) 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; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
i) distanza dal ciglio stradale:	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00;
j) note:	superficie permeabile $\geq$ 30% della superficie fondiaria o RIE $\geq$ 3,00 (art.22 NTO allegato B).

**OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE**

7. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte nel precedente art.17 delle NTO.



## Articolo 23 Il tessuto diffuso (T5)

1. Il tessuto diffuso è assimilabile alla 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 (art.15 NTO). È ammesso l'insediamento di attività di vicinato fatte salve quelle esistenti.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - direzionale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, depositi all'aperto;
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
  - rurale;

### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. 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.11 NTO);
  - gli ampliamenti una-tantum e i nuovi volumi secondo le quantità previste dal PI (art.17 co.6 e 7 NTO);nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.
5. Per gli annessi rustici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001;
  - b) la modifica della destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili con un limite massimo di 800 m<sup>3</sup> con conseguente totale demolizione dei rimanenti annessi rustici non più funzionali; l'eventuale recupero della quota eccedente i 800 m<sup>3</sup> 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.15, 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 sopraccitato è sempre assoggettato a perequazione urbanistica.

### PARAMETRI DI INTERVENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

6. Sono consentiti all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo individuati con specifica delimitazione nelle tavole "Disciplina del Suolo" e nell'allegato D "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" delle presenti NTO, le nuove previsioni urbanistiche con volumetria predeterminata (Ip\_A - Ip\_B) e gli interventi di recupero/riqualificazione individuati con apposita scheda norma



(art.17 co.7 delle presenti NTO). 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 /bi/tri/quadrifamiliari; consequenziale alla tipologia esistente per gli ampliamenti.
b) standard:	come da art.15 delle NTO;
c) altezza dei fabbricati:	H max m. 7.50 - fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati o le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";
d) 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;
e) 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; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
f) distanza dal ciglio stradale:	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici senza sopravanzare verso il fronte della strada;
g) rapporto di copertura:	massimo 50%;
h) note:	superficie permeabile $\geq$ 30% della superficie fondiaria o RIE $\geq$ 3,00 (art.22 NTO allegato B).

8. Il rilascio di idoneo titolo abilitativi all'edificazione dei nuovi lotti a volumetria predeterminata (A/600 m<sup>3</sup> - B/800 m<sup>3</sup>), individuati con il presente PI, è subordinato:

- alla verifica di conformità per cui il richiedente del titolo abilitativo ad edificare deve coincidere o può avere un grado di parentela fino al 3 grado in linea collaterale, con l'intestatario della proprietà catastale del terreno alla data di adozione del PI che ne ha codificato la previsione. Tale comma non si applica per i "lotti di testa" cui successivo punto c);
- alla sottoscrizione da parte del richiedente del titolo abilitativo di un atto di vincolo decennale, da trascrivere nei registri immobiliari, per la non alienazione delle nuove unità abitative a soggetti diversi dai familiari o eredi fino al 3 grado in linea collaterale.

Eventuali deroghe motivate dovranno essere deliberate dal Consiglio Comunale. Nel caso di mancanza dei requisiti sopracitati o di alienazione prima del termine decennale sarà dovuta la perequazione urbanistica.

- come previsto all'art. 37.10 del PAT, esclusivamente per i "lotti di testa" specificatamente individuati negli elaborati "Disciplina del Suolo - 1:2000" e nell'elab. P05C "Schedatura dei nuclei residenziali in ambito agricolo" allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, il rilascio del titolo abilitativo ad edificare è condizionato alla



certificazione della proprietà catastale del terreno il quale risulti di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale alla data di adozione del primo PI cui art. 18 LR. 11/2004.

Le previsioni edificatorie puntuali, reiterate dallo strumento urbanistico previgente, non sono assoggettate a perequazione urbanistica; tali previsioni decadranno alla scadenza del periodo di vigenza del primo PI.

9. 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;
  - la pendenza delle falde dovrà essere compresa tra il 22% e il 35% del colmo, sono ammessi solo coppi e/o tegole color coppo (laterizio). In casi particolari il responsabile dell' UTC può autorizzare in deroga materiali diversi come coppi e/o tegole in PVC color coppo. Sono vietate le coperture piane;
  - le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone con forma semicircolare;
  - 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;
  - sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica od altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno o similari del tipo a libro o a ventola semplice.
10. 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.
11. 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**
12. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito residenziale descritte nel precedente art.17 delle NTO.

#### **Articolo 24 Il tessuto produttivo non ordinato (T6)**

- Il tessuto produttivo non ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM. 1444/1968.
- Il PI indirizza tali ambiti al fine di:



- aumentare la qualità urbana di tali zone promuovendo la riconversione funzionale e il riordino ambientale;
- riqualificare e riorganizzare tali zone, prevedendo l'esclusione delle funzioni produttive incompatibili con le vicine aree residenziali, e limitando la possibilità di frazionamenti degli edifici esistenti, per non gravare ulteriormente sulla già limitata dotazione di standard e di accessibilità del tessuto.

#### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

3. Con riferimento all'art. 15 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:
  - produttivo di tipo artigianale ;
  - direzionale;
  - attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
  - impianti tecnici;
  - commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato;
  - 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 da 251 m<sup>2</sup> e fino a 500 m<sup>2</sup>);
  - residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
  - tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
  - uffici, magazzini e depositi.
  - quanto legittimato alla data di adozione del primo PI;
4. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - produttivo di tipo industriale ;
  - commerciale in medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
  - attività ricettive, alberghiere;
  - residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
  - sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili;
  - rurale;
  - le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.
5. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere del responsabile del SIP dell'ULSS che verifichi il rispetto delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.
6. Nel tessuto T6 sono ammesse nuove costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva/commerciale (azienda) che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 800 m<sup>2</sup> nel rispetto dei parametri del tessuto di su cui ricade l'intervento, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo un unico corpo unitario con l'edificio produttivo.

#### TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

7. 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.11 NTO);
  - gli ampliamenti cui successivo co. 11 b).  
nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.
8. Sarà possibile l'ampliamento del fabbricato per potenziamento dell'attività esistente, per documentate esigenze relative a:
- riqualificazione, riconversione e ristrutturazione produttiva con aumento del numero degli addetti;
  - igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
  - applicazione delle leggi vigenti.
9. Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi.

**PARAMETRI DI INTERVENTO**

10. Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione definiti al precedente art.17 delle presenti NTO. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.
11. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	esistente per ampliamenti o a blocco, in linea, capannone, fatte salve le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma". Le porzioni residenziali dovranno essere organicamente inserite;
b) ampliamenti:	<ul style="list-style-type: none"><li>- 20% della superficie coperta produttiva nei casi previsti al precedente co. 8;</li><li>- 150 m<sup>3</sup> a destinazione residenziale per alloggio del proprietario o del custode.</li></ul> La presente norma non si applica agli edifici che abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dalla previgente variante generale al PRG (approvato con DGRV. 2969/2000)
c) rapporto di copertura massimo:	60 % della superficie fondiaria;
d) standard:	come da art.15 delle NTO;
e) altezza massima:	H max m. 9,00 - fatte salve diverse altezze previste: <ul style="list-style-type: none"><li>- dagli strumenti urbanistici convenzionati;</li><li>- dalle indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";</li><li>- per comprovate esigenze produttive;</li></ul>
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; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione



	del confinante, mediante scrittura privata;
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, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici senza sopravanzare verso il fronte della strada;
i) note:	- superficie permeabile $\geq 15\%$ della superficie fondiaria o RIE $\geq 1,50$ (art.22 NTO allegato B).

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

13. Le aree a parcheggio vanno corredate da formazioni arboree lineari cui al precedente art.17 co. 8/b.

#### OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

13. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte nel precedente art.18 delle NTO.

### Articolo 25 Il tessuto produttivo ordinato (T7)

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

#### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. Con riferimento all'articolo 15 delle presenti norme, la destinazione d'uso ammesse sono:

- produttivo di tipo artigianale e/o industriale;
- direzionale;
- attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
- impianti tecnici;
- commerciale all'ingrosso, esercizi di vicinato;
- 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 da 251 m<sup>2</sup> e fino a 500 m<sup>2</sup>);
- residenziale da destinare esclusivamente ad alloggio del proprietario o del custode;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- servizi di somministrazione, palestre;
- uffici, magazzini e depositi.

3. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medie strutture di vendita, medio centro commerciale e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
- attività ricettive, alberghiere;
- residenziale (salvo l'alloggio del proprietario o del custode);
- rurale;
- le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.

4. L'insediamento di nuove attività produttive e/o il cambiamento delle stesse è subordinato al parere del responsabile del SIP dell'ULSS che verifichi il rispetto



delle disposizioni e dei limiti di accettabilità stabiliti dalla legislazione vigente in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione.

5. L'installazione e l'ubicazione di impianti tecnologici (silos, cabine, tralicci,...) sarà valutata di volta in volta, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali della zona: in ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto compatibili con la flora locale ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario al fine di mascherare adeguatamente tali strutture.
6. Nel tessuto T7 sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 m<sup>3</sup> per unità produttiva/commerciale (azienda) che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 800 m<sup>2</sup> nel rispetto dei parametri del tessuto di su cui ricade l'intervento, da realizzare contestualmente o dopo la realizzazione delle strutture produttive. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo un unico corpo unitario con l'edificio produttivo.

#### TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

7. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto, sulla base:
  - dei tipi di intervento definiti nelle presenti NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.11 NTO);
  - degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura. nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile.
8. Gli interventi di riconversione e riqualificazione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, dovranno garantire il reperimento delle dotazioni minime di aree per servizi.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

9. Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione definiti al precedente art.17 delle presenti NTO. Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

#### 10. Parametri urbanistici:

a) tipologia edilizia:	esistente per ampliamenti o a blocco, in linea, capannone, fatte salve le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma". Le porzioni residenziali dovranno essere organicamente inserite;
b) rapporto di copertura massimo:	50 % della superficie fondiaria fatte salve percentuali superiori per interventi autorizzati prima della data di adozione del primo PI;
c) standard:	come da art.15 delle NTO;
d) altezza massima:	H max m.10,00 - fatte salve diverse altezze previste: <ul style="list-style-type: none"><li>- dagli strumenti urbanistici convenzionati;</li><li>- dalle indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma";</li><li>- per comprovate esigenze produttive; m. 9,00 per le parti residenziali;</li></ul>
e) 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;
f) 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; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
g) distanza dal ciglio stradale:	- minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00; - minima m. 5,00 dal ciglio di strade secondarie interne;
h) note:	- per nuovi insediamenti lotto minimo di 1.000 m <sup>2</sup> ; - superficie permeabile $\geq$ 15% della superficie fondiaria o RIE $\geq$ 1,50 (art.22 NTO allegato B).

11. 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.
12. Gli edifici ed i manufatti devono essere integrati nell'ambiente anche a mezzo di alberature di alto fusto disposte in modo da ridurre l'impatto visuale dei manufatti.
13. 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.
14. Le aree a parcheggio vanno corredate da formazioni arboree lineari cui al precedente art.17 co. 8/b.

#### OPERE PERTINENZIALI AMMESSE E OPERE PERTINENZIALI ESCLUSE

15. Sono ammesse le opere pertinenziali in ambito produttivo descritte nel precedente art.18 delle NTO.

## Articolo 26 Corti e nuclei rurali

1. Sono gli ambiti di edificazione diffusa che non corrispondono ai criteri cui art. 37.9 del PAT "nuclei residenziali in ambito agricolo" tali ambiti sono considerati zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.

#### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

2. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e connessa a quella rurale, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 43 - LR.11/2004. È ammesso l'insediamento di attività di vicinato. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PAT (27.04.2012); 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.
3. Le destinazioni d'uso escluse sono:



- commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012;
- direzionale e produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, depositi all'aperto;
- sale gioco, phone-center, attività o circoli privati finalizzati a lap-dance, streap-tease, privèe e simili.

#### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

4. In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:
  - degli interventi cui lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 m<sup>3</sup> comprensivi dell'esistente (art. 44 LR.11/2004), purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;  
nel rispetto di eventuali fabbricati soggetti a specifiche categorie di tutela e delle distanze stabilite dal Codice Civile.
5. Per gli annessi rustici esistenti il cambio di destinazione d'uso è regolato da apposita individuazione e schedatura cui art. 34 delle presenti NTO.

#### PARAMETRI DI INTERVENTO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

6. Sono definiti dai parametri per i tipi di interventi ammessi specificati dalle norme dei tessuti agricoli su cui ricade l'intervento.



## CAPO 3 - IL TERRITORIO AGRICOLO

### Articolo 27 Le condizioni generali degli interventi nel territorio agricolo

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione e vocazione agricola. In tali aree sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 44 e smi della LR. 11/2004.
2. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.
3. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e colturali. In particolare vengono individuate le seguenti aree:
  - a) tessuto agricolo periurbano (A1);
  - b) tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario (A2);
  - c) tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3);
4. Le costruzioni nelle aree agricole vengono disciplinate secondo la seguente classificazione:
  - a) parametri edificatori nelle aree agricole (art. 28 NTO);
  - b) annessi agricoli non più funzionali al fondo (art. 34 NTO).
5. La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e connessa a quella rurale, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art. 43 - LR.11/2004. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PAT (27.04.2012); 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.
6. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'articolo 15 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
7. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L. 122/1989.
8. Negli edifici esistenti, fatte salve le specifiche disposizioni di relativamente ai complessi ed edifici con valore storico-ambientale, nei tessuti agricoli, in coerenza con quanto previsto dalla LR. 11/2004 e smi, sono consentiti:
  - a) gli interventi cui lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino al limite massimo di 800 m<sup>3</sup> comprensivi dell'esistente, purché architettonicamente coerenti con i caratteri tipologici e formali dell'edilizia rurale locale. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua globalità e potrà essere realizzato esclusivamente in adiacenza all'organismo edilizio esistente. Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento potranno consentire il ricavo di una sola ulteriore unità abitativa;
  - b) negli edifici non residenziali esistenti gli interventi cui lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001, con esclusione del cambio di destinazione d'uso e aumento delle superfici di calpestio produttive;
  - c) gli interventi di demolizione:
    - delle opere incongrue;
    - degli elementi di degrado;



- riordino della zona agricola;
  - demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
  - delle attività produttive in zona impropria;
- tali interventi di demolizione possono determinare "crediti edilizi";
- d) il cambio di destinazione d'uso, mediante specifica schedatura delle costruzioni non più funzionali al fondo;
  - e) interventi di razionalizzazione, anche mediante accorpamento, degli annessi rustici esistenti, senza aumento della superficie lorda di pavimento, tramite la presentazione di uno specifico piano di recupero per finalità agricolo-produttive, agrituristiche, didattiche, per la commercializzazione dei propri prodotti agricoli, utilizzo di biomasse, ecc., ovvero per tutti quegli interventi che anche l'imprenditore non professionale può svolgere per migliorare la produttività agricola.
9. Le nuove strutture residenziali ai sensi dell'art. 44 della LR. 11/2004 sono ammesse purché:
- a) sia istituito sul fondo all'atto di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 45 co.1 della LR. 11/2004, un vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari;
  - b) sono fatti salvi i vincoli ex LR. 24/85 e 57/1978 e pertanto il vincolo art.45 co. 1 LR. 11/2004 dovrà espressamente richiamarne l'esistenza.
- Tutte le nuove edificazioni ad uso abitativo e delle strutture agricolo-produttive devono essere conformi a quanto stabilito dal prontuario di mitigazione ambientale "Elaborato P-05B", e in armonia con i caratteri tipologici e formali degli edifici rurali più rappresentativi della cultura locale e devono comunque presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande semplicità negli esiti edilizi, rispettando i parametri urbanistici definiti al successivo art. 28 "Parametri edificatori nelle costruzioni nelle aree agricole".
10. L'applicazione di parametri edilizi ed urbanistici deve essere estesa all'intera area del fondo rustico di pertinenza di ogni singola azienda agricola.
11. Allevamenti zootecnici: il PI individua con apposita indagine gli allevamenti zootecnici del territorio comunale.
- a) la realizzazione di strutture agricole produttive destinate ad allevamento deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 44 co. 8 – 9 della LR. 11/2004, conformemente ai "contenuti operativi" di cui al provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50 co.1 lett. d) par. 4 (DGR 3178/2004 - DGR 329 del 16/02/2010) e le specifiche prescrizioni del tessuto su cui ricadono;
  - b) tutte le strutture esistenti che optino per la volontaria definitiva dismissione totale o parziale delle attività possono ottenere possibilità di riconversione attraverso specifici accordi pubblico-privato previa verifica dello stato e delle necessità di ampliamento degli allevamenti circostanti.
12. La viabilità principale e secondaria, è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l'interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite 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.

13. Le strutture agricolo-produttive sono definite dal provvedimento della Giunta Regionale ex art. 50/1 lett. d) punto. 3, a cui si rimanda.
14. Definizioni art. 25 co.15 : Definizioni (per quanto non specificato si rinvia comunque alle relative disposizioni regionali in materia):
  - a) Fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
  - b) Azienda Agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'Imprenditore per l'esercizio di un'Impresa Agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
  - c) Casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
  - d) Fabbricati agricoli: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti non intensivi e a carattere familiare, l'acquacoltura purché questa sia inserita nel contesto di una Azienda Agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
  - e) Allevamenti zootecnici non intensivi: allevamenti collegati con un nesso funzionale all'azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d).
  - f) Allevamenti zootecnici intensivi: allevamenti non collegati con nesso funzionale all'azienda agricola aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d). Il nesso funzionale (LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 lettera d) tra l'allevamento e l'azienda agricola deve soddisfare contestualmente i requisiti seguenti:
    - all'utilizzo, in termini di rapporto di copertura dei fabbricati ad uso allevamento zootecnico, della superficie del relativo corpo aziendale;
    - alla capacità teorica del fondo agricolo di coprire quota parte delle necessità foraggiere degli animali, tenuto anche conto - per talune tipologie d'allevamento - del quasi completo ricorso all'approvvigionamento esterno;
    - alla esigenza di ottimizzare lo stoccaggio, il trattamento e la distribuzione delle deiezioni, anche su suoli non direttamente in conduzione dell'azienda, al fine di evitare impatti negativi sull'ambiente.
  - g) Strutture agricolo produttive: tutti i manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole, o di loro specifiche fasi, aventi le caratteristiche previste dalla LR. 11/2004 e atti di indirizzo DGR 3178/2004 (lettera d)



ed in particolare gli impianti di irrigazione fissi, mobili o semoventi, gli impianti di conferimento, stoccaggio e trasformazione di prodotti agricoli, nonché di produzione di energia da fonti rinnovabili, quali biogas, fotovoltaico, ed altre.

- h) Aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m. 100.
- i) Serre fisse: complesso di strutture edilizie finalizzate alla produzione e forzatura delle colture; esse possono essere con o senza strutture murarie fuori terra.
- j) Serre mobili: complesso di tunnels stagionali di protezione e forzatura delle colture, prive di qualsiasi struttura muraria fissa di ancoraggio al terreno salvo le indispensabili controventature.
- k) Impianti di acquacoltura: complesso di strutture organizzate per la produzione ittica, non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico.
- l) Strutture edilizie per lo stoccaggio delle deiezioni animali: sono tutte quelle "strutture" che vengono utilizzate per lo stoccaggio delle deiezioni animali (liquami e letame).

#### Articolo 28 Parametri edificatori nelle aree agricole

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

a) tipologia edilizia:	<ul style="list-style-type: none"><li>- isolata di tipo uni/bifamiliare, per gli edifici residenziali;</li><li>- isolata per gli annessi rustici;</li><li>- consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;</li></ul>
b) standard:	come da art.14 delle NTO;
c) altezza dei fabbricati:	<ul style="list-style-type: none"><li>- m. 7,50 per gli edifici residenziali;</li><li>- m. 6,00 per gli annessi rustici;</li><li>- per gli ampliamenti, altezze superiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente da</li></ul>



	ampliare;
d) n° piani fuori terra:	n°2;
e) 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;
f) 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; per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, mediante scrittura privata;
g) distanza dal ciglio stradale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada;</li><li>- come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.</li></ul>
h) distanza dai limiti dei tessuti e aree destinate a servizi:	minimo m. 5;
i) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>- i vani residenziali non devono essere direttamente comunicanti con i vani ad uso rurale;</li><li>- le superfici scoperte sono destinate all'agricoltura;</li><li>- per gli ampliamenti dovranno essere previste l'eliminazione delle superfetazioni che non si inseriscano nell'impianto originario, la sistemazione delle coperture, degli intonaci e delle coloriture;</li></ul>

#### 4. Parametri urbanistici per la realizzazione di serre fisse:

a) serre fisse:	sono consentite, ai sensi dell'art.44 co.6 LR.11/04, esclusivamente a favore degli imprenditori agricoli. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire, Al momento della presentazione del progetto deve essere dichiarata l'area di pertinenza e prima del rilascio della concessione edilizia deve essere costituito in vincolo di indivisibilità fra la serra, intesa come struttura, e l'area di pertinenza;
b) rapporto di copertura fondiaria:	50% solo se destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture;
c) altezza:	allegato "A" DGR. 172/2010 tabella n.1;
d) distanza dai confini	minimo m.5.00;
e) distacco tra fabbricati:	m.10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
f) distanza dal ciglio	- minimo m.10 entro il perimetro del centro



stradale:	abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice.
g) note:	i progetti delle nuove serre dovranno essere conformi alle caratteristiche tipologiche e dimensionali riportate nella tabella n°1 contenuta nell'allegato "A" DGR. 172 del 3/02/2010. La conformità del nuovo progetto ai parametri indicati nel prospetto comporta l'automatico riconoscimento della correttezza dell'elaborato ai fini agronomici.

5. Le serre mobili devono conformarsi all'atto di indirizzo cui DGR.172 del 03/02/2010; devono sottostare alla normativa sulle distanze minime previste per gli annessi rustici.
6. Parametri urbanistici per la realizzazione di 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 deve essere a capanna, a due falde, coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale;
b) dimensioni:	superficie coperta massima 30 m <sup>2</sup> per ciascun fondo agricolo che raggiunga una superficie minima di almeno 1000 m <sup>2</sup> ;
c) materiali:	legno, utilizzato sia a livello strutturale che per il rivestimento esterno; può essere ammesso un diverso rivestimento per la copertura: - in coppi tradizionali 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, dei verdi o dei marroni.
d) altezza media:	m. 3,00;
e) distanza dai confini	minimo m.5.00;
f) distacco tra fabbricati:	m.10,00 non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza;
g) distanza dal ciglio	- minimo m.20 entro il perimetro del centro abitato,



stradale:	individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 20 .
h) 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.

7. 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 dei fabbricati:	m. 7,50;
c) n° piani:	n°1;
d) distanze minime:	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
e) distacco tra "annessi rustici" :	m.15 ;
f) distanza dai confini:	si fa riferimento alla DGR. 856/2012
g) distanza dal ciglio stradale:	- minimo m.30 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada; - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 30 .

8. Parametri urbanistici per la realizzazione di allevamenti agricoli-produttivi che pur rispettando i requisiti di nesso funzionale con l'azienda agricola superano in ambito aziendale il peso vivo medio riportato, per ciascuna tipologia d'allevamento, 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 dei fabbricati:	m.6,50;
c) n° piani:	n°1;
d) distanze minime:	- da limiti dei tessuti agricoli m.100,00; - da residenze sparse m.50,00; - da residenze concentrate (cento abitato) m.100,00.
e) distacco tra "annessi rustici" :	m.15 ;
f) distanza dai confini:	m. 15,00;



g) distanza dal ciglio stradale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- minimo m.30 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada;</li><li>- come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 30 .</li></ul>
----------------------------------	--

9. 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 oppure costruito con tecniche recenti purché adatti allo spazio ed edificazione rurale;
- b) altezza dei fabbricati: m. 4,00 per allevamenti a carattere familiare.
- c) n° piani: n°1;
- d) distanza dai confini: m. 15,00, derogabile nel rispetto del codice civile producendo l'assenso del confinante trascritto;
- e) distanza dal ciglio stradale:
  - minimo m.10 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada;
  - come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 10 .
- f) distacco tra fabbricati: 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;

10. Parametri urbanistici per la realizzazione di 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:	per allevamenti intensivi DGR. 856/2012;
b) distanza dai confini:	si fa riferimento alla DGR. 856/2012 con un minimo di m.15;
c) distanza dal ciglio stradale:	<ul style="list-style-type: none"><li>- minimo m.20 entro il perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada;</li><li>- come stabilito dal DPR. 495/92 fuori del perimetro del centro abitato, individuato ai sensi del Codice della Strada, con un minimo di m. 20 .</li></ul>
d) distacco tra fabbricati:	<ul style="list-style-type: none"><li>- dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale m.20;</li><li>- dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale: m.50;</li></ul>
e) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>- distacco dai tessuti T1-T2-T3-T4 e T5 dai parchi e dalle zone a servizi (F): m.50;</li><li>- devono però essere realizzate in conformità alle norme igienico - sanitarie in materia e per quanto riguarda i liquami devono tenere conto di quanto</li></ul>



	previsto, in proposito, dal Piano Regionale di Risanamento delle acque e sue eventuali modifiche ed integrazioni.
--	---

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

a) Edilizia residenziale :

1. aggregazioni: è consentita l'aggregazione di due o tre edifici;
2. pianta dell'edificio: di forma prioritariamente rettangolare, sviluppata in lunghezza più che in larghezza e con accesso ricavato su uno dei lati maggiori;
3. copertura: saranno improntate a forme geometriche semplici, a due o quattro falde, secondo le tradizioni locali; la linea di colmo sarà parallela all'asse longitudinale del fabbricato. La pendenza dovrà essere compresa tra il 25% e il 40% salvo diverse pendenze in adeguamento alle preesistenti nel caso di ampliamento di edifici. Sono vietate le coperture piane. Non sono consentite abbaini, mentre si possono realizzare lucernai;
4. manto di copertura: sono ammessi solo coppi e/o tegole color coppo (laterizio);
5. pannelli solari/fotovoltaici: integrati nel manto di copertura ed in ogni caso rientrare nella linea di falda;
6. cornici di gronda: dovranno essere previste come prolungamento del solaio di copertura, qualora l'orditura principale venga realizzata in legno le travature dovranno in tal caso essere lasciate a vista. In caso contrario dovranno essere preferibilmente impostate in linea rispetto all'estradosso del solaio dell'ultimo piano, essere raccordate alla muratura in modo da determinare continuità con la parete. La sporgenza massima potrà essere di 80 cm (esclusa la grondaia). Sulla facciata a timpano non sono ammesse sporgenze di alcun genere salvo l'eventuale ingrossamento del marcapiano del solaio di copertura, da realizzarsi in andamento di falda e con la sporgenza massima di 40 cm;
7. grondaie: devono essere del tipo semicilindrico in rame od in lamiera zincata, verniciata in color marrone con forma semicircolare;
8. porticati: è consentita la realizzazione di porticati purché compresi all'interno del corpo di fabbrica principale o come prolungamento della falda di copertura e ricavati sui lati maggiori;
9. poggioni: sono consentiti i poggioni purché ricavati in loggia. Sono assolutamente vietati oggetti di qualsiasi genere quali poggioni, terrazze, pensiline, tettoie, ed altri elementi a sbalzo;
10. scale: devono essere realizzate solo internamente all'edificio;
11. forature: devono essere dimensionate nel rispetto dei rapporti tipici tra larghezza ed altezza ed in modo da risultare in armonia con quelle tradizionali;
12. serramenti: dovranno essere del tipo a libro o ad anta a doppio battente. Gli avvolgibili esterni in materiale diverso sono consentiti unicamente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti.



13. 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;
- b) Interventi agricolo – produttivi:
1. le strutture agricole produttive (annessi rustici, ecc.) devono avere pianta di forma semplice, prioritariamente rettangolare.
  2. negli annessi rustici esistenti, anche se ad altro uso destinati, qualora l'impianto presenti caratteri tipologici tradizionali, è vietata la controsoffittatura del tetto e la costruzione di nuovi solai;
  3. i materiali e le forme possono essere diversi da quelli tradizionali in funzione delle caratteristiche tecniche e dell'utilizzo del fabbricato e/o dell'impianto a servizio dell'attività.

#### **Articolo 29 Le recinzioni e i ricoveri temporanei nel territorio agricolo**

1. La costruzione di recinzioni dovranno rispettare le disposizioni del regolamento edilizio e le seguenti prescrizioni:
  - a) le recinzioni lungo le strade pubbliche dovranno rispettare le norme del Codice della Strada e dovranno essere poste in allineamento con le preesistenze e comunque a m.1,50 dal confine della sede stradale;
  - b) sono ammesse solo a delimitazione dell'area di pertinenza del fabbricato residenziale e devono essere costituite da siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. con altezza massima di m.1,60, dei quali un massimo di m.0,60 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospiciente o dal piano di campagna per i confini interni;
  - c) 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 dovranno essere realizzate con strutture di tipo leggero, permeabili alla vista, senza opere in muratura fuori terra, con altezza massima di m. 1,60 rispetto al piano campagna. Di norma gli elementi di recinzione dovranno essere mascherati con siepi vegetali vive composte da specie autoctone lasciate a sviluppo naturale. Deve sempre e comunque essere garantito e non aggravato il deflusso naturale o preesistente delle acque.
  - d) 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;
  - e) sono fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dalle norme dei tessuti in cui ricade l'intervento, degli elementi della rete ecologica, delle invariants di natura paesaggistica e ambientale agricola-produttiva e del regolamento edilizio.
2. Nei tessuti agricoli, esclusi gli ambiti paesaggistico e/o monumentale cui DLgs. 42/2004, le coperture mobili e temporanee per il riparo del fieno, anche del tipo a tunnel, realizzati senza opere in cls per il loro ancoraggio, devono rispettare il limite massimo del 1% del fondo aziendale con un



massimo di 150 m<sup>2</sup>, a condizione che sia specificato il periodo di utilizzo che non potrà essere superiore a 3 mesi. 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. Sono fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dalle norme dei tessuti in cui ricade l'intervento.

### **Articolo 30 Tessuto agricolo periurbano (A1);**

1. Il tessuto agricolo periurbano è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.

#### **DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

2. Il tessuto agricolo periurbano consiste nelle parti di territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva, non interessate a specifiche tutele e caratterizzato da un elevato frazionamento fondiario.
3. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola cui all'art. 15 delle presenti norme o connessa all'attività di produzione, stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la produzione di energia da fonti rinnovabili, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, fatte in ogni caso salve le prevalenti esigenze di conduzione moderna ed innovativa delle aziende agricole, anche in funzione produttiva di energia alternativa o da fonti rinnovabili.
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. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

#### **TIPI DI INTERVENTI AMMESSI**

6. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR.11/2004.
7. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.27 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici precisati all'art.28.
8. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al precedente art. 28:
  - le serre fisse;
  - le serre mobili con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
  - allevamenti zootecnici;
  - la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica;



- manufatti minori.
9. I pannelli fotovoltaici posti al suolo, in applicazione restrittiva della norma statale, sono consentiti e non potranno estendersi per una dimensione di area agricola, complessiva di quanto necessario al loro funzionamento, superiore a 5.000 m<sup>2</sup>. La potenza nominale di ogni impianto non sia superiore a 1 MW.
  10. Allo scopo di salvaguardare e migliorare le caratteristiche agricole e paesistiche del territorio, la domanda del titolo abilitativo deve essere corredata da un progetto di sistemazione delle aree scoperte (giardini, orti, aie, prati, zone di servizio, ecc.), nel quale devono essere chiaramente descritte sia le essenze arbustive ed arboree esistenti, sia quelle previste.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

**Articolo 31 Tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiaria (A2)**

1. Il tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.

**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

2. Il tessuto agricolo di tutela dell'assetto fondiario è un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e caratterizzato da un basso frazionamento, assume rilevanza primaria per la funzione ambientale e agricolo-produttiva al fine di garantire la conservazione, nonché il mantenimento delle diverse componenti del paesaggio agrario. All'interno di questo tessuto rientrano gli elementi costitutivi della rete ecologica locale .
3. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola cui all'art.15 delle presenti norme, dell'ambiente, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
4. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 28/2012, che si armonizzino con la vocazione ambientale.
5. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

**TIPI DI INTERVENTI AMMESSI**

6. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR.11/2004.
7. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.27 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici precisati all'art.28.
8. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al precedente art. 28:
  - le serre mobili con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
  - allevamenti zootecnici;



- la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici nel rispetto delle stesse norme previste per il tipo di allevamento a servizio del quale vengono destinate, esse devono garantire idonei requisiti di igienicità, dimensione e capienza adeguata l'utilizzo previsto, posizionarsi sottovento rispetto ai fabbricati residenziali esistenti ed essere schermate da alberature lungo la viabilità pubblica;
  - manufatti minori.
9. In queste aree l'edificazione ammessa per i tessuti agricoli dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno m.100) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
- le fasce vegetative;
  - le siepi fitte di connessione ecologica;
  - siepi e filari alberati, le alberature singole di pregio, le reti di bonifica, ecc.;
  - il sistema scolante;
10. Sono ammessi:
- le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
  - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

11. In tale tessuto non è consentito:
- la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
  - le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;
  - 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 costruzione di impianti solari/fotovoltaici con impianto a terra e impianti eolici.

### Articolo 32 Tessuto agricolo di connessione naturalistica (A3)

1. il tessuto agricolo di connessione naturalistica è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM. 1444/1968.

#### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

2. Il tessuto agricolo di connessione naturalistica comprende le parti di territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole, è caratterizzato da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro, tale tessuto assume rilevanza primaria per la funzione di valorizzazione ambientale. All'interno di questo tessuto rientrano gli elementi costitutivi della rete ecologica locale.



3. La destinazione d'uso prevalente è quella paesaggistico-ambientale e agricola cui all'art.15 delle presenti norme, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
4. E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 28/2012, che si armonizzino con la vocazione ambientale.
5. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici.

#### TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

6. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole dovranno obbligatoriamente tener conto dei vincoli previsti dall'art.45 della LR. 11/2004.
7. Sono sempre ammessi gli interventi cui al precedente art.27 e gli interventi di nuova edificazione previsti all'art.44 della LR.11/2004 utilizzando i parametri urbanistici precisati all'art.28.
8. Sono ammessi nei limiti e con le modalità cui al precedente art. 28:
  - le serre mobili con un'altezza superiore a m. 4,00 è prescritta la denuncia al Comune, con l'indicazione del periodo di utilizzo;
  - manufatti minori.
9. In queste aree l'edificazione ammessa per i tessuti agricoli dovrà comunque conservare e ripristinare gli elementi di naturalità quali canali, macchie boscate, filari alberati, piccole aree incolte che nell'insieme permettano di conservare i livelli di biodiversità rilevando e conservando ed eventualmente incrementando i segni di naturalità. In sede di progetto edilizio gli elaborati dovranno censire in un raggio significativo (di almeno m.100) le seguenti preesistenze naturalistiche significative:
  - le fasce vegetative;
  - le siepi fitte di connessione ecologica;
  - siepi e filari alberati, le alberature singole di pregio, le reti di bonifica, ecc.;
  - il sistema scolante;
10. Sono ammessi:
  - le modeste variazioni del profilo originario del terreno conseguenti al miglioramento idraulico dei terreni;
  - la realizzazione di recinzioni strettamente pertinenti alle abitazioni.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. Sono vietati:
  - a) impianti e manufatti:
    - l'insediamento di nuovi allevamenti intensivi;
    - la costruzione di nuove strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici;
    - le coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere;
    - le discariche di qualunque natura, le industrie estrattive, le cave;
    - sono vietati gli interventi connessi ad attività produttive non agricole, di deposito, di stoccaggio e raccolta di materiali di natura non agricola, il ricovero degli automezzi non necessari



- all'attività agricola, gli autoparchi e quant'altro ritenuto non consono alle finalità del presente articolo;
- la costruzione di impianti solari/fotovoltaici sui fabbricati con inclinazione diversa rispetto a quella della falda sul tetto;
  - 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 33 Ambiti delle aziende agricole esistenti

1. Il PI ha individuato gli ambiti delle aziende agricole esistenti all'interno del elaborato A01 "Carta degli ambiti delle aziende agricole esistenti" e nell'elaborato "P12: Relazione agronomica".
2. Si rinvia alle specifiche disposizioni previste nel TITOLO V della LR.11/2004.

### Articolo 34 Annessi o volumi agricoli non più funzionali al fondo (ANF)

1. I fabbricati non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ai sensi dell'art. 43 co. 2 d) LR. 11/2004 sono individuati nella tavola "P-02: Disciplina del suolo" con apposita simbologia e con specifica schedatura cui all'allegato C delle NTO "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo".
2. Le schede contengono:
  - a) ubicazione del fabbricato ed estratto CTRN e catastale - scala 1:2000;
  - b) documentazione fotografica;
  - c) stato di fatto (dati edilizi, grado di conservazione edificio, descrizione edificio, sottoservizi ed opere di urbanizzazione, ecc);
  - d) indicazioni di progetto (parere agronomico, parere urbanistico e prescrizioni).
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 specifico specialista del settore (agronomo, forestale), dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso, previa la verifica delle seguenti condizioni:
  - i fabbricati, legittimi e/o legittimati, sono esistenti alla data di adozione del PAT (27.04.2012);



- mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
  - presenza delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
  - i fabbricati sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.
4. Per gli edifici individuati non più funzionali alle esigenze del fondo sono ammesse le seguenti destinazioni:
- residenza;
  - compatibili con la residenza;
  - connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, attività di agriturismo, commerciali di somministrazione alimenti e bevande e strutture ricettive complementari - bed and breakfast - di cui alla LR. 11/2013.
- salvo specifiche destinazioni d'uso più restrittive definite dalla scheda stessa.
5. E consentito il recupero volumetrico ad uso residenziale sino ad un massimo di 800 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> è subordinata alla stipula di specifico accordo pubblico privato. Gli interventi sopracitati sono sempre assoggettati a perequazione urbanistica. Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari di volume inferiore a 150 m<sup>3</sup>.
6. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta l'esclusione dell'ampliamento previsto all'art. 44 della LR. 11/2004 e smi sino ad 800 m<sup>3</sup>; è ammesso l' ampliamento solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e comunque fino a 800 m<sup>3</sup> compreso il volume esistente.
7. Le variazioni delle destinazioni d'uso, codificate nelle schede allegate, sono soggette alle disposizioni di cui all'articolo 15 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti NTO.
8. L'accorpamento di volumi conseguenti a demolizioni di superfetazioni o la demolizione di fabbricati staccati dal corpo principale comporta sempre l'obbligo di progettazione unitaria e di ricomposizione di tutti i volumi legittimi interessanti l'azienda. Il progetto dovrà prevedere una composizione conforme all'impianto tradizionale dei tessuti agricoli.
9. Il rilascio del titolo abilitativo sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
- a) all'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia di tutti i fabbricati aziendali;
  - 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 della quota perequativa.

10. 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 Schede di progetto 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 35 Riqualificazione e valorizzazione del territorio agricolo/naturale e dei corsi d'acqua

1. Il PI, nella tavola P-03 "Disciplina del suolo", individua con apposita grafia i "varchi di salvaguardia", ovvero:
  - quegli spazi interstiziali tra il sistema urbanizzato infrastrutturale che permettono una continuità ambientale ed ecologica del sistema agricolo e degli habitat naturali dove la salvaguardia è necessaria anche per garantire le possibili scelte urbanistiche future. È vietata l'edificazione, salvo i casi individuati come "lotti liberi di testa", in modo da mantenere la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva e naturalistica con il paesaggio agrario.
2. 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.
3. 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.
4. Con riferimento ai filari alberati presenti nel territorio agricolo con caratteristiche ambientali (tessuti A2 e A3), 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 "corridoi"; 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 spondale 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

5. 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.
6. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al co.4, 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.
7. 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 vietate 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.
8. 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.

### Articolo 36 Aree boscate

1. Il PI promuove nei tessuti agricoli A1-A2-A3 la realizzazione di aree boscate anche mediante credito edilizio "di forestazione" con vincolo di utilizzo previsto al successivo art.54co.6/b.
2. In tali ambiti è promossa la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, nel rispetto delle norme di pianificazione forestale di cui alle direttive enormi di pianificazione forestale approvate con DGR n.158 del 21 gennaio 1997e smi.

#### PRESCRIZIONI

3. Le superfici boscate esistenti e quelle di nuovo impianto, sono classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della LR. 52/78, sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. g) del DLgs 42/2004 e soggette ai limiti di trasformabilità previsti dall'art. 4 del DLgs 227/2001 e dell'art.15 della LR. 52/78.
4. Gli interventi di tipo selvicolturale negli ambiti forestali devono tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito.



### Articolo 37 Aree a verde privato, cabine elettriche, impianti di valorizzazione energetica

1. Comprende i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì, superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi la tradizionale alternanza edificato/non edificato. In dette aree:
  - a) è vietata qualsiasi nuova edificazione;
  - b) è ammesso 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.
2. Cabine elettriche di trasformazione:
  - a) le cabine elettriche di trasformazione, la cui superficie coperta non risulti superiore a 12 m<sup>2</sup> potranno essere costruite nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme di Codice Civile senza alcuna altra prescrizione di PI. Il volume del fabbricato e l'area di sua pertinenza non influiscono sulle possibilità edificatorie del lotto dal quale l'area stessa verrà scorporata.
  - b) i fabbricati che verranno edificati sui terreni adiacenti all'area su cui è edificata, o verrà edificata una cabina elettrica definite nel precedente punto, osserveranno le distanze dai confini di proprietà previste dal PI senza che il fabbricato della cabina induca, per normativa stessa di PI, maggiori distanze. I fabbricati che dovessero essere invece edificati nello stesso lotto ove sorgesse una cabina dovranno osservare soltanto una distanza minima di m. 5,00 dai confini dell'area di pertinenza della cabina così come determinata negli atti di compravendita e/o di servitù con l'Enel.
  - c) le cabine potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici, quali: parcheggi, verde pubblico, verde attrezzato, ecc., quando a giudizio dell'amministrazione, sentita la CEC, l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo e/o non limiti le visuali.
  - d) la distanza minima dal confine delle strade comunali, provinciali, statali, al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PI, è di m. 5,00 che sarà possibile ridurre a m. 1,50 da confine di strade vicinali e/o da altri spazi pubblici o all'interno di detti ambiti per particolari esigenze. Distanze inferiori potranno essere consentite solo quando le cabine non oltrepassano l'allineamento di fabbricati esistenti nelle immediate vicinanze e/o di recinzioni prospicienti le strade e gli spazi pubblici sempre che il PI non preveda l'eliminazione e/o l'arretramento dei manufatti suddetti.
3. Impianti destinati alla valorizzazione energetica:
  - a) ai sensi del DM. 10 settembre 2010, i manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas e da biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), devono essere collocati ad una distanza minima dai confini di proprietà e dalle abitazioni, pari a quella



individuata nella tabella 2, nonché nelle tabelle 4 e 5 di cui alla DGR 856/2012 allegato A, contenuti operativi: punto 10, in corrispondenza della classe di punteggio 0-30:

- per la classe dimensionale 1 per gli impianti fino a 249 kW;
- per la classe dimensionale 2 per gli impianti di potenza compresa tra i 250 e i 999 kW;
- per la classe dimensionale 3 per gli impianti sopra i 1000 kW di potenza.

Il vincolo del rispetto delle distanze dalle abitazioni non riguarda la casa dei custodi/allevatori e/o eventuali altri fabbricati oggetto di convenzione ai fini dell'impiego dell'energia termica prodotta dall'impianto.

Nell'installazione di impianti di valorizzazione energetica è obbligatorio mettere a dimora dei filari di alberi ad alto fusto di essenze tipiche del luogo, lungo il perimetro dell'area in proprietà di stretta pertinenza dell'impianto 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, e dovranno essere scelte tra le specie indicate all'art. 12 "tabella 8 "Essenze arboree: specie autoctone" cui elaborato P-05B "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" .



## CAPO 4 – I PARCHI, LE ATTREZZATURE PER SERVIZI

### Articolo 38 Aree per servizi ed attrezzature di interesse generale: norme comuni

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

01. asilo nido	82. area gioco bambini
02. scuola dell'infanzia	83. giardino pubblico di quartiere
03. scuola primaria	84. palazzetto dello sport
04. scuola media	85. campo da calcio
09. chiese	86. parco urbano
16. centro culturale	90. maneggio privato
33. casa di cura	94. aree boscate pubbliche
37. municipio	95. parcheggio
54. impianti telefonici	99. cimitero
5. Gli Enti Pubblici ed i Privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente gli interventi per l'attuazione delle opere su aree in proprietà o in diritto di superficie, previo nulla osta rilasciato dal Comune nel quale risulti che gli interventi sono compatibili con gli indirizzi generali e con i programmi comunali; le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale trasferimento delle aree e delle opere al Comune sono determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
6. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio esistente cui lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380 nonché:
  - l'adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento;
  - l'adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ogni altro intervento di riconversione, ferma restando la destinazione "F" cui al precedente co.2.
7. Per la recinzione delle aree private, salvo che ciò non comporti pregiudizio a impianti, strutture, edifici pubblici o di interesse pubblico, dovranno rispondere alle particolari esigenze della destinazione del tessuto nel rispetto del RE. Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di m.2,00, dei quali un massimo di m.1,00 in muratura piena, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni.
8. E consentito l'uso a carattere temporaneo degli spazi destinati a standard F1, F2,F3, F4 "pubblici" per lo svolgimento di manifestazioni di interesse



pubblico (sagre, feste padronali, ecc) e la relativa installazione di strutture temporanee necessarie all'organizzazione della manifestazione.

### Articolo 39 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'art. 3 co.2 lettera a) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati all'istruzione.
3. Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto per i Lavori Pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 412 del 5/08/1975.
4. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	esistente o 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> per le nuove costruzioni. Modifiche all'indice sono ammissibili con il progetto esecutivo dell'opera;
b) altezza dei fabbricati:	massimo m. 10,00;
c) distacco tra fabbricati:	minima m.10,00 per pareti finestrate contrapposte, m.5,00 per pareti non finestrate, per le aule la distanza minima è m. 12,00;
d) distanza dai confini:	minimo m. 10,00;
e) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 15,00;
f) prescrizioni e norme specifiche:	<ul style="list-style-type: none"><li>- le aree scoperte devono risultare possibilmente accorpate, almeno il 50% della superficie scoperta deve essere destinata a verde e a parcheggio.</li><li>- nelle pertinenze di attrezzature scolastiche dovranno prevedersi appositi spazi attrezzati per la sosta delle biciclette tali da contenere almeno 3 biciclette ogni 5 alunni.</li></ul>

### Articolo 40 Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2)

1. Sono le aree e gli edifici destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, religiose, ricreative, tecnologiche.; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera b) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria. Sono individuati con specifico simbolo le attrezzature per servizi private convenzionate.
2. In relazione alla loro specifica destinazione i tessuti per attrezzature di interesse collettivo sono suddivise in:
  - a) istituzioni religiose (chiese, centri religiosi, conventi, servizi parrocchiali,..);



- b) istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro culturale, sociale, ecc);
  - c) istituzioni per lo svago e lo spettacolo (cinema, teatro, ...);
  - d) istituzioni assistenziali (case per anziani, centro di assistenza sociale, centro di assistenza disabili, ...);
  - e) istituzioni sanitarie (servizio sanitario, cimitero, ...);
  - f) servizi amministrativi (municipio, ...);
  - g) servizi di pubblica sicurezza (carabinieri, vigili urbani, ...);
  - h) servizi telecomunicazioni (ufficio postale, telefono pubblico, impianti telefonici, ...);
  - i) servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti energia, impianti depurazione, impianto incenerimento, impianti trattamento rifiuti, ecocentro, mattatoi, impianti telefonici...);
3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico.
4. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 m<sup>3</sup> legato all'attrezzatura o all'impianto da vincolo pertinenziale.
5. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	- per interventi di iniziativa privata - esistente o 2,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> per le nuove costruzioni; - per interventi di iniziativa privata 0,30 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ;
b) rapporto di copertura:	non superiore al 35% dell'ambito;
c) altezza dei fabbricati:	- massimo m. 9.50; - per interventi di iniziativa privata m. 7.00 con massimo 2 piani fuori terra;
d) distacco tra fabbricati:	minima m.10,00 per pareti finestrate contrapposte, m.5,00 per pareti non finestrate;
e) distanza dai confini:	minimo m. 5,00 o in aderenza previa autorizzazione del confinante mediante scrittura privata;
f) distanza dal ciglio stradale:	minima m.5,00, 7,50, 10,00 per lato, per strade rispettivamente di larghezza inferiore a m.7,00, tra m.7,00 e 15,00, e superiore a m.15,00, o secondo allineamenti esistenti fra almeno due edifici, sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.

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.



8. Sono individuati con apposita simbologia e numerazione le aree a servizi di interesse comune private:
- a) attrezzatura privata in previsione – casa di Cura (33).

#### Articolo 41 Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3)

1. Sono le aree destinate a verde attrezzato, pubbliche o di uso pubblico, ossia i parchi urbani, i giardini e le aree attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero, gli impianti sportivi coperti e scoperti compresi le attrezzature di supporto agli impianti; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 del DM.1444/1968 lettera c) e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria. Sono individuati con specifico simbolo le attrezzature per servizi private convenzionate.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati a verde pubblico attrezzato.
3. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, e attrezzature ginniche relative ai parchi "Robinson"; i fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare gli impianti per lo sport e il tempo libero, i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché l'eventuale chiosco per il ristoro secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area. Nei fabbricati saranno ammesse anche le destinazioni d'uso per attività collettive strettamente connesse agli impianti (bar, ristoranti, sale di riunioni, ecc.).
4. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 m<sup>3</sup> legato all'attrezzatura o all'impianto da vincolo pertinenziale.

5. Parametri urbanistici:

a) indice di edificabilità fondiaria:	0,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> . Parametri diversi potranno essere utilizzati in relazione all'opera sportiva da costruire;
b) rapporto di copertura:	Le superfici coperte da impianti sportivi scoperti o coperti, comprese eventuali gradinate, servizi igienici, depositi ecc., non possono superare il 35% della superficie fondiaria. Con strutture rimovibili fino a raggiungere una superficie coperta massima pari al 50% dell'intera superficie fondiaria
c) altezza dei fabbricati:	massimo m.9.00;
d) distacco tra fabbricati:	minimo m. 10,00;
e) distanza dai confini:	minimo m. 5,00;
f) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 10,00;

6. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a verde pubblico attrezzato, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e



paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di specie d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc. Vanno piantumate alberature d'alto fusto in numero di almeno 120 unità per ogni ettaro di superficie, con l'obbligo di piantumare parte di tali alberature lungo i perimetri di confine, in particolare con le strade e con altre aree di interesse pubblico, nella misura di almeno un albero ogni cinque metri.

7. Sono individuati con apposita simbologia e numerazione le aree a servizi di interesse comune private:
  - a) attrezzatura privata in previsione – maneggio/galoppatoi (90).

#### Articolo 42 Le aree per parcheggi pubblici (F4)

1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico; tali aree corrispondono agli standard indicati all'articolo 3 co.2 lettera d) del DM.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico.
3. Qualora le aree a parcheggio individuate dal PI siano ricomprese entro ambiti soggetti a PUA o Permessi di costruire, potranno essere traslate all'interno dell'ambito e anche frazionate in più parti, purché la quantità complessiva rimanga invariata, senza che ciò costituisca variante al piano.
4. I parcheggi pubblici a livello stradale dovranno essere completati ponendo a dimora piante nella misura di almeno una ogni 50 m<sup>2</sup> di parcheggio.
5. Le aree per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere le dimensioni minime prescritte al punto 3.4.7. Regolazione della sosta – delle Norme Tecniche per la Costruzione delle Strade (D.Min. Infrastrutture e Trasporti del 05 novembre 2001).
6. In caso di parcheggi su più livelli fuori terra si dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) rapporto di copertura:	non superiore al 25% dell'area;
b) numero dei piani:	massimo n. 2;
c) distacco tra fabbricati:	minimi m. 10 tra pareti finestrate;
d) distanza dai confini:	minimo m. 10,00;
e) distanza dal ciglio stradale:	minimo m. 10,00;



## CAPO 5 – LE INFRASTRUTTURE

### Articolo 43 Viabilità. Le infrastrutture, la rete ciclo-pedonale e i servizi connessi

1. Le disposizioni generali:
  - a) il PI fornisce i criteri che debbono essere seguiti nella progettazione delle piattaforme stradali, degli elementi costitutivi, anche marginali ed accessori, che le compongono, e di alcune soluzioni funzionali ricorrenti;
  - b) il PI contiene le indicazioni generali relative a soluzioni funzionali ricorrenti, allo scopo di fornire indirizzi e suggerimenti per adeguare la progettazione delle nuove strade alle moderne esigenze di sicurezza, di razionale gestione della mobilità e di mitigazione degli impatti inquinanti.
2. 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 di 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. 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.



6. 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.
7. Le indicazioni risultanti nelle tavole del PI in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI.

#### **Articolo 44 I principali obiettivi e le corrispondenti misure per la progettazione della viabilità e moderazione della circolazione**

1. La nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal DM. 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento e tutta la normativa vigente applicabile in materia. Le nuove intersezioni dovranno rispettare quanto previsto dal DM. 19.04.2006 "Norme e geometrie per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora siano intersezioni a rotatoria interessanti SS.PP., dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalle "Linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'Amministrazione Provinciale.
2. Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni 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. Può essere consentita la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra di inversione di marcia degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le tessuti residenziali e m. 20 per le tessuti commerciali, artigianali e industriali.
3. Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.
4. 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 50 m che consentono riduzioni di velocità a 30 - 40 km/h;
  - b) rialzamenti della carreggiata almeno ogni 50 m 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.
5. 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.



6. Per ottenere una significativa riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico è fondamentale la piantumazione di verde e di alberi che attenua gli effetti nocivi del traffico automobilistico.
7. Al fine di non pregiudicare il livello di servizio della rete viaria di interesse provinciale, i collegamenti alla rete di secondo e terzo livello dalle zone di espansione o di trasformazione urbanistica dovranno avvenire attraverso assi viari di collegamento e non come innesto diretto dalla singola proprietà; la geometria di tali assi dovrà garantire adeguati livelli di servizio in base ai carichi veicolari generati dai nuovi insediamenti; la definizione di questi collegamenti dovrà essere realizzata anche a mezzo di adeguamento o riqualificazione di collegamenti esistenti.
8. Ogni tipo di strada, privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato, le cui caratteristiche sono definite in relazione al volume ed al tipo di traffico che interessano sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo.
9. 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.
10. Il Comune valuta la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete viaria, sono considerati di significativa entità gli interventi con superficie territoriale superiore a 5 ettari o volume edificabile pari ad almeno 50.000 m<sup>2</sup> o che comportino la realizzazione di spazi a parcheggio in misura superiore a 10.000 m<sup>3</sup>; il Pl. può motivatamente, in rapporto alle specificità territoriali, introdurre nella normativa degli strumenti urbanistici valori di riferimento inferiori.

#### **Articolo 45 Piste ciclopedonali e itinerari turistici / storico ambientali**

1. Il Pl determina, in via indicativa e non esaustiva i tracciati delle piste ciclabili principali esistenti di progetto e gli itinerari turistici e storico-ambientali. I nuovi tracciati stradali dovranno prevedere, in relazione alle loro caratteristiche e alle loro funzioni, opportuni percorsi laterali attrezzati a piste pedonali o ciclabili.
2. I tracciati ciclabili/pedonali dovranno essere realizzati o adeguati secondo i criteri tecnici e normativi, essi dovranno essere realizzati preferibilmente lontano dalle sedi carrabili ad alto scorrimento utilizzando/recuperando la viabilità rurale, quindi in prossimità di luoghi di valenza per caratteristiche naturalistiche, paesaggistiche o per la presenza di edifici di particolare interesse.
3. Tutti 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) a 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) a 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.



4. 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 mistocementizio 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;
  - d) la realizzazione di eventuali nuove piste ciclabili qualora previste a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione dei nuovi percorsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di vaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica, se presente;
  - e) laddove i percorsi attrezzati ricadano nelle pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua, si dovranno concordare con il competente Consorzio misure strutturali atte a contemperare le reciproche esigenze.
5. 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.
6. I percorsi pedonali, diversi da quelli dei marciapiedi posti lungo le strade, devono avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 ed essere realizzati con materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli e di facile manutenzione.
7. 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.
8. 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.
9. Per i percorsi ricavati all'interno di aree verdi o comunque separati dalla viabilità veicolare, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) accesso riservato ai soli pedoni e ciclisti;
  - b) pavimentazione in fondo naturale battuto, formelle o grigliato cementizio, asfalto e asfalto colorato.
10. Per i percorsi affiancati alla viabilità esistente o prevista valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) accesso riservato ai pedoni ed ai ciclisti; può essere consentito l'attraversamento ai mezzi motorizzati dei soli frontisti;
11. 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.
12. 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 46 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 del 23/10/2003, "Norme per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della Rete Distributiva di Carburanti", in attuazione dell'art.19 della L. 57 del 05/03/2001, ed in coerenza con il piano nazionale di cui al DM. 31/10/2001 e smi 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 ed il metano.
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'aree a servizi per attrezzature stradali è sempre ammesso l'installazione di sistemi per il lavaggio degli autoveicoli. Se previsto dalle presenti norme mediante specifica scheda progetto o con specifico accordo pubblico-privato, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), possono essere previsti servizi complementari per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica, attività commerciali in esercizi di vicinato connesse con l'assistenza meccanica o per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed edicole. Sono fatte salve le attività autorizzate alla data di adozione del primo Pl.
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 zone 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 n. 497 del 18/02/2005;
b) distacco tra fabbricati:	minimi m. 10,00;
c) distanza dai confini:	minimo m. 10,00;
d) distanza dal ciglio stradale :	minimo m. 5,00;
e) note:	<ul style="list-style-type: none"><li>– le distanze della struttura di supporto alla distribuzione (officine, attività viarie, bar, etc) secondo DM. 1404/68;</li><li>– all’interno dell’area di servizio almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato e almeno il 15% a parcheggio;</li></ul>

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.



## TITOLO III – DISCIPLINE SPECIFICHE

### CAPO 1 – GLI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CULTURALE

#### Articolo 47 Le condizioni generali per gli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale, sulle Ville Venete e contesti figurativi

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 nelle tavole di piano, "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 dalle presenti norme per ogni tessuto su, dal successivo art.48 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, ovvero i beni culturali, ambientali e architettonici (elaborato P05F - repertorio Beni culturali), localizzati sia nei centri storici che nel rimanente territorio comunale.

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 dei permessi di costruire/denuncia di inizio attività sugli immobili soggetti a tutela diretta e indiretta ai sensi del DLgs. 42/2004 è in ogni caso, subordinato alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai beni architettonici ed al Paesaggio.
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 48 Guida agli interventi su immobili di valore monumentale, testimoniale, sulle Ville Venete e contesti figurativi

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 P05F". 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 ineditati di diretta pertinenza di preesistenze di carattere culturale;
- g) in interrato negli spazi ineditati circostanti, nei modi convenuti con l'Amministrazione comunale, sono consentiti se tecnicamente fattibili, ed idrogeologicamente compatibili, interventi per la formazione di parcheggi pertinenziali delle singole attività, usi, funzioni cui gli immobili sono destinati.

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.



## CAPO 2 – SOSTENIBILITA

### Articolo 49 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 invariati e le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
  - b) favorire l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - c) favorire l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
  - d) privilegiare insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.
2. Gli interventi edilizi di nuova edificazione (compresa la demolizione con ricostruzione), dovranno essere verificati sotto il profilo della sostenibilità energetico ambientale sulla base di quanto previsto dal DLgs. 28/2011, dal DPR.59/2009, dal DLgs.192/2005 e DLgs.311/2006 inoltre dovranno rispettare i parametri minimi di cui all'allegato B alle presenti NTO "prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" (art. 2).
3. In sede di progetto edilizio i temi trattati nel suddetto "prontuario" dovranno essere oggetto di specifico riscontro nella relazione illustrativa.
4. Nella stessa relazione dovrà essere dato atto del rispetto dei punteggi minimi definiti negli artt. 3 – 4 dell'allegato B alle NTO "Prontuario".
5. La documentazione dimostrante il raggiungimento del livello minimo di sostenibilità energetico-ambientale, potrà essere presentata al Comune unitamente a quella necessaria al rilascio del permesso di costruire.



### CAPO 3 – LE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

#### Articolo 50 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" le attività produttive da confermare (con scheda puntuale) e le attività produttive da dismettere e trasferire. Tali attività, sono:
  - a) n. 4 attività da confermare;
  - b) n. 6 attività da dismettere;
  - c) n. 1 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 (P05E) 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;
  - a) attività da "dismettere": 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.
  - b) attività da "trasferire": 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.
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. Inoltre gli immobili devono intendersi vincolati al mantenimento della destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente codificata nella scheda (ex art. 126 - LR. 61/85).
6. Gli spazi esterni scoperti delle aree di pertinenza dovranno essere realizzati e mantenuti in sintonia con la zona d appartenenza, per garantire il decoro ambientale. Le aree di pertinenza delle attività produttive e commerciali potranno essere recintate lungo il perimetro nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) ogni accesso dovrà essere preceduto da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità adeguata alla specifica situazione della



viabilità ed alle dimensioni degli automezzi che accedono all'azienda, con un minimo di m 5,00.

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

#### DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

8. Fatto salvo il vincolo di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti (tipologia) codificate nella scheda, per le attività in essere, legittime, benché presenti, sono ammesse solo ed esclusivamente limitate e circoscritte modificazioni di queste destinazioni d'uso alle seguenti condizioni:
  - b) l'attività in essere non dovrà essere classificata tra le "attività da dismettere o trasferire";
  - c) la nuova attività dovrà essere ricompresa nella stessa sottosezione dell'attività originaria così come definita dall'ISTAT (Classificazione delle attività economiche Ateco 2007);
  - d) 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;
  - e) sia stipulata un'apposita convenzione o con la quale venga precisata e vincolata la nuova destinazione d'uso dell'edificio, l'attività svolta, con aggiornamento della schedatura.

#### TIPI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

9. Per tutte i tipi di attività cui al precedente co.1 e 2 valgono le seguenti norme:
  - a) 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;
  - b) tutti gli ampliamenti dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti e quindi armonizzarsi con il tessuto interessata dall'intervento;
  - c) la dismissione di ogni attività produttiva in zona impropria darà diritto ad un "credito edilizio".
10. Attività produttiva da "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 disciplinati nell'apposita schedatura.
  - c) fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede, gli interventi edilizi dovranno, rispettare le prescrizioni cui precedente co.9;
  - d) 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;
  - e) Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:



- alla dimostrazione della compatibilità di destinazione d'uso (tipologia) dell'attività esistente con quella codificata nella scheda (ex art. 126 - LR. 61/85);
- al reperimento degli standard minimi descritti all'articolo 15 "Norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di standard" delle presenti norme o quanto previsto nella scheda;
- al vincolo ad uso pubblico a verde e/o parcheggi di minimo il 10% della superficie fondiaria di pertinenza;
- alla stipula di una convenzione e con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

11. Attività produttiva da "dismettere", sono ammessi i seguenti interventi:

- a) conferma dell'attività insediata;
- b) 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;
- c) possibilità di messa a norma degli impianti esistenti purché tali adeguamenti comportino modifiche edilizie esclusivamente interne alle preesistenze.

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

- a) lettere a), b) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001.



## CAPO 4 – VARIANTI VERDI

### Articolo 51 Ambiti inedificabili - art. 7 LR. 4/2015

1. Il PI individua le aree private dalle potenzialità edificatorie (IN-n°), in quanto, rese inedificabili, ai sensi dell'art. 7 LR. 4/2015; le stesse rientrano tra quelle di cui all'art. 9 co. 1 d) della LR. 14/2009 e smi.
2. In queste aree non è ammessa alcuna nuova trasformazione urbanistica o edilizia. Le aree dovranno essere mantenute esclusivamente a verde. Saranno, quindi, ammesse solo la piantumazione di nuove essenze arboree e la manutenzione e/o sostituzione delle essenze eventualmente presenti sull'area. Non sono, quindi, ammessi a titolo di esempio non esaustivo:
  - a) installazione di berceau, pompeiane, tettoie, casette in legno;
  - b) nuove opere di pavimentazione, se non quelle strettamente necessarie al passaggio pedonale;
  - c) nuove reti tecnologiche di smaltimento delle acque (reflue/piovane) provenienti dalle aree limitrofe trasformabili/edificabili;
  - d) nuove reti tecnologiche a servizio delle aree limitrofe trasformabili (reti elettriche, telefoniche, gasdotti ecc.).
3. Classificazione urbanistica delle aree rese inedificabili:
  - a) aree rese inedificabili all'interno dei tessuti consolidati/diffusi (enclaves verdi) mantengono la classificazione del tessuto urbanistico nella quale risultano inserite;
  - b) aree rese inedificabili a margine dei tessuti consolidati/diffusi e confinanti con il territorio agricolo, siano riclassificate come "tessuti agricoli" ai sensi dell'artt. 27, 30, 31 e 32, delle presenti NTO.
4. Le aree rese inedificabili cui al precedente co.3 b) non concorrono all'edificabilità del fondo agricolo di cui all'art. 44 della LR. 11/2004. Sulle stesse aree non potranno, inoltre, essere previsti nuovi interventi edilizi ancorché in funzione del fondo agricolo. I fabbricati eventualmente presenti sull'area, realizzati antecedentemente all'adozione del primo PI, assumono le destinazioni di cui all'art. 44 co.1 della LR. 11/2004.
5. Sulle aree rese inedificabili non è ammessa l'individuazione delle aree per servizi di cui all'art. 31 della LR. 11/2004 – anche nel caso l'area fosse ricompresa all'interno di un PUA. Né sono ammessi gli standard privati a parcheggio (L.122/1989).
6. Il perimetro delle aree rese inedificabili devono intendersi come "confine" tra proprietà. L'edificazione delle aree contermini deve pertanto rispettare le distanze dai confini dei lotti inedificabili prescritte dalle norme del tessuto urbanistico nella quale gli stessi risultano inseriti. Non è ammessa:
  - a) la costruzione a confine, ancorché oggetto di convenzione tra confinanti.
  - b) la costruzione a confine ancorché l'ambito "inedificabile" risulti della stessa proprietà dei lotti finitimi.La norma deve intendersi valida anche nel caso di applicazione del cosiddetto "Piano Casa" (LR. 14/2009 e smi) sui lotti contermini.
7. Le previsioni di cui al presente articolo devono intendersi vigenti a tempo indeterminato; alle stesse, pertanto, non si applica la decadenza quinquennale di cui all'art. 18 co.7 della LR. 11/2004.



8. L'individuazione delle aree cui al co.1 non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo del consumo del suolo.



## TITOLO IV – DISPOSIZIONI DI GESTIONE

### CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### Articolo 52 Le schede norma - aree progetto

1. Le porzioni di territorio alle quali il PI assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in differenti "aree progetto" disciplinate con apposite schede norma. Ogni scheda norma è individuata nelle tavole della "Disciplina del suolo" con apposita grafia che rinvia alla corrispondente previsione codificata nell'elaborato P05A delle presenti NTO.
2. Attraverso le schede norma, il PI detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.
3. Le schede norma previste sono di sei tipi:
  - a) le schede norma "APP" che recepiscono sinteticamente gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
  - b) le schede norma "AR" che riguardano le aree soggette a interventi di recupero;
  - c) le schede norma "AP" che riguardano le aree di trasformazione;
  - d) le schede norma "Ip\_A, Ip\_B e Ip\_C e" che riguardano le aree puntuali di trasformazione a prevalente destinazione residenziale con lotto edificabile a volumetria predeterminata.
  - e) le schede norma "As\_" che riguardano le aree di trasformazione destinate alla realizzazione di servizi.
4. Nelle "aree progetto" sottoposte a scheda norma, in fase di progetto gli interventi previsti dovranno mitigare gli effetti ambientali prodotti. Per gli interventi con destinazione produttiva è preferibile la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.
5. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree progetto" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso agricola, fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

6. Nell'attuazione delle schede norma il parametro relativo la superficie territoriale (St) è da considerarsi indicativo e andrà precisato attraverso rilievo; le variazioni di perimetro per gli ambiti assoggettati a PUA sono regolati dal precedente art.13, per gli interventi puntuali con volumetria predeterminata attuabili mediante IED l'edificazione è consentita esclusivamente all'interno delle aree individuate con apposita grafia con sovrapposto il simbolo che individua il volume predeterminato corrispondente; il perimetro individuato potrà essere precisato attraverso la progettazione di dettaglio mediante scostamenti di modesta entità esclusivamente in affinamento ai limiti di proprietà. La volumetria (V) assegnata è predeterminata dal piano, le superfici a standard (verde, parcheggio) sono minime, i valori relativi al rapporto di copertura (RC) e altezza (H) sono massimi. Si devono rispettare integralmente le direttive e le prescrizioni contenuti nelle stesse.



7. Ai sensi dell'art 21 LR. 11/2004 il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento; il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio. Il consorzio è costituito dai soggetti interessati rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici; dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.
8. Gli ambiti di espansione regolati da strumento urbanistico attuativo sono costituiti da una superficie fondiaria (la superficie dell'area di concentrazione volumetrica) e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e degli standard necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.
9. Le aree "progetto" possono essere attuate tramite "stralci funzionali autonomi" qualora rispettino integralmente gli elementi prescrittivi della scheda norma.
10. L'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere subordinata alla stipula di una convenzione, che impegni i soggetti attuatori dell'intervento alla realizzazione di tutte le opere previste all'interno del perimetro dello stralcio. L'attuazione tramite stralci funzionali autonomi sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) gli stralci funzionali devono essere autonomi e in proporzione rispetto le necessarie dotazioni territoriali e infrastrutturali previste complessivamente nella scheda norma;
  - b) l'attuazione dello stralcio funzionale dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti e dimensionato sull'intera area di trasformazione. Non sarà possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti;
  - c) l'attuazione mediante stralcio funzionale dovrà obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma.
  - d) l'attuazione dello stralcio funzionale sarà regolato con le stesse modalità di attuazione descritte nella scheda norma.
11. Il Consiglio Comunale con il suo insindacabile giudizio ha la facoltà di autorizzare o meno l'attuazione della scheda norma tramite stralci funzionali autonomi. Tale facoltà dovrà avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma sistema urbano costruito, in modo da evitare, salvo casi da motivare adeguatamente, soluzioni di continuità del tessuto urbano.
12. Qualora aree di trasformazione contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di



trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.

13. Le aree di progetto codificate con apposita scheda norma denominata:
- "AR", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono, per gli interventi di riconversione/riqualificazione di tessuti produttivi a residenziali le aree di trasformazione sono assimilate alla disciplina del "tessuto consolidato recente – T4";
  - "AP\_", una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono;
  - Ip\_A, Ip\_B e Ip\_C una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.

#### **Articolo 53 Perequazione urbanistica / contributo straordinario**

- 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.
- Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, sono assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR. 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

##### **CRITERI DI ASSOGETTAMENTO**

- Ambiti assoggettati alla perequazione, se non diversamente stabilito dalle schede norma cui art.52:
  - gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica rispetto lo strumento urbanistico previgente, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
  - gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
  - gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi ( artt. 6 e 7 LR. 11/2004 – accordi di programma);
  - 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;
  - gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
  - il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale e/o compatibili di annessi rustici non più funzionali al fondo;
  - 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;
- h) gli interventi di nuova costruzione all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo non conformi alle prescrizioni previste dall' art.23 co.8 a) e b).
4. Ambiti non assoggettati alla perequazione:
- a) nel caso di trasposizione e ricomposizione di volumi esistenti autorizzati;
  - b) per l'individuazione di aree a standard pubblico;
  - c) tutti gli interventi che non comportanti aumenti di volume e/o superficie coperta;
  - d) gli interventi di ampliamento volumetrico in aderenza di edifici esistenti, in saturazione dell'indice di zona, del rapporto di copertura o una tantum previsti dal PI (art.16 co.7);
  - e) gli interventi puntuali "Ip\_A, Ip\_B," conformi alle prescrizioni previste all' art.23 co.8 a) b) e c);
  - f) le previsioni edificatorie puntuali all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, reiterate dallo strumento urbanistico previgente; tali previsioni decadranno alla scadenza del periodo di vigenza del primo PI.

#### CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

5. I criteri di attuazione della perequazione urbanistica:
- a) l'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di plus-valore nelle modalità successivamente descritte;
  - b) la quota aggiuntiva di cui sopra sarà quantificata in misura pari al:
    - 50% per gli interventi di cambio di destinazione d'uso a fini residenziali/compatibile degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo edificati (data titolo abilitativo) dopo l'entrata in vigore della LR. 24/1985 (08.03.85);
    - 30% per tutti gli altri tipi d'intervento (salvo i casi di riduzione cui successivo co.8);del plus-valore generato dagli interventi conseguenti alle previsioni urbanistiche individuate dal PI su aree o immobili.  
Per plus-valore si intende la differenza tra il maggior valore degli immobili derivante dalla trasformazione dell'area e cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente la trasformazione urbanistica operata dal PI ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.
  - c) la determinazione del plus-valore potrà essere operata sulla base di tabelle parametriche cui art.16 co.4 DPR.380/2001, specifico regolamento comunale, o mediante stima analitica "tabella A" nella quale saranno considerati:
    - il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (tabella punto 1);



- gli oneri e le spese necessarie per la realizzazione delle opere di trasformazione (tabella punto 2);
- il valore del bene, conseguente alla trasformazione urbanistica (tabella punto 3).

Detti importi permetteranno, quindi, di determinare:

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

#### Stima analitica - Tabella "A":

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

#### MODALITÀ DI CALCOLO - STIMA ANALITICA

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

- a) Il valore iniziale degli immobili (1) relativamente alle aree libere è quello intrinseco delle aree stesse ed è caratterizzato dall'impossibilità della loro trasformazione urbanistica.

Per le aree agricole si assume quale riferimento il Valore Agricolo Medio (VAM) determinato ogni anno dalla commissione provinciale espropri secondo i tipi di coltura effettivamente praticati. Per le aree edificabili si considera il valore venale per le aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta. Per interventi puntuali (Ip\_) e il cambio d'uso di annessi non più funzionali al fondo - schedati dal PI - la superficie oggetto di perequazione corrisponde alla superficie fondiaria vincolata in base agli indici di edificabilità, rispettivamente 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Nel caso in cui gli interventi interessino delle aree compromesse da edificazioni incongrue soggette a riqualificazione, il valore iniziale corrisponderà al valore dell'area libera come innanzi determinato aumentato del valore dell'edificato, purché legittimo, valutato con riferimento al valore venale o attraverso stima.

E possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.



- b) Gli eventuali costi di demolizione/bonifica (2.a) , esclusivamente per gli interventi su opere incongrue individuate dal PI, saranno desunti da un computo metrico analitico e preventivo di spesa, redatto e asseverato con giuramento dal progettista. Tutti i detti costi devono intendersi al netto di IVA e/o di qualsivoglia altro onere fiscale.
- c) Il costo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b), calcolati in base ai valori stabiliti dal comune, vigenti al momento del calcolo del plus-valore dell'intervento. Tale costo va considerato solo nel caso in cui il valore finale del bene trasformato (3) sia valutato come "area urbanizzata".
- d) Le spese tecniche (2.c) esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti agli interventi di trasformazione; sono quelle relative la redazione dei progetti e degli studi espressamente richiesti dalle norme vigenti, quelle relative la predisposizione dei piani di sicurezza, della direzione lavori, collaudo e frazionamenti. Dette spese dovranno essere dimostrate a consuntivo con la presentazione delle relative fatture e, ai soli fini della determinazione del plus-valore, non potranno comunque superare il 5% dei costi relativi agli oneri ai sensi dell' art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b) al netto degli oneri per la sicurezza.
- e) Gli oneri finanziari (2.d) sono quantificati applicando alla somma dei costi di demolizione/sistemazione dell'area (2.a), dei costi degli oneri ai sensi dell'art. 16 del DPR. 380/2001 (2.b), delle spese tecniche (2.c), un tasso annuo pari all'Euribor a sei mesi con divisore 365 rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di presentazione del piano urbanistico maggiorato di 1,5 punti percentuali, il tutto valutato per una durata di tre anni.
- f) L'utile d'impresa (2.e) viene determinato nella percentuale del 15% del valore finale del bene trasformato.
- g) Il valore finale del bene trasformato (3) è desumibile considerando il valore venale per le aree edificabili analoghe ai fini dell'accertamento dell'imposta (per le attività produttive in zona impropria, gli interventi soggetti a SUAP si considera rispettivamente i valori: del tessuto produttivo non ordinato T6; del tessuto in cui ricadono e/o consequenziale all'area di intervento).  
E' possibile l'utilizzo di valori diversi (indagini di mercato, stime, ecc); in questo caso dovrà essere allegata una perizia giurata di un tecnico abilitato che stimi il più probabile valore del bene oggetto di riqualificazione e/o trasformazione.
- h) La quota del plus-valore da corrispondere al Comune (5) sarà pari alle percentuali indicate al precedente co.5 b) - salvo i casi di riduzione. Le modalità per la sua corresponsione, in ogni caso concordate con il Comune, potranno avvenire mediante:
- ⇒ cessione al Comune di una porzione della superficie territoriale o di una quota della capacità edificatoria del totale di ogni singolo intervento di trasformazione da destinare ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata, al netto delle aree a standard primario;
  - ⇒ trasferimento di aree per servizi, opere di urbanizzazione;



- ⇒ realizzazione di opere pubbliche di valore equivalente alla perequazione di cui al presente articolo;
  - ⇒ corresponsione dell'equivalente valore economico, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse, da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 co. 1 della LR. 11/2004.
7. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'amministrazione per la:
- ⇒ realizzazione di opere pubbliche;
  - ⇒ realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
  - ⇒ realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
  - ⇒ trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 LR. 11/2004);
  - ⇒ mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme.
8. Come previsto dall'art. 69 delle NTA del PAT negli ambiti di riqualificazione e riconversione ed eventuali interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati, la quota aggiuntiva da cedere al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni sulla base delle puntuali indicazioni fornite dall'amministrazione comunale e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo, tenuto conto in particolare dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:
- ⇒ risanamenti e bonifiche ambientali;
  - ⇒ riqualificazione dell'ambiente sociale;
  - ⇒ allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi ritenuti di incidente rilevante;
  - ⇒ risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria;
  - ⇒ risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
  - ⇒ realizzazione di infrastrutture pubbliche;
  - ⇒ realizzazione di interventi di deflusso delle acque di zone urbanizzate o degli interventi previsti dal Piano delle Acque;
  - ⇒ riqualificazione ambientale e paesaggistica.

#### MODALITÀ DI APPLICAZIONE

9. Per la corresponsione del Plus-valore della perequazione:
- a) il plus-valore, determinato preliminarmente dal proponente, è soggetto ad approvazione da parte dell'organo comunale a cui spetta l'approvazione dell'atto amministrativo (PUA: delibera Giunta o Consiglio comunale; Permesso di costruire: responsabile UTC) ed è corrisposto mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo. La determinazione,



riferita e ritenuta corretta al momento dell'approvazione, non è suscettibile di modifiche se non per la sola intervenuta variazione degli oneri tabellari di urbanizzazione che, anche solo in parte, devono eventualmente essere corrisposti al Comune in numerario. Non potranno, pertanto, essere considerati eventuali imprevisti a qualsiasi causa dovuti.

- b) la cessione di aree dovrà essere eseguita prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;
  - c) la realizzazione di opere pubbliche il collaudo e la loro eventuale cessione dev'essere effettuato prima del rilascio del certificato di agibilità, anche parziale;
  - d) sarà facoltà del Comune accogliere le richieste di rateizzazione dell'eventuale quota di plus-valore da monetizzare per le finalità previste dal presente articolo. In tal caso, il termine per la rateizzazione non potrà essere superiore a 12 mesi. Il relativo importo del plus-valore dovrà essere garantito per mezzo di fideiussione e sarà assoggettato alla corresponsione degli interessi legali.
10. Come previsto dall'art. 16 co. 4 bis del DPR 380/2001, la corresponsione della quota parte di "vantaggio stimato e/o plusvalore", così come determinata dall'applicazione del presente articolo, assorbe la quota parte del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica in deroga o con cambi di destinazione d'uso - c.d. "contributo straordinario" - di cui all'art. 16 co.4 d) ter del DPR 380/2001.

#### Articolo 54 Credito edilizio e opere incongrue

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta agli aventi titolo finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, individuati nell'ambito del PAT, ovvero a seguito della compensazione urbanistica.
2. Il PI individua le opere incongrue e gli elementi di degrado corrispondenti ad ambiti destinati a determinare una nuova organizzazione come previsto dall'art. 38 del PAT.  
Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
3. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

##### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. In attuazione all'art.73.9 del PAT, il PI disciplina gli interventi di trasformazione che possono determinare un credito edilizio che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR. 11/2004, ovvero:
  - a) elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal PAT;



- b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
  - c) interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
  - d) 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.;
  - e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti, ne risultano in contrasto;
  - f) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
  - g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
  - h) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.
5. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:
- a) le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti dei parametri del tessuto su cui ricade l'intervento;
  - b) nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
  - c) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
  - d) ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi cui precedente co.4 o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
  - e) come bonus volumetrico aggiuntivo negli interventi soggetti a scheda norma "AR\_ e AP\_" con conseguente aumento del volume assegnato fino al limite massimo del 20%. In ogni caso deve essere garantita l'integrazione/adeguamento delle superfici a standard;
  - f) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR.11/2004.
6. Il credito edilizio, espressa nei termini di volume urbanistico o superficie lorda di pavimento, è definito:
- a) dal rapporto tra il valore venale dell'immobile da demolire (fabbricato principale, strutture accessorie, compreso spazi pertinenziali) incrementato dal costo delle opere di ripristino ambientale, ed il valore venale – per unità di volume o di superficie – riferito all'ambito territoriale all'uopo individuato per l'utilizzo del credito (area di atterraggio), aggiornato di una percentuale nella misura massima del 20% (incentivo premiante), da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse pubblico;
  - b) per ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli ambiti agricoli produce un credito edilizio di 500 m<sup>3</sup> (credito di



- forestazione) a destinazione residenziale, da localizzare nei tessuti residenziali o compatibili con la residenza.
7. Per ogni ambito di credito edilizio dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:
    - a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
    - b) la quantificazione del credito edilizio.
  8. Registrazione dei crediti:
    - a) i crediti, qualora presenti, sono rubricati nell'elaborato P09 "registro dei crediti edilizi" indicando:
      - il titolare del credito edilizio;
      - la quantificazione del credito riconosciuto all'avente titolo in relazione alla sede di utilizzo;
      - i termini di validità del credito edilizio;
      - eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.
    - b) alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera qualora ci è sia ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale e quando si tratti di eliminazione di un'opera incongrua.
    - c) alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una convenzione nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente co. 4), i dati da riportare nel registro dei crediti e l'eventuale indicazione degli ambiti di "atterraggio" qualora specificamente individuati.

#### PRESCRIZIONI

9. All'interno:
  - a) dell'ambito del tessuto agricolo di connessione naturalistica – A3 non è possibile far ricadere crediti edilizi;
  - b) dei tessuti agricoli, di tutela dell'assetto fondiario (A2) e periurbano (A1) l'atterraggio del credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1500 m<sup>3</sup>.
10. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio di forestazione, precedente co.6 b), è consentito secondo le seguenti modalità:
  - a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, sulla base di stralci funzionali non inferiori al campo padovano (3.862 m<sup>2</sup>), a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dal PI;
  - b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni;
  - c) stipula di specifica convenzione che dovrà contenere la determinazione del valore di svincolo indicizzato su base ISTAT e delle condizioni di garanzia (polizza fidejussoria);
  - d) utilizzo immediato del 60% del credito edilizio prodotto. Il rimanente 40% potrà essere utilizzato a partire dal quinto anno dell'istituzione del vincolo, previa verifica del buono stato di manutenzione e conservazione delle aree boscate.



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. I PI potranno individuare nuove opere incongrue, aree di riqualificazione e riconversione, prescrivendo la demolizione e/o riqualificazione e disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

#### **Articolo 55    Compensazione urbanistica**

1. La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

##### **CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA**

2. L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del PI secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.
3. Il ricorso alla Compensazione Urbanistica dovrà essere accompagnato da apposita convenzione riferita agli strumenti attuativi richiamati dall'art. 37 LR. 11/2004 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).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 56    Accordi tra soggetti pubblici e privati**

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



condizionato alla conferma delle sue previsioni in sede di approvazione dello stesso.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

3. Gli interventi soggetti ad accordo pubblico privato devono indicare, coerentemente con la "gerarchia" di interessi pubblici codificata all'art. 69.17 del PAT e gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota perequativa (art.53 co.8). Alla stima della "convenienza pubblica" dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito dell'attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel PAT, vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabile in termini economici.
4. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi sono i seguenti:
  - a) L'amministrazione comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
  - b) La giunta comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce linee guida e criteri generali stabili e non discriminanti per la valutazione degli accordi, legati al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.
  - c) I privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
    - individuazione e dati del soggetto proponente;
    - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
    - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
    - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
    - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - d) Le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.
5. Per quanto non disciplinato dalla LR. 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11 co. 2 e seguenti, della L. 241/1990 e successive modifiche.
6. Una volta approvato definitivamente, l'accordo determina:
  - a) l'impegno formale per l'amministrazione al recepimento degli obblighi assunti negli strumenti di pianificazione sott'ordinati ed in sede di rilascio dei successivi titoli edilizi
  - b) l'impegno per il privato, garantito da fideiussione bancaria, alla realizzazione degli interventi e delle obbligazioni assunte in tempi certi.



7. In caso di decadenza dell'accordo, per qualsiasi ragione o causa, si determinerà l'automatico ripristino della destinazione prevista genericamente dagli strumenti urbanistici previgenti, impregiudicate le ulteriori conseguenze previste specificatamente dal singolo accordo e fatto salvo l'avvio dei lavori, in piena conformità agli impegni assunti in sede di accordo, eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o convenzionali.

#### **Articolo 57 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 rimanda all'art. 60 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. 60 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 PI.



## CAPO 2 – VINCOLI E TUTELE

### Articolo 58 Vincolo monumentale DLgs. 42/2004

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del DLgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e smi - artt. 10, 11 e 12.
2. La tavola P-01 “Vincoli e Tutele” identifica le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 e precisamente:
  - a) edificio Municipio comunale;
  - b) edificio Casa delle Associazioni;
  - c) edificio Scuola dell'infanzia e pertinenze;
  - d) edificio Canonica vecchia;
  - e) Chiesa di San Fidenzio di Polvera;
  - f) Chiesa di San Leonardo di Isola dell'Abba';
  - g) edificio Centro Civico di Isola dell'Abba';
  - h) capitello - Madonna con bambino - di Isola dell'Abba';
  - i) Vecchio mulino.Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nel PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo.
3. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. 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.
4. Sono inoltre considerati “Beni culturali” gli immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni (L. 106/2011), previa valutazione della competente Soprintendenza secondo le procedure di cui all'art. 12 del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ed al DM. 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
6. 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.
7. 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.



8. L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sugli immobili vincolati è subordinata all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

#### **Articolo 59 Vincolo idrogeologico - ambito bacino scolante**

1. L'intero territorio rientra nell'ambito del bacino scolante sottoposto a tutela ai sensi del RD. 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.
2. Il PI promuove azioni di tutela della risorsa idrica nei nuovi interventi di natura idraulica collegati alla creazione di nuovi collettori consortili, sia che vengano proposti dagli Enti (ConSORZI di Bonifica, Genio Civile, ecc.), sia da privati. Allo scopo si prevedono fasce tampone da inserire lungo i corsi d'acqua e ricalibratura degli alvei con interventi di ingegneria naturalistica.
3. Per una miglior gestione delle deiezioni zootecniche, per abbassare i livelli di azoto, fosforo e potassio, nella realizzazione di nuovi allevamenti vanno realizzati sistemi per il trattamento delle deiezioni zootecniche, quali ad esempio la digestione anaerobica con produzione di biogas, di ammendante e di liquami chiarificati da trattare eventualmente con processi depurativi (fitodepurazione, ecc., in funzione anche del loro utilizzo), alla luce anche dei finanziamenti comunitari e nazionali e regionali (P.S.R., Bacino Scolante).
4. La normativa di riferimento è la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE) e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento" e i successivi atti Regionali (DGR. 2495/2006 e DGR. 2439/2007).
5. Si applicano inoltre le norme in materia previste dal PTRC.

#### **Articolo 60 Vincolo sismico**

1. L'intero territorio ricade in area classificata "Zona 4" ai sensi dell'allegato alla DCR.67 del 03.12.2003
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

##### **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 61 Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs. 42/2004**

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi del DLgs n°42 del 22 gennaio 2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, articolo 134.



2. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" evidenzia le aree vincolate per legge ai sensi dall'articolo 142, rispettivamente lettera c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD. 1775/1933 e conforme al provvedimento del Consiglio Regionale n.940 del 28 giugno 1994 come modificato con DGR 1638 del 17/09/2013, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m.150 ciascuna".
3. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale i seguenti corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna:
  - Canale Roncajette;
  - Scolo Fiumicello.

#### 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 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B.
5. Il rilascio dei permessi di costruire / denunce di inizio attività sui beni indicati al co.2, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 142 del DLgs. n. 42/04.
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, (BURV n. 75 del 20/08/1996), in esecuzione alla LR. 31/10/1994 n. 63 art. 9.
7. Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore degli immobili ricadenti all'interno del vincolo individuato a titolo ricognitivo nelle tavole di piano, sono subordinati a preventivo nulla osta da parte degli organi competenti. Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.
8. Il PI promuove la valorizzazione delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale per il loro valore intrinseco e per il ruolo svolto dalle stesse nell'ecosistema naturale. A tal fine, compatibilmente con le esigenze di regolare il deflusso delle acque, favorisce il mantenimento delle opere idrauliche di derivazione, il restauro delle opere di difesa, pozzi, fontane di interesse storico, il ripristino di mulini ed altre attività idroproduttive di interesse storico, comunque compatibili con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.
9. 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 62 Ambiti naturalistici di livello regionale**

1. Trattasi di "ambiti naturalistici di livello regionale" individuati dal PTRC nell'ambito del "Sistema degli ambiti naturalistico ambientali e paesaggistici di livello regionale".
2. All'interno del territorio comunale sono identificati come "ambiti naturalistici di livello regionale":
  - l'ambito fluviale del canale Roncajette.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. Per gli ambiti naturalistici di livello regionale è fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni altra opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. Qualora insistano su proprietà demaniali dello Stato, gli interventi sono oggetto d'intesa. Sono ritenute ammissibili le azioni volte:
  - alla tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nelle vicinanze dei corsi d'acqua e nella rete idrografica afferente;
  - alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
  - alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

### **Articolo 63 Piani di Area o di Settore vigenti o adottati**

1. Trattasi di ambiti sottoposti a vincolo e tutela del Piano d'Area del Corridoio Metropolitano Venezia – Padova.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Sulle aree interessate dai Piani di cui al presente articolo valgono le prescrizioni ed i vincoli stabiliti dallo specifico piano.

### **Articolo 64 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI**

1. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" identifica le aree soggette a pericolosità idraulica come individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e BrentaBacchiglione.
2. La demolizione delle opere incongrue finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio, determinano un credito edilizio.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. Nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico si applicano le norme del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino competente e successive varianti. In tali aree in particolare si prescrive quanto segue:



- a) le superfici pavimentate, diverse dai piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
  - b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolari, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
4. Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del DLgs. 152/2006 e s.m.i., per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.
  5. Dovrà essere previsto l'obbligo di realizzazione di misure compensative secondo quanto previsto nella "Valutazione di Compatibilità Idraulica" allegata al PRC, redatto secondo la DGR. 2948/2010, e secondo quanto prescritto nel parere espresso dall'Ufficio Regionale del Genio Civile competente.
  6. Ogni superficie scoperta destinata a parcheggi, percorsi pedonali, piazzali, sia pavimentata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.), salvo i casi di cui al co. 4.
  7. Il progetto dei volumi di invaso da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi previsti dal PRC per le zone individuate dovrà essere valutato ed approvato dall'Autorità Idraulica competente.
  8. Il Comune di Polverara si impegna, assieme ai Comuni dell'ambito della Saccisica, a sviluppare all'interno del territorio del PATI, da considerare quale "ambito di pianificazione coordinata per la sicurezza sociale", un progetto coordinato con i Comuni, Consorzi di Bonifica, Genio Civile, Autorità di Bacino, Protezione Civile, ecc., eventualmente tramite apposito PATI tematico, indirizzato a conseguire gli obiettivi di tutela idraulica, nonché collegati alla salvaguardia verso i fenomeni franosi, incendi boschivi e gli altri rischi che possono interessare la popolazione, e dovrà affrontare organicamente la previsione e l'individuazione degli "Edifici strategici ed aree di emergenza per la protezione civile", secondo quanto previsto dall'art. 35 del PTRC.

#### Articolo 65 Ambiti di bonifica e irrigazione

1. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" identifica le aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica, ovvero le aree soggette a rischio idraulico generato dalla mancanza o sottodimensionamento delle opere di bonifica, di scolo o di difesa idraulica. Tali aree sono suddivise in:
  - a) aree a rischio idraulico elevato;
  - b) aree a rischio idraulico.
2. Gli elaborati progettuali degli interventi di cui al co. 1 devono essere corredati da una relazione tecnica che tenga conto in modo approfondito della tipologia di pericolo, redatta da un tecnico laureato abilitato, se prevista dalla normativa di settore. Le indicazioni contenute nella suddetta



relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Nelle aree cui al co. 1a) può essere esclusivamente consentita l'esecuzione di:
- a) opere di difesa, di sistemazione idraulica e dei versanti, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di manutenzione idraulica e di sistemazione dei movimenti franosi, di monitoraggio o altre opere comunque volte ad eliminare, ridurre o mitigare, le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
  - b) opere, connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio boschivo e agrario, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica, geologica;
  - c) realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, diverse da strade o da edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché, se necessario, dotate di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni; nell'ambito di tali interventi sono anche da ricomprendersi eventuali manufatti accessori e di servizio, di modesta dimensione e, comunque, non destinati all'uso residenziale o che consentano il pernottamento;
  - d) adeguamento strutturale e funzionale di impianti di depurazione delle acque reflue urbane imposti dalla normativa vigente;
  - e) realizzazione delle opere di raccolta, regolazione, trattamento, presa e restituzione dell'acqua;
  - f) interventi di riequilibrio e ricostruzione degli ambiti fluviali naturali nonché opere di irrigazione, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza;
  - g) opere a verde;
  - h) sistemazioni e manutenzioni di superfici scoperte di edifici esistenti;
  - i) interventi cui lett. a) b) c) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 di opere pubbliche o di interesse pubblico qualora non comportino mutamento della destinazione d'uso;
  - j) interventi cui lett. a) b) c) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 di infrastrutture ed edifici, qualora non comportino aumento delle unità abitative o del carico insediativo;
  - k) realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico nonché ciclopedonali, non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e non compromettano la possibilità di realizzazione degli interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio; in particolare gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture stradali devono anche essere compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile ove esistenti;
  - l) realizzazione di nuovi impianti di depurazione delle acque reflue urbane ove non diversamente localizzabili, purché dotati degli opportuni



accorgimenti tecnico-costruttivi e gestionali idonei anche ad impedire il rilascio nell'ambiente circostante di sostanze o materiali per effetto dell'evento che genera la situazione di pericolosità.

4. Nelle aree cui al co. 1b) è esclusivamente consentita l'esecuzione di:
  - a) interventi cui al precedente co.3;
  - b) nuove zone di espansione per infrastrutture stradali, ferroviarie e servizi che non prevedano la realizzazione di volumetrie edilizie, purché ne sia segnalata la condizione di pericolosità e tengano conto dei possibili livelli idrometrici conseguenti alla piena di riferimento;
  - c) nuove zone da destinare a parcheggi, solo se imposti dagli standard urbanistici, purché compatibili con le condizioni di pericolosità che devono essere segnalate;
  - d) nuove zone su cui localizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, non diversamente localizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, purché compatibili con le condizioni di pericolo riscontrate e che non provochino un peggioramento delle stesse.
  - e) interventi cui lett. a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 di opere pubbliche o di interesse pubblico qualora non comportino mutamento della destinazione d'uso;
  - f) interventi cui lett. a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR.380/2001 di infrastrutture ed edifici, qualora non comportino aumento delle unità abitative o del carico insediativo;
  - g) ampliamento degli edifici esistenti, purché non comportino mutamento della destinazione d'uso, né incremento di superficie e di volume superiore al 10% del volume e della superficie totale e purché siano anche compatibili con la pericolosità del fenomeno;
  - h) realizzazione di locali accessori di modesta entità a servizio degli edifici esistenti;
  - i) realizzazione di attrezzature e strutture mobili o provvisorie non destinate al pernottamento di persone per la fruizione del tempo libero o dell'ambiente naturale, a condizione che siano compatibili con le previsioni dei piani di protezione civile, che non ostacolino il libero deflusso delle acque e purché non localizzate in aree interessate da fenomeni di caduta massi.
5. Particolare attenzione nella valutazione degli sviluppi urbanistici dovrà essere data ai progetti di miglioramento e potenziamento della rete di bonifica, irrigazione e drenaggio redatti dal Consorzio competente affinché ne sia permesso il loro completo ed efficace sviluppo.
6. Per le finalità di cui al presente articolo, si richiama quanto specificatamente stabilito e normato dal Piano di Tutela delle Acque approvato con DCR. 107 del 05.11.2009.

**Articolo 66 Allevamenti zootecnici - impianti di biogas / fasce di rispetto**

1. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" identifica gli allevamenti intensivi e gli impianti di biogas e relative fasce di rispetto dinamiche non cogente ma ricognitivo. Per tali strutture agricolo-produttive si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR. 11/2004 e della DGR. 856/2012.
2. I PI verificano con specifico studio agronomico nell'elaborato P-01 "Vincoli e Tutele" gli impianti a biogas e gli allevamenti intensivi presenti nel territorio e individua le relative fasce di rispetto, ovvero:
  - a) distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare del tessuto non agricolo;
  - b) distanze minime reciproche tra allevamenti o impianti di biogas 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 o impianti di biogas e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente del tessuto in cui ricade.
3. La DGR 856/2012 individua ai co.7, 7bis, 8, 9, 9bis, le indicazioni relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi o impianti di biogas, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione la compatibilità con la DGR.856/2012 e l'entità dei presumibili impatti sul territorio.
5. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovranno essere allegati, oltre a quanto richiesto dalla LR. 11/2004 e 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 400 m 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 o impianti di biogas 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 o di Kw dell'impianto a biogas, 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. 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.
  9. Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla DGR. 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della DGR. 856/2012.
  10. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dal comma 9 bis della DGR. 856/2012. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.



## Articolo 67 Centri storici

1. I centri storici individuati nel PI fanno riferimento 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 dagli strumenti urbanistici comunali previgenti.
2. I Centri Storici evidenziati a titolo ricognitivo nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" sono:
  - a) Polverara centro.
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. 47 delle presenti NTO.
5. Per gli edifici vincolati valgono gli indirizzi e alle prescrizioni formulate nel precedente art. 58 delle presenti NTO.

## Articolo 68 Cimiteri / fasce di rispetto

1. Trattasi di ambiti di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative zone di rispetto.
2. I cimiteri e relative fasce di rispetto evidenziati a titolo ricognitivo nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" sono:
  - a) cimitero di Polverara centro;
  - b) cimitero dell'Isola dell'Abbà.
3. La cartografia del PI individua indicativamente le fasce di rispetto cimiteriale per i cimiteri comunali, tenuto conto delle riduzioni delle stesse già approvate con le modalità previste dalla legislazione vigente. Le fasce di rispetto saranno in ogni caso quelle determinate dalla suddetta disciplina, anche in caso di contrasto con le indicazioni cartografiche del PI.
4. Il 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.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. 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. 166/2002. 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.
6. 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 previsti dalle lettere a) b) c) d) del co.1 art. 3 del DPR 380/01;
  - 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.
7. Nelle aree di rispetto cimiteriale oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338 co.5 RD. 1265/34, 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 69 Reti tecnologiche principali, elettrodotti, gasdotti e oleodotti / fasce di rispetto

1. Sono individuate, nella tavola "P-01:Vincoli e Tutele", le seguenti infrastrutture:
  - a) due linee di elettrodotto con potenza 132 kV a est del territorio comunale con direzione nord-sud;
  - b) una linea di gasdotto a est del territorio comunale;
  - c) una linea del oleodotto a ovest del territorio comunale.
2. Le fasce cui precedente co.1/a riportate nella tavola "P-01: Vincoli e Tutele" sono adeguate alla determinazione dell'Ente gestore Terna, di cui prot.4952 del 04/10/2017.
3. 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.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI ELETTRODOTTI

4. La tavola "P-01: Vincoli e Tutele" individua le fasce di rispetto degli elettrodotti 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 articolo 6 quali distanze di prima approssimazione (Dpa); qualsiasi intervento in prossimità di tali fasce va puntualmente valutato dal gestore delle linee (Terna).
5. 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.
6. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assenti 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.
7. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PI relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
  8. In merito alla salvaguardia e sviluppo della rete ecologica, in coerenza con le normative dei piani di livello superiore, i nuovi progetti di elettrodotti con tensione superiore a 100 kV all'interno della rete ecologica devono prevedere l'interramento, fatto salvo l'intervento debba essere realizzato per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico e non esistano soluzioni alternative possibili; in tal caso devono essere attuate idonee misure mitigative e compensative; per le restanti componenti della rete ecologica devono prevedere misure per il contenimento del rischio di elettrocuzione e collisione dell'avifauna.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI GASDOTTI

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

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI OLEODOTTI

12. Il PI individua nella tavola P-01 "Vincoli e Tutele" una fascia pari a m. 10 per parte dalla linea dell'oleodotto di cui al co. 1 c).
13. Gli eventuali interventi all'interno delle fasce indicate sono subordinati alle verifiche delle effettive profondità delle fasce in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione della esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'oleodotto da parte dell'ARPA, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n.36/01, dal DPCM 8 luglio 2003, dalla DGR.1526/2000 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n.222/07.
14. All'interno delle fasce di rispetto degli oleodotti si applicano le disposizioni previste dal DM. 24 Novembre 1984.
15. In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'oleodotto farà fede il rilievo topografico.
16. La localizzazione di nuovi oleodotti o la modifica di quello esistente è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali/regionali vigenti.

### Articolo 70 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

1. La tavola P-01 "Vincoli e Tutele" localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relativi a reti e servizi di telecomunicazione esistenti, di cui al DLgs. 259/03 e successive modificazioni.



2. Per tali impianti e per eventuali nuove installazioni si richiamano le disposizioni di cui al DPCM .18 luglio 2003 ed al DLgs. 259/2003.
3. Ai sensi dell'art.8 co.6 della L. 36/2001, il Comune predisporrà una specifica regolamentazione "piano delle installazioni" per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, considerando specifici obiettivi di qualità consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi. L'installazione di nuovi impianti dovrà essere concertata, secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti, sulla base di un piano pluriennale che dovrà in ordine di importanza:
  - escludere l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
  - escludere l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
  - escludere l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
  - escludere l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storicoarchitettonico e paesaggistico-ambientale, onché nei contesti figurativi degli edifici storici e nei coni visuali, così come indicati nel PRC;
  - escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
  - escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di "emissioni" oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
  - considerare siti di potenziale localizzazione le zone produttive, le aree per impianti tecnologici, le aree cimiteriali.

#### 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. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.



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 71 Viabilità / fasce di rispetto

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

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il sistema della viabilità principale e secondaria, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato dall'art. 2 del DLgs 285/1992, per le rispettive fasce di rispetto si applicano gli articoli 26,27,28 del DPR.495/1992.
3. Ai sensi del DLgs. 285/1992 e DPR. 495/1992 e smi, sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione. Nelle fasce di rispetto:
  - a) è vietata ogni nuova costruzione tranne per:
    - ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
    - parcheggi e strutture a servizio della viabilità;
    - interventi di arredo stradale e segnaletica;
    - canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
    - distributori di carburante e relativi accessori;
    - cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
    - pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
    - sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
    - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
    - recinzioni.



- b) sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di:
- 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 si sopravanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in tessuto agricolo 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 a condizione che l'edificio non sopravanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente e previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada.

in ogni caso per opere di rango sovracomunale sarà necessario acquisire il benestare dell'Ente proprietario della strada.

- c) delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il DLgs.285/1992, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante;
- d) l'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne adiacenti, qualora classificate come edificabili dal PI.
4. A norma dell'art. 37 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione precedente dell'area oggetto di vincolo.

## Articolo 72 Idrografia principale / servitù idrauliche e fasce di tutela

1. Sono vincolati ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico:
  - a) i corsi d'acqua pubblici ai sensi del RD.523 /1904 artt. dal 93 al 99;
  - b) i canali irrigui o di bonifica ai sensi del RD.368/1904 titolo 6° artt. dal 132 al 140.
2. La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali comprese le golene, è soggetta a tutela vincolate ai sensi dell'art. 41 co.1 f) 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.50, 25, 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) canale Roncajette - fascia di tutela riducibile a m. 50;
  - b) scolo Stangon - fascia di tutela riducibile a m. 25;
  - c) scolo Volparo - fascia di tutela riducibile a m. 10;
  - d) scolo Altipiano/Altipiano diramazione - fascia di tutela riducibile a m. 25;
  - e) fossa Fiumicello - fascia di tutela riducibile a m. 10;
  - f) scolo Orsaro - fascia di tutela riducibile a m. 25;



- g) scolo Orsaretto/Orsaretto diramazione - fascia di tutela riducibile a m. 25 e a m.10 per gli interventi AP\_23 - AP\_24 e As\_02;
  - h) scolo Arzerini - fascia di tutela riducibile a m. 25.
3. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto cui precedente co.1, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria.
4. L'area ricadente all'interno della fascia di tutela, cui al precedente co.2, può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

5. Per i corsi d'acqua cui al precedente co.1 a) in conformità all'art. 96 del RD n.523 /1904:
- a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
  - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m. 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua; salvo maggiori ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere del Genio Civile.
6. 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, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
  - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m.10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Eventuali interventi all'interno di tale fascia devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica competente;
  - c) le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) dell'art. 133 del RD n. 368/04, sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze stabilite.
7. Qualsiasi intervento (piantagione, recinzione, costruzione ed altra opera di qualsiasi natura) o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di rispetto e servitù idraulica dei corsi d'acqua, cui co.1, dovrà essere oggetto di specifica autorizzazione a titolo precario da parte dell'Ente Gestore (consorzio di Bonifica o Genio Civile), fermo restando che dovrà inoltre essere sempre garantito l'accesso ed il transito ai mezzi consortili addetti alla manutenzione degli stessi.
- Le distanze da manufatti, recinzioni, edifici, ecc. dal ciglio superiore della scarpata di un corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, oggetti o



altro; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo (sottoservizi, piani interrati, ecc.).

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

8. 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.
9. 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 ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
  - c) ampliamenti di case di abitazione esistenti ove consentiti dal PI;
  - d) ampliamenti di aziende agricole in possesso dei requisiti di cui all'art. 44 della LR. 11/2004, sulla scorta di un piano aziendale; l'ampliamento potrà essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.è fatto salvo il nulla osta preventivo da parte dell'Ente competente.
10. Gli interventi edilizi di cui al precedente co.8 e 9 potranno essere autorizzati:
  - a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
  - b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.
11. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della LR. 11/04, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
12. Si richiama inoltre:
  - quanto previsto dal Piano di tutela delle acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5.11.2009;
  - le norme definite nello studio di compatibilità idraulica dichiarate di "Invarianza Idraulica".

### Articolo 73 Coni visuali, quinte e panorami

1. Il PI nelle tavole P-01 "Vincoli e Tutele" e P-02/03 "Disciplina del suolo" individua:
  - a) i coni visuali aperti volti principalmente alla percezione del paesaggio libero da edificazioni;
  - b) i coni visuali puntuali sono volti principalmente alla percezione del paesaggio con presenze storico-architettoniche-monumentali;
  - c) le quinte ovvero elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere.



I coni visuali segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Nel cono visivo interessato dai coni visuali puntuali sono vietati interventi di modificazione del territorio tali da alterare o impedire la percezione degli elementi a cui il cono si riferisce e vanno previste operazioni atte a valorizzarne la fruizione visiva.
3. Nel cono visivo interessato dai coni visuali aperti sono vietati interventi tali da alterare in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte e vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva.
4. La tutela del cono visuale si estende fino alla prima quinta architettonico – edilizia o naturalistica a chiusura dello stesso compresi nel contesto figurativo.
5. È vietata 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 in modo significativo la percezione.
6. Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle opere consentite.

#### **Articolo 74 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 n°17/2009 e smi e al PICIL comunale approvato con DCC. 20/2015.
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.

#### **Articolo 75 Tutela dei valori naturalistici e paesaggistici (Rete ecologica)**

1. È individuata, nell'elaborato P-03 "Disciplina del suolo", la "Rete ecologica" che è definita dal seguente insieme di elementi costitutivi di livello comunale:
  - a) aree di connessione naturalistica: hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Gli ambiti di connessione naturalistica si distinguono secondo il grado di priorità degli interventi in:
    1. grado "1" - individuate prevalentemente su:
      - fasce adiacenti ai corsi d'acqua già tutelati da vincolo paesaggistico;
      - aree ove sussistono le condizioni di naturalità o l'esigenza di garantire la connettività e la continuità dei flussi faunistici;
      - aree dove le infrastrutture e gli insediamenti sia esistenti che di progetto, richiedono azioni di mitigazione;
      - aree in cui le nuove infrastrutture richiedono azioni di mitigazione; ove non è consentita l'individuazione di nuove zone produttive; le nuove edificazioni di carattere residenziale devono mantenere una bassa densità edilizia e consentire opportuni varchi nell'edificato.
    2. grado "2" - individuate prevalentemente su:
      - aree con destinazione agricola prevalente o "mista" ad insediamenti antropici, ma con minore rilevanza / potenzialità naturalistica.
  - b) corridoi ecologici (wildlife ecological corridors): fasce di connessione mirate a consentire lo scambio di individui tra le aree nucleo, così da ridurre il rischio di estinzione delle singole popolazioni locali, che comprendono:
    1. corridoi principali, costituiti dai rami più compatti delle aree idonee alla conservazione degli ecosistemi della naturalità, che si diramano



da nord verso sud del territorio provinciale, connettendosi inoltre con le reti principali delle provincie contigue;

2. corridoi secondari - corsi d'acqua o corridoi terrestri (siepi, filari, gruppo arborei) - costituiti da fasce più o meno estese che connettono trasversalmente i rami della rete principale, ed alla quale è demandata la funzione prioritaria del miglioramento della qualità ambientale dei sistemi di pianura.
- c) isole ad elevata naturalità (stepping stones): ambito in grado di costituire un nodo locale, per la cui dimensione non può assumere il ruolo di un'area nucleo, ma che riveste ugualmente una funzione ecosistemica, come appoggio per trasferimenti faunistici, soprattutto se in prossimità di altri nodi o di altri elementi della rete.
- d) barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate: sono aree o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi o residenziali.

Le barriere infrastrutturali (aree) si distinguono in:

1. primo grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza;
  2. secondo grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.
2. 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. Lo sviluppo della rete ecologica va incentivata con progetti misti pubblico-privato, attraverso sinergie tra l'Amministrazione Provinciale, l'Amministrazione comunale, gli enti territoriali (ConSORZI di Bonifica) e le Associazioni agricole e produttive riconosciute.
  5. La progettazione del sistema del verde urbano dovrà tenere conto del collegamento funzionale tra le componenti della rete ecologica.
  6. 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, buffer zone e corridoi ecologici) presenti nello stesso ATO in cui è prevista la realizzazione degli interventi di trasformazione stessi.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i PUA ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono



garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale.

8. 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 poderale 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.
9. Nelle aree cui al co. 1 a) - 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.
10. Nelle aree cui al co. 1 b)2. - corridoi ecologici secondari terrestri (siepi, filari, gruppo arborei - 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.).

11. Nelle aree cui al co. 1 c) - isole ad elevata naturalità - è ammessa:
  - l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
  - l'individuazione di accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
  - la valorizzazione dell'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dimessi a scopi ricettivi; inoltre dovrà essere favorita l'introduzione di colture e tecniche con ridotto carico inquinante sugli acquiferi.
12. Per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) cui al co. 1 d) - 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.
13. Le opere di mitigazione cui al precedente co.12 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 76 Compatibilità geologica

1. Il PAT sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, individua tre tipologie di tutela (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee) a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria; si rimanda all'art. 32 delle NTA del PAT.
2. Si richiamano, quali parti integranti del presente articolo le precisazioni e prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa - VCI in merito che analizza le modifiche del regime idraulico provocate dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché individua idonee misure compensative per ridurre il rischio e attenuare le condizioni di pericolo.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Le istanze per l'approvazione dei PUA e le varianti a quelli vigenti, ricadenti nelle aree sopra individuate, dovranno contenere, in funzione della tipologia di rischio, dell'entità dell'intervento e dell'impatto prodotto sulle condizioni naturali del sito, uno studio di compatibilità geologicoambientale, comprendente:
  - cartografia geologico-tecnica da sviluppare a scala da 1:2.000 a 1:5.000;
  - indagini geomeccaniche, geotecniche, idrogeologiche;
  - indicazione di eventuali opere di salvaguardia.
4. In sede di rilascio e/o esame dei titoli abilitanti alla realizzazione di opere edilizie, per interventi non inseriti in piani redatti ai sensi del presente articolo, detti interventi dovranno essere subordinati ad uno studio completo



di fattibilità, comprendente cartografia geologico tecnica da sviluppare a scala adeguata all'opera da realizzare (da 1:2.000 a 1:5.000), indagini geomeccaniche, geotecniche e idrogeologiche sufficientemente estese in funzione dell'entità dell'intervento e dell'impatto prodotto sulle condizioni naturali del sito.

5. Le prescrizioni di cui sopra sono valide anche e soprattutto in caso di manifestazione di nuovi elementi di criticità.



## CAPO 3 – COMPATIBILITÀ IDRAULICA

### Articolo 77 Misure di salvaguardia idraulica

1. Il rilascio da parte degli Uffici tecnici Comunali dei titoli abilitativi all'edificazione è subordinato alla verifica del rispetto del presente articolo.
2. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le direttive derivate dal Piano di Tutela delle Acque, dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e PI e dagli studi ad essa connessi.
3. In caso di discordanza tra le presenti norme e quanto stabilito dallo studio di compatibilità idraulica, vale quest'ultimo adeguato ai pareri di competenza.

#### DIRETTIVE

4. I PI, sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT, con la puntuale localizzazione delle trasformazioni urbanistiche, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei PUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi:
  - a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale ed eventuale cartografia del deflusso idrologico;
  - 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 nello spirito della DGR. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Con l'aumento del tasso di impermeabilizzazione della zona oggetto di un intervento urbanistico significativo occorre fare in modo che i valori al picco ed i tempi al picco degli eventi di piena che scaricano verso la rete esterna, per eventi a tempo di ritorno almeno di 50 anni, rispettino il principio invarianza idraulica, mediante la predisposizione di volumi d'invaso superficiali (aree verdi depresse e allagabili) o profondi (sistemi di condotte sovradimensionate a fini d'invaso) o quant'altro ritenuto idoneo dal progettista dell'intervento purché compatibile con il contesto idrografico ed idrogeologico locale.
6. Come indicato nella VCI dal PAT anche in sede di PI per il dimensionamento delle opere di smaltimento e degli invasi necessari al fine dell'invarianza idraulica rispetto allo stato attuale, potrà essere utilizzato come riferimento tecnico-normativo il documento "VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - LINEE GUIDA", realizzato dall'ufficio tecnico del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto (Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3621 del 18/10/2007), pubblicazione ufficialmente riconosciuta dagli organi di controllo competenti ( Consorzi di Bonifica e Genio Civile), il cui impiego è ormai divenuto prassi comune.
7. Le infrastrutture viarie di nuovo tracciato che comportino la realizzazione sul territorio di sedi poste in rilevato che interferiscono con il sistema idrografico



principale e minore dovranno essere assoggettate dal PI a preventiva analisi idraulica per verificare le conseguenze sia dell'attraversamento delle aste che si prevede di superare con apposite opere d'arte, sia delle modifiche di tracciato dei fossi e fossati minori eventualmente intercettati e deviati, verificando anche, per questi ultimi, gli effetti delle modificazioni sul drenaggio e sullo sgrondo dei terreni adiacenti.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni:
  - come imposto dalla 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;
  - i volumi d'invaso previsti quali misure compensative dell'impermeabilizzazione derivante dall'attuazione delle previsioni di Piano potranno essere realizzati con la formazione di invasi superficiali (nuove affossature, zone a momentanea sommersione, ecc.), o profondi (vasche di laminazione, sovradimensionamento delle condotte di raccolta delle acque meteoriche, ecc.). 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, valutabile di volta in volta in relazione alla dimensione della superficie servita, in ragione di 10 l/[s x ha].
9. Superfici impermeabili:
  - vanno privilegiate sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc.).
  - utilizzo preferenziale di 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 destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.
10. Reti di smaltimento delle acque:
  - privilegiare, nella progettazione dei collettori di drenaggio, basse pendenze e grandi diametri.
11. Aree a verde pubbliche/private:
  - negli interventi di nuova urbanizzazione, quando possibile, individuare aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane; tale bacino andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o



canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

12. Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:
  - la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
  - la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
  - scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
  - ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.
13. Non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o chiusura di affossature esistenti, di qualsiasi natura esse siano, salvo che non si verifichi una delle seguenti condizioni e previo parere del Consorzio di Bonifica competente:
  - evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica;
  - giustificate motivazioni di carattere igienico/sanitario;
  - 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.
14. È fatto divieto di realizzare nuove tombinature su alvei demaniali, anche ai sensi dell'art. 115 co.1 DLgs. 152/2006. Solo in presenza di situazioni eccezionali tale tipologia d'intervento potrà essere autorizzata. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione.
15. E' preferibile che la continuità idraulica dei fossati mediante tombinamento avvenga in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti; questi sifoni (e comunque in generale tutti gli attraversamenti), nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari.
16. Nel caso di opere previste in prossimità di canali consorziali, ogni modificazione della configurazione esistente o intervento ricadente all'interno della fascia di 10 metri dal ciglio superiore della scarpata sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal RD. 368/1904 e dovrà quindi essere specificamente autorizzato, fermo restando che dovrà



- sempre essere lasciata completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri su ambo i lati del canale.
17. Le zone alberate lungo gli scoli consortili dovranno essere autorizzate dal Consorzio di Bonifica ed in ogni caso non potranno essere messe a dimora alberature a distanza inferiore a 5 metri dal ciglio dello scolo interessato.
  18. Nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).
  19. Negli interventi di nuova edificazione il piano d'imposta sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. I piani interrati dovranno essere impermeabilizzati fino alla quota del piano d'imposta di cui sopra, prevedendo aperture (comprese rampe di accesso e bocche di lupo) solo a quote superiori; nelle zone "Idonee a condizione" legate a cause di natura idraulica è comunque sconsigliata la realizzazione di piani interrati.



## TITOLO V – NORME TRANSITORIE

### Articolo 78 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 e smi; 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 n.1150/1942, le parti residue dei PUA scaduti, purché siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Analogamente gli interventi convenzionati in essere già in fase di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

### Articolo 79 Situazioni esistenti difformi da quelle previste

1. Quando non sia diversamente specificato nei singoli articoli, si intende che gli edifici e gli spazi aperti esistenti non conformi alle previsioni del nuovo PRC possano essere solo oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici produttivi sarà consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di aumento della cubatura esistente nella misura del 5% e in ogni caso la possibilità di integrare e modificare gli impianti di trattamento dei reflui. Per tutti gli altri tipi di intervento è necessario l'adeguamento alle previsioni del PRC.
2. Gli interventi già concessionati alla data di adozione del PI 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 80 Inammissibilità di deroghe

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

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

<b>Tabella di conversione ai fini perequativi delle descrizioni relative i valori minimi delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria, al di sotto dei quali procedere ai controlli ai fini dell'imposta comunali sugli immobili</b>	
<b>Descrizione area nel PRG</b>	<b>Descrizione area nel PI</b>
ZTO B1 (residenziale di completamento)	T2 Tessuto consolidato
ZTO C1 (residenziale di completamento)	T3 Tessuto consolidato recente
ZTO C2 (zona residenziale di espansione con opere di urbanizzazione da eseguire)	T4 Tessuto di espansione
Aree pertinenti ad insediamenti produttivi esistenti ex LR. n° 11/87	Attività produttive in zona impropria
ZTO D/3 (aree per nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale con opere di urbanizzazione eseguite)	T6 Tessuto produttivo non ordinato
ZTO D/3 (aree per nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale con opere di urbanizzazione da eseguire)	T7 Tessuto produttivo ordinato
ZTO E destinata ad attività agricola, per qualsiasi fabbricato dalla data di inizio lavori	Cambio di destinazione d'uso di fabbricati non più funzionali al fondo
ZTO E4A - E4B	T5 Tessuto diffuso
Per il tessuto T1 - "Storico" , fino all'aggiornamento dei valori minimi delle aree edificabili si applica quanto previsto per il tessuto T2 "Consolidato"	