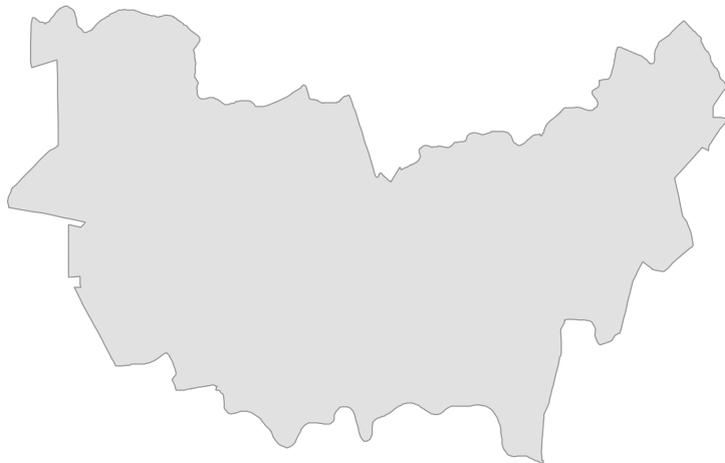


Elaborato

**2**

## **Norme Tecniche Operative**

*Adeguato alla Delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 23/3/2019  
Adeguato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 11/10/2023*



**SINDACO**

Sindaco Dott.ssa Luigia Modenesi

*Ufficio tecnico*

**ATP**

Dott. Urb. Francesco Sbeti, SISTEMA STP

*Collaboratori*

Dott. Urb. Giorgio Cologni



Sistema stp Documentazione Ricerca Progettazione  
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

Ottobre 2023



## INDICE:

<b>TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>2</b>
Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale	2
Art. 2 Contenuti del P.I.	2
Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI	2
Art. 4 Indici urbanistici ed edilizi	3
Art. 5 Definizione e Grado degli interventi sul patrimonio edilizio esistente	3
Art. 6 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie	5
Art. 7 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse	6
<b>TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>7</b>
Art. 8 Strumenti di attuazione del P.I.	7
Art. 9 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	7
Art. 10 Accordi tra soggetti pubblici e privati	8
Art. 11 Credito edilizio	8
Art. 12 Registro dei crediti edilizi (RECREDE) e Registro fondiario	9
Art. 13 Perequazione	10
Art. 14 Compensazione urbanistica	10
Art. 15 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	11
<b>TITOLO TERZO DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b>	<b>12</b>
Art. 16 Norme per l'edilizia esistente	12
Art. 17 Divisione del territorio comunale in zone	12
Art. 18 Destinazioni d'uso	12
Art. 19 Destinazioni d'uso e Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)	13
Art. 20 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche	13
Art. 21 Zona A - Centro Storico	14
Art. 22 Zona B - Residenziale di completamento	14
Art. 23 Zona C - Residenziale di espansione	15
<b>INDICI DELLE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE</b>	<b>15</b>
Art. 24 Zona D 1 -Produttiva di completamento	16
Art. 25 Zona D2 – Produttiva di espansione	16
Art. 26 D3 - Zona commerciale marginale non imprenditoriale (volontariato)	17
Art. 27 Zona D-A – Agroindustriale e zootecnica ex E5	17
Art. 28 Zona D-FZ - Attività produttive e commerciali fuori zona	17
Art. 29 Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico	17
Art. 30 Zone AT– Attrezzature tecnologiche	20
Art. 31 Aree verdi intercluse e aree di valore ambientale	20
Art. 31 bis Zone prive di potenzialità edificatoria e inedificabili ai sensi dell'art.7 LR 4/2015	21
Art. 32 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio	21
Art. 33 Recinzioni delle aree private e installazione di strutture in legno aperte	21
Art. 34 Installazione di tettoie aperte	21

Art. 35	Manufatti speciali	21
<b>TITOLO QUARTO TUTELE ED EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA</b>		<b>23</b>
Art. 36	Area agricola	23
Art. 37	Edificabilità residenziale	23
Art. 38	Interventi non residenziali in area agricola	24
Art. 39	Strutture agricole - produttive	25
Art. 40	Ricoveri attrezzi	26
Art. 41	Recinzioni	26
Art. 42	Concimaie e vasche di stoccaggio liquami	26
Art. 43	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	27
Art. 44	Attività agrituristiche	27
Art. 45	Impianti per animali da affezione	27
Art. 46	Impianti alimentati da fonti rinnovabili	27
<b>TITOLO QUINTO VINCOLI E FASCE DI RISPETTO</b>		<b>28</b>
Art. 47	Vincoli e norme di tutela	28
Art. 48	Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	28
Art. 49	Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità	28
Art. 50	Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Piano Generale Rischio Alluvioni (PGRA)	30
Art. 51	Depuratori	30
Art. 52	Elettrodotti	30
Art. 53	Cimiteri	30
Art. 54	Impianti di comunicazione elettronica	30
Art. 55	Vincolo sismico	31
Art. 56	Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	31
Art. 57	Vincolo idrogeologico - forestale RD n. 3267/1923	31
Art. 58	Aree a vincolo ambientale	31
Art. 59	Vincoli monumentali	31
Art. 60	Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi	32
<b>TITOLO SESTO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</b>		<b>33</b>
Art. 61	Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale	33
Art. 62	Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici	34
Art. 63	Elementi della rete ecologica	35
Art. 64	Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi	35
Art. 65	Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica	36
<b>TITOLO SETTIMO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>		<b>39</b>
Art. 66	Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO	39
Art. 67	Norme di salvaguardia	39
Art. 68	Revoca del PRG vigente	39
Art. 69	Poteri di deroga	39
Art. 70	Modifiche conseguenti a varianti legislative	39

## **TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Comunale**

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.

Per quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/04, il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo Art. 2 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PAT non compresi nelle tavole di PI sono confermati.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

### **Art. 2 Contenuti del P.I.**

Il primo P.I., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della LR 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

TAV. 1 Intero territorio comunale, scala 1:5000

TAV. 2 Zone significative, scala 1:2000

Elaborato 1 Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento

Elaborato 2 Norme Tecniche Operative;

Elaborato 2a Schedatura degli edifici di pregio (Schede A, Schede B)

Elaborato 2b Schedatura edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Elaborato 3 Prontuario per la qualità architettonica e ambientale

Elaborato 4 Registro dei Crediti

Elaborato 5 Banca dati alfanumerica e vettoriale

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna, ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle che disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

I contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, indipendentemente dal tipo di indicazione, non sono da ritenersi vincolanti e vanno utilizzati come linee guida per una buona progettazione. Fanno eccezione le indicazioni che derivano dall'applicazione di norme di legge, di piani sovraordinati o in recepimento delle presenti NTO che sono invece vincolanti.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del PI.

### **Art. 3 Validità e decadenza delle previsioni del PI**

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il previgente PRG.

Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004 l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.

Il Piano degli Interventi perde la sua efficacia dopo 5 anni dalla data di entrata in vigore. I piani attuativi approvati al momento dell'entrata in vigore del P.I. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta degli interessati, alle norme contenute nella presente normativa.

In ogni caso restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali o da altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Il P.I. si riferisce al quinquennio, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a interventi con volumi puntuali, ad accordi pubblico privati fatte salve specifiche prescrizioni, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

In particolare, ai sensi dell'art. 18, comma VII, della L.R. 11/2004, dopo 5 anni dalla data di approvazione del P.I., qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi previsti, decade la previsione urbanistica.

Fatta salva la possibilità di ricorrere all'applicazione dell'art. 18 comma 7bis della LR 11/2004, in caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante al P.I. essere riconfermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.A.T.; le aree oggetto di decadenza che non siano riconfermate si intendono "aree non pianificate" e sono disciplinate ai sensi dell'art. 33 della L.R. 11/2004.

Ai sensi dell'art. 4 della LR 11/2004 e s.m.i. il PI e le Varianti allo stesso sono complete di procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il procedimento di VAS è richiesto nei casi e con le modalità di cui allo stesso art. 4 della LR 11/2004.

La verifica di assoggettabilità alla VINCA, ed eventualmente la VINCA, è sempre obbligatoria indipendentemente da dove sia localizzata la trasformazione.

#### **Art. 4 Indici urbanistici ed edilizi**

Le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi sono riportate nel Regolamento Edilizio Comunale REC.

Nell'articolato delle presenti norme quando si fa riferimento a volume e altezza sono da intendersi rispettivamente volume urbanistico e altezza ai fini urbanistici disciplinati all'articolo 3 del REC.

#### **Art. 5 Definizione e Grado degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi del DPR 380/2001 sono così definiti:

##### **a) "Interventi di manutenzione ordinaria" (MO)**

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

##### **b) "Interventi di manutenzione straordinaria" (MS)**

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

##### **c) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"**

Ai sensi della legge 42/2004 per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Sono interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono previsti due gradi di restauro e risanamento conservativo:

### **Restauro di grado 1 (RS/1)**

Contraddistingue gli edifici di grande interesse storico ed architettonico, soggetti a vincolo ex L. 427/2004, per i quali si dovrà, preventivamente ad ogni intervento, richiedere il relativo nulla osta alla competente Sovrintendenza e su cui si dovrà intervenire con le cautele del restauro storico-scientifico.

#### **Riguarda interventi di:**

- consolidamento, rinnovo, ripristino, recupero degli elementi formali, strutturali e distributivi dell'edificio, il recupero delle strutture portanti e delle aggregazioni spaziali e distributive di valore culturale, nonché gli elementi decorativi;
- inserimento dei servizi igienici, degli impianti tecnologici e degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) richiesti dalle esigenze d'uso purché non venga compromesso il carattere specifico delle architetture, compresa la configurazione dei tetti, degli spazi scoperti, delle portature, ecc.;
- ripristino e/o apertura di nuovi fori che potrà essere consentito o prescritto, quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica; le vetrine per le attività commerciali devono essere dimensionate in coerenza con le caratteristiche tipologiche e architettoniche della facciata.

Può essere consentita la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi e/o alterati gli spazi unitari di interesse architettonico, quali soffitti, volte, pareti di spazi unitari, muri dipinti e/o decorati, ecc.. È comunque ammesso il collegamento di unità immobiliari.

### **Restauro di grado 2 (RS/2)**

Contraddistingue i fabbricati di interesse storico, architettonico ed ambientale non soggetti a vincolo.

Oltre agli interventi RS/1, il restauro di grado 2 (RS/2), riguarda gli interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi di valore culturale, da assoggettare alla conservazione, prevedono adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi (orizzontali e/o verticali), anche con collegamenti e/o suddivisioni di unità immobiliari originarie.

#### **d) "Interventi di ristrutturazione edilizia",**

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

#### **Ristrutturazione Edilizia Parziale (RE/1)**

Sono ammessi gli interventi già definiti per il restauro e risanamento conservativo ed inoltre:

- a. interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b. interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c. interventi di sostituzione c/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta, purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- d. interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f. interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione di impianti igienicosanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- g. interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto, secondo i moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico ambientale.

Per quanto riguarda il punto c) , circa la possibile sostituzione con materiali attuali , si precisa che dovrà essere prodotta come analisi , una documentazione precisa (compresa la documentazione fotografica) che

accerti i tipi, i materiali e lo stato di degrado dei solai e delle sovrastanti pavimentazioni al fine di accertare eventuali caratteristiche formali di interesse architettonico da conservare (volte a cassettoni, decorazioni, stucchi e fregi, ecc.), nel qual caso dovrà essere effettuato il puro ripristino dei solai, ed esclusa la sostituzione. Dagli interventi ammessi sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

Deve essere comunque prevista la rimozione degli eventuali elementi superflui.

Per quanto riguarda i sottotetti valgono le norme specificate per la categoria del restauro, RS/1 e RS/2.

#### **dB) Ristrutturazione edilizia globale (RE/2)**

Oltre a quanto già precisato nella categoria RE1, sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a. ripristino dell'involucro murario esterno e dei materiali esterni di copertura (coppi, cornici, canali di gronda) secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b. riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensione tradizionali, caratteristici dell'edilizia di valore ambientale;
- c. la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico culturale ed ambientale.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento a quelle preesistenti.

È ammessa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente

#### **e) Demolizione e ricostruzione (DR)**

È consentita per quegli edifici o parti di edifici che sono privi di particolari pregi architettonici.

La ricostruzione dovrà rispettare gli elementi compositivi generali degli edifici preesistenti ed in particolare si dovranno rispettare nelle ricostruzioni gli allineamenti preesistenti almeno per le parti affaccianti su spazi pubblici.

#### **f) Demolizione senza ricostruzione (D)**

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI

#### **g) "Interventi di ristrutturazione urbanistica" (RU)**

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **Art. 6 Vincolo della superficie fondiaria corrispondente alle utilizzazioni edilizie**

Nelle zone in cui l'edificazione è disciplinata dagli indici di fabbricabilità, ogni volume edilizio esistente e da costruire determina sul territorio la teorica individuazione della superficie fondiaria ad esso corrispondente nel rapporto stabilito dal relativo indice.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato al vincolo della superficie fondiaria, corrispondente al volume edilizio da costruire. A tale fine ogni richiesta deve essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che indichi l'area da vincolare.

Per i volumi edilizi esistenti, alla data di adozione del Piano, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende su mappali (o su mappali contigui) di proprietà della Ditta intestataria del fabbricato fino a raggiungere i valori degli indici propri della zona.

Per detti volumi edilizi esistenti, la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dal computo degli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla rispettivamente il vincolo "*non aedificandi*" sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, oppure, nel caso di cui al comma precedente, può determinare una riduzione della superficie medesima quando lo consenta un preciso computo degli indici di zona rispetto al volume rimanente.

L'Amministrazione Comunale può anche richiedere ad ogni Ditta proprietaria di fornire l'esatta cubatura dei fabbricati esistenti allo scopo di determinare la superficie fondiaria ad essi corrispondente.

Le Ditte proprietarie possono conterminare tale superficie fondiaria a loro gradimento e variare tale contenzione con altro atto di vincolo, alla condizione che detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato e nel rispetto delle norme relative alle distanze, formi una sola figura geometrica chiusa.

Per i terreni in compravendita dopo la data di adozione del PI deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

**Art. 7 Interventi edilizi su aree di proprietà diverse**

Le aree interessate da interventi edilizi la cui superficie fondiaria viene vincolata per effetto degli interventi medesimi, possono appartenere anche a più proprietari.

Nel caso che il permesso a costruire sia richiesto da uno o comunque da una parte soltanto dei proprietari, il rilascio è subordinato al formale consenso all'utilizzazione da parte dei proprietari rimanenti, da costituirsi attraverso apposita convenzione trascritta alla Conservatoria Immobiliare a cura dei proprietari ed accettata dal Comune.

## TITOLO SECONDO ATTUAZIONE DEL PIANO

### Art. 8 Strumenti di attuazione del P.I.

Il P.I. si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004.

### Prescrizioni<sup>1</sup>

Per gli interventi si prescrive che:

1. devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti;
2. devono essere adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto.

In particolare:

- per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n. 120.2017);
  - si richiama il rispetto della normativa sui rifiuti da demolizione;
  - dovrà essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
  - dovrà essere garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico;
3. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.

### Art. 9 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse 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;
- l'altezza degli edifici;
- altri parametri definiti dal PI.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 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, ai seguenti fini:

---

<sup>1</sup> Inserito dal parere motivato n.165 del 1/8/2023

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

Il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui dell'articolo 19 della LR 11/2004.

Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, non ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici quando le singole opere da realizzare abbiano un valore pari o inferiore alla soglia comunitaria di cui alla direttiva 14 giugno 1993, 93/37/CEE "Direttive del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e successive modificazioni.

### **Art. 10 Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati si attua attraverso le differenti procedure previste dall' art. 6 della LR 11/2004.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento, il beneficio pubblico necessario a soddisfare il criterio negoziale.

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano.

All'interno dell'Accordo saranno contenute le modalità di realizzazione delle Opere Pubbliche e le garanzie e tutele a favore del Comune.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art.7 della LR 11/2004.

### **Art. 11 Credito edilizio**

Il credito edilizio è disciplinato dall'art. 36 della LR 11/2004 e dalla LR 14/2019.

Il credito edilizio – CE, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente nei seguenti casi:

- a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004 o riconosciuti nell'ambito di convenzioni urbanistiche conseguenti a permessi di costruire convenzionati o PUA;
- a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004 e s.m.i. e compresi interventi di demolizione di edifici siti in ambiti a rischio idraulico e geologico sulla base delle indicazioni riportate dai piani di settore e dai piani urbanistici comunali;
- a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art.37 della L.R.V. 11/2004.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione – CER, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Ai sensi dell'art. 3 della LR 14/2019 non è comunque mai ammesso l'atterraggio dei crediti nelle casistiche seguenti:

- edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

“Codice dei beni culturali e del paesaggio, se non consentiti dal vincolo

- edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;
- edifici aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio
- edifici anche parzialmente abusivi;
- edifici ricadenti all'interno dei centri storici salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo
- edifici ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità
- edifici ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3)
- edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla LR 14/2009.

L'utilizzo di crediti edilizi (CE) all'interno della zona agricola è ammesso solo nel caso di volumi generati dalla stessa zona agricola e con indicazione puntuale del PI.

Il recupero di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) all'interno della zona agricola è ammesso, ai sensi dell'Art.8 della LR 14/2019, solo nei seguenti casi:

- per la prima casa di abitazione e relative pertinenze
- in aderenza o sopraelevazione
- in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume
- ne possono usufruire anche soggetti che non sono in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo richiesti dalla LR 11/2004 e anche in assenza di piano aziendale.

Le modalità di quantificazione del credito sono stabilite in applicazione della LR 14/2019 e dei relativi Criteri.

#### **Art. 12 Registro dei crediti edilizi (RECREd) e Registro fondiario**

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECREd, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della LR11/2004, rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i “Crediti Edilizi” (CE) di cui all'art. 36, c. 4, della LR11/2004, nonché i “Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione” (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della LR14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della LR14/2019.

Il RECREd – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECREd anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

Obiettivo del RECREd è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECREd registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2 - bis, del Codice Civile.

In termini generali, il RECREd contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECREd non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

L'istituzione del RECREd assume valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 “Sezioni”:

- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi “CE”;
- la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione “CER”.

Ciascuna sezione del RECREd è articolata in tre “Tabelle” che contengono informazioni e dati relativamente a:

- Tabella 1: Dati relativi al credito;
- Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

I “Crediti Edilizi” iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile all’art. 2643, c. 2bis.

Il trasferimento dei “Crediti Edilizi” deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari (ai sensi del citato art. 2643, c. 2bis, del C.C.).

All’atto notarile riguardante il trasferimento dei “Crediti Edilizi” dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell’atto dovrà essere previsto l’obbligo dell’acquirente di comunicare al Comune l’avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell’annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l’inutilizzabilità degli stessi.

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure per l’assunzione / approvazione del PUA), il certificato rilasciato dall’Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l’ultimo (effettivo) proprietario, così come risultante dal RECRED.

L’utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:

- nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3 (contente i “Dati relativi al saldo del credito”), nell’apposita Sezione, sia la quantità utilizzata, sia la quantità residua ancora nella disponibilità del titolare;
- nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo con previsione di utilizzo di tutti i crediti, l’Ufficio competente annota gli estremi sempre nella Tabella 3 del RECRED che ne attesta l’estinzione.

Con le presenti NTO è istituito il Registro fondiario degli immobili e fondi di pertinenza con vincolo di non edificazione in territorio agricolo

Il registro fondiario, ai sensi del comma 6 dell’art. 45 della L.R. 11/2004, annota le informazioni e i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi 1, 2, 3 e 4 del medesimo articolo; è integrato di planimetrie su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini (qualora i fondi interessati alle costruzioni ricadano in più di un comune).

### **Art. 13 Perequazione**

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d’uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai “Criteri per la stima del beneficio pubblico”, art.6 L.R. 11/2004 e artt.14 e 16, comma 4 lettera D Ter DPR 380/01, secondo la Delibera di CC vigente alla data di adozione dello strumento urbanistico.

### **Art. 14 Compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica è l’istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all’Amministrazione dell’area oggetto di vincolo, in alternativa all’indennizzo.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d’uso, sulla base del principio dell’equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell’attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo, i parametri di cui all’Art. 11 e del PAT.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

#### **Art. 15 Sportello unico delle attività produttive (SUAP)**

Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12/2012, capo I.

La LR 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, LR 55/12 e s.m.i. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR 55/12 e s.m.i.

Gli interventi in deroga e in variante sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

- nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI;
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio:

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, visuali panoramiche, ecc;
- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
- divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invarianti, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:

- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

## **TITOLO TERZO DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

### **Art. 16 Norme per l'edilizia esistente**

Per gli edifici esistenti in tutto il territorio comunale alla data di adozione del PI sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, fatto salve comunque più restrittive disposizioni specifiche (schede puntuali degli edifici, o specifiche norme di zona).

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PI.

Per le costruzioni accessorie in regola con le norme urbanistiche e per quelle sanate ai sensi della L 47/1985, L 724/1994 e L 326/2003 sono consentiti interventi di ricomposizione e trasposizione dei volumi in accorpamento a edifici esistenti, anche in deroga agli indici edilizi di zona e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati.

### **Art. 17 Divisione del territorio comunale in zone**

Il territorio comunale, secondo la disciplina adottata dal PI, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (ZTO), come risulta dalle Planimetrie di progetto:

1. Zona A - Centro Storico;
2. Zona B - Residenziale di completamento;
3. Zona C - Residenziale di espansione;
4. Zona D1 - Produttiva di completamento;
5. Zona D2 - Produttiva di espansione;
6. Zona D3 - Zona commerciale marginale non imprenditoriale (volontariato)
7. Zona D-A- Agroindustriale e zootecnica;
8. Zona D-FZ - Attività produttive e commerciali fuori zona
9. Zona F1 - Zona per l'istruzione;
10. Zona F2 - Zona per attrezzature di interesse comune;
11. Zona F3 - Verde pubblico;
12. Zona F4 - Parcheggi;
13. Zona AT - Zona per attrezzature tecnologiche;
14. Zona VI/VA Aree verdi intercluse di valore ambientale
15. Zona agricola

Qualora vi fosse diversità di rappresentazione negli elaborati a scale diverse, è da ritenersi vincolante la cartografia a scala maggiore

### **Art. 18 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per le singole zone, sono di seguito elencate:

#### **1. Zone prevalentemente residenziali**

- Residenziale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, non superiori ai 250 mq ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio;
- Turistico e ricettiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
- Parcheggi, secondo le norme di legge
- Sono escluse:
- Attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- Attività insalubri;
- Depositi all'aperto;
- Stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;

- Discoteche, sale da ballo, ecc.

## **2. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche**

- Artigianale;
- Industriale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita e fino a 2.500 mq di vendita quando specificato negli articoli 21, 22 e 23 delle presenti norme, ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Turistica e ricettiva;
- Residenziale: casa del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc 500 (ricompresi o possibilmente in aderenza alla sagoma del fabbricato produttivo stesso) per ogni unità produttiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
- Parcheggi, secondo le norme di legge

Per le aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi, per i quali si rendano opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ivi compresi il trasferimento delle attività produttive in aree idonee a destinazione industriale o artigianale, nel territorio dello stesso Comune o di altri Comuni, oltretutto il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, il PI assoggetta il complesso delle operazioni a convenzionamento.

## **3. Zone agricole**

È ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43-45 della LR 11/2004 e s.m.i. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa.

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola.

### **Art. 19 Destinazioni d'uso e Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)**

In riferimento a quanto prescritto dalla LR 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e dal relativo "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", sono definite le compatibilità tra ZTO e attività commerciali, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle altre eventuali prescrizioni di carattere urbanistico.

In relazione alla struttura dimensionale ed urbanistica del comune e specificatamente in ragione della viabilità, della disponibilità dei parcheggi e delle condizioni ambientali, l'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 mq e non ubicati all'interno di grandi strutture di vendita e medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq è compatibile in tutte le zone D, mentre non è consentita nelle ZTO B e C. Le medie strutture di vendita fino a 2.500 mq sono compatibili solo nelle zone D 2. Le strutture di vendita non sono compatibili nella ZTO Agricola. Sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni riportate negli articoli relativi alle singole ZTO e comunque, all'interno del comparto devono essere reperiti i parcheggi ad uso dell'attività nella misura di 1 mq ogni mq di superficie commerciale con minimo (12,5 mq) un posto auto; l'Amministrazione Comunale può, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire parcheggi in loco, consentire la monetizzazione.

Nel calcolo della superficie a parcheggio deve essere considerata la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

### **Art. 20 Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche**

In tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le norme delle seguenti Leggi e Regolamenti Nazionali e Regionali:

- D.P.R. n°384 del 27/4/1978: Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Legge Nazionale n° 13 del 9/1/1989: Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e relativo Regolamento di Attuazione;
- L. R. n° 41 del 30.08.1993 e Circolare applicativa n°37 del 19.12.1994.

Ai sensi dell'art.3 della Legge Nazionale n° 13/89 e degli articoli 19 e 20 gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzati in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici, ed in particolare alle norme sulle distanze.

Visti i disposti di cui alla Legge Regionale 04/04/2003, n. 7, avente ad oggetto: "Deroghe alle volumetrie previste dagli indici di zona degli strumenti urbanistici generali in favore delle persone handicappate gravi", sono consentiti, in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di mc 120,00, realizzati in aderenza agli edifici esistenti. Gli interventi dovranno essere realizzati in ottemperanza agli artt. 1 e 2 della citata L.R. n. 7/2003.

### **Art. 21 Zona A - Centro Storico**

L'area del Centro Storico sulla base del limite dell'Atlante Regionale dei Centri Storici è stata ridefinita in seguito alla schedatura puntuale dei singoli edifici, che ha evidenziato le parti meritevoli di salvaguardia per la presenza di edifici costituenti comparti unitari, di cui è ancora riconoscibile, in tutto o in parte, la matrice originaria ed in vari casi la continuità dei fronti su strada.

Entro l'area di Centro Storico tutti gli edifici sono classificati con categoria d'intervento edilizio, così come definito dall'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** delle presenti norme.

Ad esclusione delle categorie di RS/1 e RS/2, che sono attribuiti agli edifici vincolati ex lege 42/2004, qualora il grado di intervento sia ritenuto non adeguato o eccessivamente restrittivo, è consentito proporre una graduazione di categoria di livello inferiore, presentando una documentazione dettagliata degli interni con eventuali prove su materiali e/o specifica documentazione storica.

Il ricorso al PdR è comunque sempre possibile, anche se non espressamente richiamato nelle NTO, su richiesta dell'AC o dei privati, specie nel caso di più unità edilizie per le quali è possibile la ricomposizione volumetrica unitaria e siano previsti nuovi sedimi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento a quelle preesistenti.

Le unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è sempre ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la costruzione di un nuovo edificio nel rispetto dei volumi preesistenti.

E' inoltre ammessa la ricomposizione volumetrica di corpi aggiunti, con accorpamento su di un lato o sul retro del volume principale, sulla base di una rilettura delle mappe storiche.

Dovrà essere mantenuto l'allineamento su strada del corpo principale, qualora risultante di vecchia datazione.

Per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati, essa dovrà corrispondere a quella preesistente; è concesso un aumento di altezza con un massimo di 80 cm. negli edifici categorizzati con RE/2.

E' altresì consentito un aumento massimo di 80 cm. dei sottotetti qualora ciò consenta di raggiungere un'altezza netta media di m.2,70.

In ogni caso non è possibile superare l'altezza degli eventuali edifici adiacenti soggetti a restauro, a meno che già l'edificio soggetto a DR non presenti precedentemente un'altezza superiore.

La volumetria della ricomposizione dovrà corrispondere a quella preesistente, comprensiva degli eventuali corpi aggiunti in muratura ed escluse le superfetazioni a carattere provvisorio (tettoie, pensiline, ecc.); l'adeguamento delle altezze interne ai minimi abitabili non è conteggiata ai fini della volumetria e della distanza, limitatamente ad un massimo di 80 cm.

Nel caso di tipologie non residenziali (laboratori, officine, ecc.) il volume esistente potrà essere recuperato mediante la realizzazione di edifici residenziali con altezza massima come edifici adiacenti in zona.

Negli interventi di demolizione con ricostruzione (DR), è ammessa la deroga delle distanze tra edifici e dai confini di cui al D.M. 1444/1968, con riferimento alle distanze preesistenti.

### **Art. 22 Zona B - Residenziale di completamento**

Zone con prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate in tali aree l'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed in ogni caso deve essere realizzata in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle già precisate al precedente Art. 18 delle presenti norme.

Per gli indici stereometrici e le distanze, si prescrive quanto segue:

ZTO PI	ZTO PRG	Densità edilizia	Numero piani fuori terra	Altezza del fabbricato	Percentuale superficie coperta
B1	B1	1,8	3	9,50	40%
B2	B2	1,5	3	9,50	35%
B3	B5 nuclei urbanizzati	1,0 max 800/1200 mc	3	7,50	
B4	C1	1,2	3	10,40	40%

Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento dei vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70 anche se ciò comporta una variazione in aumento delle volumetrie.

L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.

È ammessa la costruzione di piani seminterrati fino ad una profondità di ml. 1,50 dal piano di campagna; Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

Per le ZTO B3 le opere di urbanizzazione primarie e secondarie dovranno essere realizzate contemporaneamente alle opere edilizie e cedute all'Amministrazione Comunale o vincolate

Per eventuali fabbricati esistenti in tali ambiti, qualora non interessati da programmi di espansione e di urbanizzazione, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento massimo del 50% in applicazione dell'indice fondiario.

#### **Art. 23 Zona C - Residenziale di espansione**

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, non urbanizzate parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice attuale non raggiunge gli 0,5mc/mq.

Le destinazioni d'uso previste in tali zone sono quelle precisate al precedente Art. 18.1 delle presenti Norme. L'edificazione è subordinata all'approvazione e relativa realizzazione di un piano urbanistico attuativo, con le modalità previste dalla LR 11/04 e con i parametri indicati nella tabella sotto riportata.

In sede di predisposizione dello strumento attuativo sono consentite le variazioni derivanti da eventuale non corrispondenza delle indicazioni cartografiche allo stato di fatto, nei limiti fissati dalle Norme Tecniche del PAT.

Nell'ambito delle previsioni progettuali degli strumenti urbanistici attuativi, è comunque richiesta, oltre che la definizione planivolumetrica, anche la precisazione dei caratteri morfologici delle nuove costruzioni, in particolare per quanto riguarda:

- tipologie residenziali e schemi di aggregazione, anche in relazione ai corpi di servizio per garage;
- tetti: pendenze, forme e materiali;
- finiture varie: balconi, terrazze, parapetti, cornici, bancali, colori delle pareti;
- forometria base di riferimento con moduli-tipo delle aperture.

Particolare cura dovrà inoltre essere posta nella precisazione di schermi alberati all'interno dei lotti, nonché in corrispondenza delle aree di parcheggio, definendone l'ubicazione e le essenze, che dovranno essere prevalentemente di tipo autoctono.

Non sono comunque consentiti piani interrati o seminterrati.

Per eventuali fabbricati esistenti in tali ambiti, qualora non interessati da programmi di espansione e di urbanizzazione, sono consentite la ristrutturazione e l'ampliamento massimo del 50%, in applicazione dell'indice fondiario.

E' obbligatorio realizzare per ogni unità abitativa un posto auto coperto per il quale non è possibile il cambio di destinazione d'uso.

#### **INDICI DELLE ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

ZTO PI	ZTO PRG	Densità edilizia	Numero piani	Altezza del fabbricato	Percentuale superficie coperta
C2/1	C2	1,0	3	9,50	40%
C2/2	C2/B	Normativa PUA confermato			

È ammessa la costruzione di piani seminterrati fino ad una profondità di ml. 1,50 dal piano di campagna. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato nella verifica della distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere, di massima, previste nel corpo stesso delle costruzioni o essere comunque organicamente integrate con il fabbricato principale.

### **Prescrizioni particolari**

C2/1 n 3 il Piano Urbanistico Attuativo individuato in "tavola 2 Zone significative Capoluogo e frazioni" prevede che una parte dell'area sia una zona agricola priva di edificabilità. Sulla tavola di piano sono individuati gli ambiti rispettivamente edificabili (zona C2/1) e non edificabili (zona agricola priva di edificabilità).

### **Art. 24 Zona D 1 -Produttiva di completamento**

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di tipo produttivo e/o commerciale-direzionale già presenti sul territorio, le destinazioni d'uso previste sono quelle indicate nell'Art. 18 punto 2; sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e/o del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della SUL riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc per unità produttiva; dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

In tali ambiti sono consentiti i consolidamenti delle attività preesistenti e gli eventuali ampliamenti, in conformità ai parametri sotto riportati.

L'utilizzazione dell'area dovrà avvenire mediante intervento diretto.

Alle domande di permesso di costruire si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area;
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m10,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
- Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 5,00 e dai fabbricati preesistenti di m 5,00.

Nei lotti liberi si opera attraverso intervento edilizio diretto e sono fatti salvi i diritti dei PUA.

I volumi tecnici, quali silos, tralicci, tubazioni, non costituiscono volume ai fini della distanza tra corpi di fabbrica, purché di modeste dimensioni planimetriche, con un limite di ingombro massimo inscrivibile in un quadrato, di lato pari a ml. 5,00.

Per le nuove attività commerciali, si richiama quanto precisato all'Art. 19 delle presenti norme.

### **Art. 25 Zona D2 – Produttiva di espansione**

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di tipo produttivo e/o commerciale-direzionale già presenti sul territorio, le destinazioni d'uso previste sono quelle indicate nell'Art. 18 punto 2; sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e/o del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della SUL riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc per unità produttiva; dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di piani attuativi.

Alle domande di permesso di costruire conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica su ciclo produttivo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri, rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a m 10,00 esclusi i volumi tecnici, potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di m 7,00 e dai fabbricati di m 6,00.

Lo strumento attuativo dovrà inoltre prevedere schermi di verde alberato, specie in corrispondenza del confine con le zone agricole.

Per tali zone si richiamano le norme precisate al successivo articolo 53, relativo alla previsione di diaframmi alberati.

Per le nuove attività commerciali, si richiama quanto precisato all'Art. 19 delle presenti norme.

Per quanto riguarda le modalità attuative, gli interventi di ampliamento delle attività preesistenti potranno essere consentite anche con concessione diretta, fino ad un massimo del 100% delle superfici preesistenti e con la disponibilità di aree per standards conforme alla LR 11/2004.

#### **Art. 26 D3 - Zona commerciale marginale non imprenditoriale (volontariato)**

In tale zona è possibile svolgere esclusivamente attività commerciale non imprenditoriale, collegata alla legge Quadro del Volontariato.

In tale area non potranno essere edificati nuovi fabbricati. Le sole strutture ammesse sono quelle previste nel programma di funzionalità delle Associazioni del Volontariato, da approvarsi di volta in volta dall'amministrazione Comunale, sulla base del progetto di richiesta delle stesse Associazioni.

#### **Art. 27 Zona D-A – Agroindustriale e zootecnica ex E5**

In tali zone è consentita l'edificazione e l'utilizzo di impianti speciali a servizio dell'agricoltura, quali strutture di conferimento, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, di commercializzazione degli stessi, nonché strutture per allevamenti.

E' pure consentita l'edificazione di strutture di carattere terziario strettamente collegate all'attività agricola e di allevamento, quali centri di ricovero e cura animali, laboratori di ricerca agro-zootecnica, centri di addestramento e specializzazione nel settore agro-zootecnico.

L'edificazione si attua per intervento diretto, purché esistano le opere di urbanizzazione di base.

Qualora si effettui il recupero di edifici esistenti è consentita la conservazione di altezze, volumetrie, superfici coperte, distanze da confini, strade e fabbricati in essere.

Si applicano gli indici stereometrici della zona D1.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con l'attività produttiva, purché il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività produttiva e non ecceda ¼ di quella totale, con un massimo di mc. 600 a destinazione residenziale per complesso produttivo.

Per tutti gli interventi, deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi o letami; dovrà essere preventivamente approvato dal Responsabile Sanitario dell'ULSS il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno di inquinamento.

#### **Art. 28 Zona D-FZ - Attività produttive e commerciali fuori zona**

Per le attività produttive collocate in zona impropria è consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Sui volumi esistenti, salva diversa specifica indicazione, sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei parametri stereometrici della zona di appartenenza;

In caso di richiesta di ampliamento o di variazione del ciclo produttivo dell'attività si applica la procedura dello sportello unico con le modalità di cui all' Art. 15 delle presenti norme.

Le attività produttive e commerciali puntiformi, incluse nella tabella di sintesi riportata di seguito, sono confermate per quanto attiene la loro destinazione d'uso, nei limiti planimetrici esistenti e regolarmente autorizzati o condonati, alla data dell'adozione del P.R.G.

#### **TABELLA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI FUORI ZONA**

ZTO	Denominazione	Attività
D FZ - 1	Pavimenta spa	servizio all'autostrada

#### **Art. 29 Zone F Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico**

Il Piano regolatore comunale prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso. Le aree per servizi sono:

- a) l'istruzione;
- b) attrezzature di interesse comune:

- l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;
- la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- c) le attività culturali, associative e politiche;
- d) verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
  - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche;
  - gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- e) attrezzature per la mobilità:
  - i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici; le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;

### Dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nei PUA

L'individuazione delle aree per servizi pubblici ha valore programmatico, dovendosi intendere che tutte le aree sono assimilabili all'unica destinazione generale di zone per funzioni pubbliche. Pertanto, l'effettiva destinazione dell'area nell'ambito delle funzioni di cui agli articoli seguenti sarà puntualmente definita in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento o PUA.

Al loro interno sono ammesse funzioni residenziali per finalità accessorie a quelle specifiche della zona e di norma nella misura strettamente necessaria a garantire la custodia delle attrezzature e degli impianti.

La disciplina delle funzioni e dei parametri di intervento è definita, con riferimento al livello e al tipo di servizio erogato, ai successivi articoli.

I servizi pubblici possono essere realizzati e gestiti oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche dai privati proprietari o aventi titolo previa apposita convenzione che stabilirà, tra l'altro, i termini di realizzazione dell'opera e le modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi previsti, nonché destinazioni d'uso complementari alla funzione pubblica (commerciale di vicinato, pubblici esercizi, attività di somministrazione cibi e bevande, ...) previa apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Qualora l'intervento ricada nel Centro Storico, ville e complessi monumentali si dovrà tenere conto di sostanziali criteri di corretto inserimento ambientale e tipologico.

Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:

#### a) Destinazione d'uso residenziale

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc							
a) istruzione		attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab

#### b) Destinazione d'uso produttiva

Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria

(1) Per superfici inferiori a 1000 mq può essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.

#### c) Destinazione d'uso commerciale, ivi compresi i pubblici esercizi e artigianato di servizio,

Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)			
Tipologia	Superficie di Vendita	Parcheggi	
		Primari	Secondari
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di nuova Su 0,80 mq/mq di nuova S se in zona A1	
Artigianato di servizio			
Medie strutture di vendita	< 1000 mq	1,0 mq/mq di nuova Su	

(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.

#### d) Destinazione d'uso terziario e direzionale

Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)				
Tipologia	Parcheggi		azioni diverse (palestre, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5 mq/10 mq di SuS	5 mq/10 mq di Su	0	5 mq/10 mq. Su (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico – ricettivo	5 mq/100 mc	5 mq/100 mc	0	5 mq/100 mc
Turistico - ricettivo all'aperto	5 mq/100 mq di s.f	5 mq/100 mq di s.f.	0	5 mq/100 mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5 mq/100 mq di s.f	5 mq/100 mq di s.f	0	5 mq/100 mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.

Le dotazioni dei servizi e delle attrezzature di cui al presente articolo devono essere garantite mediante:

- cessione del diritto di proprietà delle aree adibite a servizi e delle attrezzature;
- costituzione di servitù perpetua ad uso pubblico, previo versamento del contributo aggiuntivo stabiliti dalla G.C.;
- monetizzazione dei servizi e delle attrezzature sulla base degli importi stabiliti dalla G.C.

#### Zona F1 - Istruzione

Tali zone sono destinate ad accogliere le costruzioni necessarie per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, ecc. oltre all'eventuale abitazione per il custode.

Nell'ambito delle zone di cui al titolo sono ammesse anche le attrezzature sportive di supporto alle attrezzature scolastiche, quali palestre, campi da tennis, ecc.

Le nuove aree e gli ampliamenti e trasformazione di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico devono rispettare i seguenti parametri:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 40% per gli ampliamenti di strutture esistenti e 30% per le attrezzature di progetto.
- Altezza massima: non deve essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima tra i fabbricati: non può essere inferiore a ml. 10,00.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00.
- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 10,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

#### Zona F2 - Attrezzature di interesse comune

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate ad attrezzature civiche, culturali, ricreative, uffici pubblici, attrezzature sanitarie, assistenziali, religiose, ecc. quali municipio, cinema e teatri, chiese, caserme, uffici postali, ecc.

Le nuove aree e gli ampliamenti e trasformazione di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico devono rispettare i seguenti parametri:

- Rapporto massimo di copertura: non può essere superiore al 50%.
- Altezza massima: non può essere superiore a ml. 10,00 salvo esigenze particolari documentate.
- Distanza minima dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine per murature in aderenza.
- Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati.
- Distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica: Non può essere inferiore a 10,00 ml.
- Qualora i fabbricati preesistenti nei lotti finitimi all'edificio da edificare o ampliare e prospicienti il medesimo, siano ad una distanza inferiore ai 5,00 ml. dal confine comune, è ammesso il rispetto dei

soli 5,00 ml. dal confine di proprietà, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di ml. 6,00.

Tale possibilità, in osservanza al punto 2 del D.M. 02/04/1968 n° 1444, è attuabile esclusivamente tra pareti di cui almeno una finestrata.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra fabbricati con pareti di cui almeno una non finestrata.

- Distanza minima dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5,00 o secondo gli allineamenti preesistenti in caso di ampliamento.

### **Zona F3 - Verde pubblico**

In questa zona è consentita la costruzione di attrezzature per il gioco e lo sport, anche coperte e servizi connessi.

E' vietata la costruzione di fabbricati a destinazione residenziale esclusi quelli strettamente necessari per il personale di custodia.

Il volume edificabile per i locali di ristoro o destinati a sedi di associazione sportive, oltre alla parte residenziale per il personale di custodia, sarà determinato caso per caso a seconda delle caratteristiche delle opere da attuare e non potrà comunque mai superare l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.

La superficie di riferimento per la determinazione dell'indice fondiario da applicare non è riferita alle singole proprietà, ma alla dimensione complessiva dell'area come individuata nella cartografia del PI.

Si prescrivono le seguenti norme:

- Altezza massima: ml. 8,00 salvo diverse documentate esigenze per quanto concerne gli impianti sportivi.
- Parcheggi primari: 10% dell'area di intervento in aggiunta agli standards di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444 per gli eventuali locali di ristoro.

Nelle aree per impianti sportivi di proprietà privata potranno essere edificate esclusivamente attrezzature anche coperte destinate alle sole attività sportive riconosciute come tali dal CONI, relativi servizi e un pubblico esercizio.

Le attrezzature realizzate e gestite dai privati dovranno convenzionarsi con il comune.

### **Zona F4 - Parcheggi**

I parcheggi pubblici esistenti della rete stradale sono riportati nelle tavole di Piano.

Le aree di parcheggio di progetto potranno essere realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale o essere inseriti all'interno degli strumenti attuativi, mantenendone l'ubicazione e l'estensione.

### **Art. 30 Zone AT– Attrezzature tecnologiche**

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzate depuratori, inceneritori, torri piezometriche, cabine telefoniche ed elettriche, ecc.

Viene prescritta esclusivamente la distanza dai confini di m 5,00 e dai fabbricati di m 10,00, mentre per i rimanenti indici stereometrici sarà demandata all'attento esame dei progetti in sede di rilascio del titolo abilitativo, in relazione alla funzionalità dell'impianto; è consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle sopracitate, con un minimo di m 6,00 dai fabbricati.

Gli impianti per la telefonia e telecomunicazioni (antenne, ripetitori, ecc.), dovranno essere situati in ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico edilizio (aree produttive, depuratori, tralicci, torri piezometriche), lontane dai centri abitati, da siti sensibili (scuole, asili, ospedali etc.) ,o da aggregati rurali seppure di dimensione minima, nel rispetto della CRV n.12 del 12.7.2001, delle LR n.29 del 9.7.93 dal DMA 10.9.98 n.381 e dalla L.16 del 2000. In ogni caso la Commissione Edilizia esaminerà attentamente le proposte progettuali, nell'osservanza delle su citate disposizioni e anche a tutela dei valori ambientali, paesaggistici, storici, artistici e architettonici.

### **Art. 31 Aree verdi intercluse e aree di valore ambientale**

Sono le aree destinate a giardino, a parco, agli usi ed alle attività ricreative all'aperto, alla conservazione dei valori ambientali, con esclusione di ogni nuova costruzione, salvo la realizzazione di manufatti accessori quali serre, deposito attrezzi nel rispetto delle alberature esistenti.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria.

### **Art. 31 bis Zone prive di potenzialità edificatoria e inedificabili ai sensi dell'art.7 LR 4/2015**

Il PI individua ed indica negli elaborati cartografici le aree prive di capacità edificatoria e non edificabili, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015 – Varianti Verdi.

Le aree così individuate mantengono la destinazione urbanistica di Zona (Zona Agricola o Verde privato) ma risultano prive di indice di edificabilità e di qualsiasi previsione volumetrica anche se prevista all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

Tali aree non possono essere comprese in perimetri di trasformazione urbanistica né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo).

Negli ambiti riclassificati "Varianti Verdi" devono essere applicate le disposizioni previste dai programmi d'azione nonché dalla disciplina ordinaria vigente, con particolare riferimento alla limitazione dell'inquinamento da nitrati di origine agricola e da sostanze fitosanitarie.<sup>2</sup>

### **Art. 32 Installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio**

In tutte le zone territoriali omogenee, diverse dalla zona agricola, definite dal PI, comprese le aree verdi intercluse, è consentita l'installazione di manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardinaggio. Tali manufatti non vengono considerati ai fini dei conteggi del volume, della superficie coperta, se hanno le seguenti caratteristiche:

- dimensioni massime mq 10;
- altezza media non superiore a m 2,70;
- non siano infissi o ancorati saldamente al suolo;
- siano costruiti interamente in legno;
- vengano collocati ad una distanza dal confine non inferiore a m 1,50;
- vengano collocati ad una distanza dai fabbricati di altra proprietà non inferiore a mt. 6,00 misurati tra pareti fronteggianti;

Tali manufatti, se già esistenti e con le caratteristiche sopraccitate, non costituiscono impedimento edificatorio nei lotti confinanti, l'edificazione dei medesimi seguirà le norme previste per la propria zona omogenea.

### **Art. 33 Recinzioni delle aree private e installazione di strutture in legno aperte**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. con altezza massima di 1.50 m. sul fronte e 2,20 m. sui confini ad eccezione di casi esplicitamente documentati, di cui la parte cieca non deve superare m 0,50;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad esso assimilabili valgono le norme del punto a); è consentita anche un'altezza superiore con limite massimo di 3 metri.

In tutte le zone territoriali omogenee definite dal PI, è consentita l'installazione di una sola struttura in legno, costituita da pilastri e travature, che se addossate ad un fabbricato esistente debbono essere aperte su tre lati, se isolate debbono essere aperte su tutti i lati, dette strutture possono essere coperte o scoperte, le dimensioni massime non possono superare 30 mq .

L'interasse tra i pilastri, che non debbono avere dimensioni superiori a cm 25x25, non può essere inferiore a mt. 2,00, l'altezza dei medesimi deve essere inferiore a mt. 3,00. La struttura dovrà distare almeno mt. 1,50 dal confine di proprietà.

### **Art. 34 Installazione di tettoie aperte**

Nelle zone D e F è consentita l'installazione di tettoie per il ricovero dei mezzi meccanici, dette tettoie non vengono computate ai fini dei conteggi planivolumetrici, della distanza dai fabbricati, purché siano aperte su tutti i lati ed abbiano una profondità massima di m. 5,50.

Dovranno essere collocate ad almeno 1,50 m. dal confine.

### **Art. 35 Manufatti speciali**

Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;

<sup>2</sup> Inserito dal parere motivato n.165 del 1/8/2023

- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;
- tralicci;

e simili, sono valutati singolarmente in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e di ogni altra esigenza di interesse pubblico.

Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della Su per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità all'altezza massima, alle distanze dalle strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima, previa favorevole deliberazione da parte del CC. La qualifica di pubblica utilità degli impianti dovrà essere attestata con specifica dichiarazione dell'Ente o Società erogatrice.

## TITOLO QUARTO TUTELE ED EDIFICABILITA' IN ZONA AGRICOLA

### Art. 36 Area agricola

Le zone agricole sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

### Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004 e s.m.i, dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n. 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Nel caso di nuovi centri aziendali le nuove costruzioni devono essere realizzate al massimo a 50 metri dalla viabilità pubblica, fatta salva la diversa dislocazione in base all'effettiva necessità di spazi, aree e fabbricati (residenziali e strutture agricole produttive) da dimostrarsi con specifica planimetria e relazione agronomica redatta da un tecnico agrario, anche in funzione del potenziale sviluppo del nuovo centro aziendale. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi Art. 61 delle presenti norme.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della LR 11/2004.

### Prescrizioni particolari<sup>3</sup>

Per "Individuazione manifestazione n. 2 del PI approvato (DCC n.30 del 11/10/2023)" è ammessa la trasformazione del volume degli annessi in volume residenziale, previa la dimostrazione da parte di un tecnico abilitato della non più funzionalità alla conduzione del fondo. È ammessa la possibilità di realizzare due unità immobiliari senza aumento volumetrico.

### Art. 37 Edificabilità residenziale

Nell'area agricola è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui Art. 36.

L'art. 44 comma 3 della LR 111/04 prevede il piano aziendale per gli interventi di edilizia residenziale necessari all'azienda agricola.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

- **Altezza massima:** 8,50 ml. per la residenza e ml. 9,00 per gli annessi rustici, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali come silos, serbatoi idrici, ecc.;
- **Distacco tra edifici:** non può essere inferiore a 10,00 ml.

<sup>3</sup> Introdotta dalla manifestazione di interesse n 2 del PI approvato con DCC n.30 del 11/10/2023

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti, mantenendo comunque una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 6,00.

In caso di edificazioni ricadenti nella stessa proprietà, la distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica ad uso aziendale, può essere ridotta ad un minimo di ml. 6,00, mantenendo comunque una distanza tra fabbricati non inferiore all'altezza di quello più alto.

- **Distacco dai confini:** non può essere inferiore a ml. 5,00 o a confine, per le murature in aderenza. Sono ammesse le sopraelevazioni in corrispondenza delle murature preesistenti fatte salve le distanze tra i fabbricati, di cui al precedente punto.
- **Distacco dalle strade pubbliche:** quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. 01/04/1968 e del nuovo Codice della Strada, salvo diverse indicazioni planimetriche.
- **L'adeguamento igienico-sanitario** all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una conseguente variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerata ai fini della verifica delle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, degli indici territoriali e della volumetria massima.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Ai sensi dell'art 44 comma 5 della LR 11/2004 per tutti gli edifici destinati a case di abitazione è ammesso l'ampliamento fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

#### **Art. 38 Interventi non residenziali in area agricola**

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico - ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico - ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico - ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;

- ponti, tombinamenti, viabilità strettamente necessaria alla conduzione dell'azienda per il collegamento degli appezzamenti;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

### **Art. 39 Strutture agricolo - produttive**

Si considerano le strutture agricolo - produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e s.m.i. La loro edificazione è definita sulla base di un Piano Aziendale approvato da AVEPA ai sensi degli art. 44 e 45 della L.R. 11/2004.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Strutture agricole produttive:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - altezza massima                 | = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 9,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini            | = 5,00 m   |
| - distanza da fabbricati di terzi | = 10,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni;   |

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- |  |  |
|--|--|
| - altezza massima                                  | = inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 9,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini                             | = come da normativa vigente  |
| - distanza da edifici residenziali di terzi        | = 20,00 ml   |
| - distanza dagli edifici residenziali in proprietà | = ml 5,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali  |

La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive di cui all'articolo 43, comma 2, lettera e) della LR 11/04. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture.

Le serre stagionali mobili, destinate a uso temporaneo, prive di strutture murarie (telaio leggero – plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido – tessuto, nylon e simili – con altezza netta della struttura fino a 2,50 m) possono essere installate liberamente purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni.

Per i conduttori di fondi con titolo di Imprenditori Agricoli Professionali è ammessa la possibilità di costruire tunnel agricoli in ferro e PVC per il solo stoccaggio di fieni e lettimi, in numero anche maggiore ad uno per azienda se necessari, con le seguenti caratteristiche:

- superficie massima mq 250 (rapporto lunghezza/larghezza in funzione necessità di movimentazione interna);
- stoccaggio massimo q.li 500;
- pavimento in battuto di terra e/o ghiaia e/o stabilizzato.

Gli interventi potranno essere realizzati su richiesta dell'interessato mediante compilazione di un modello corredato della documentazione di rito (planimetria catastale, documentazione fotografica, schema costruttivo, piano aziendale approvato da AVEPA redatto da un tecnico abilitato, ecc.).

Queste strutture, non costituiscono corpi edilizi veri e propri e non determinano volume edilizio o superficie coperta, pertanto non sono sanabili o condonabili e non potranno essere sostituite con strutture permanenti e dovranno essere obbligatoriamente rimosse, ivi compresa la messa in pristino dell'area su cui erano state erette, nel momento in cui le stesse non risultino più necessarie alla conduzione del fondo.

Qualora il conduttore non effettuasse e/o si opponesse alla demolizione, trascorso il termine indicato dal Comune la stessa sarà effettuata direttamente dall'Amministrazione con rivalsa di tutte le spese.

Nel caso in cui dette strutture fossero realizzate in area sottoposta a vincoli ambientali, dovranno essere mitigate da una struttura vegetale di mascheramento (siepe, filare, siepe e filare) da realizzarsi verso la zona generante il vincolo.

#### **Art. 40 Ricoveri attrezzi**

Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricoli professionali, sono ammessi modesti manufatti 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. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno e pertanto di palese removibilità e potranno avere una superficie coperta massima di 30 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004.

#### **Art. 41 Recinzioni**

Per quanto riguarda le recinzioni su strada ricadenti nelle zone agricole, è consentito l'uso di pannelli grigliati in cotto e similari (escluso il c.a.), in forme e tipi analoghi ai grigliati locali, di altezza non superiore a m 1,50.

E' consentito tuttavia realizzare recinzioni in muratura piena, a vista e/o intonacata, purché di altezza non superiore a m 0,70 e rete metallica quadrettata sino all'altezza complessiva di m 1,80.

E' consigliabile l'uso di reti quadrettate cui vengono poste in aderenza delle siepi compatte formate da arbusti.

Sui lati perpendicolari alla strada le altezze delle recinzioni non dovranno superare i m 1,80; se realizzate in muratura non potranno superare m 1,40.

#### **Art. 42 Concimaie e vasche di stoccaggio liquami**

Le concimaie e le vasche di stoccaggio dovranno essere costituite da una platea impermeabile. Per le concimaie la platea dovrà essere delimitata con cordolo perimetrale oppure con parete di almeno 1 metro in dipendenza della consistenza del prodotto e dell'altezza del cumulo; dovrà essere collegata al pozzetto per la raccolta dei liquidi di percolazione e convogliare gli stessi in apposito bottino; la pendenza e il cordolo della pavimentazione dovranno garantire la completa raccolta nell'apposito bottino del colaticcio e delle acque di pioggia.

Le vasche dovranno essere contornate da una barriera arborea di mitigazione ambientale oppure le stesse dovranno essere interrate.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio scoperte connesse ad allevamenti di prima e seconda classe dovranno essere poste ad una distanza minima dai fabbricati residenziali pari di 20 m e ad una distanza dai confini di proprietà determinata in base alla Tabella 2 del punto 5, dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

Le concimaie e le vasche di stoccaggio coperte sono soggette alle medesime distanze di cui al precedente comma, fatta salva la possibilità della loro costruzione in corrispondenza del sedime dell'allevamento aziendale.

#### **Art. 43 Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo**

Ai sensi dell'art. 44 della LR 11/2004 sono sempre consentiti, purché eseguiti nel mantenimento o ripristino integrale della tipologia delle zone agricole, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale.

I manufatti agricoli produttivi, non costituenti beni ambientali e quindi non schedati, qualora non siano più funzionali alle esigenze del fondo, potranno essere utilizzati con interventi di ristrutturazione ad uso residenziale, anche con parziali demolizioni, tali interventi dovranno essere realizzati in conformità alle tipologie e materiali prescritti per le zone agricole; inoltre, dovranno essere osservate le precisazioni di dettaglio contenute nelle singole schede in presenza di manufatti con residue valenze ambientali.

Tali schede (Elaborato 2b – manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo) hanno prevalenza rispetto alla normativa del presente Titolo Quarto.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali il PI vieta la possibilità di costruire nuove strutture agricole - produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Il cambio d'uso è soggetto al rispetto delle disposizioni dell'Art. 13 delle presenti norme.

#### **Art. 44 Attività agrituristiche**

La possibilità di adibire il patrimonio edilizio presente nel territorio agricolo ad attività agrituristiche è consentita ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale 10 agosto 2012, n. 28 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pesca turismo" e nel rispetto di quanto previsto dalla LR 11/2004 art. 44.

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Le strutture agricole produttive esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

La costruzione di nuovi volumi abitativi destinati a soggiorno temporaneo di turisti sono ammessi elusivamente come ampliamento di case di abitazione già esistenti fino ad un massimo di mc 1200.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agroturismo.

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

#### **Art. 45 Impianti per animali da affezione**

Sono soggetti alle norme di cui al presente articolo i concentramenti di cani in numero superiore a 5 soggetti adulti e di gatti in numero superiore a 10 capi adulti.

Ai sensi della DGR 7949/89 nel concetto di fabbricato per allevamento zootecnico rientrano le pensioni per piccoli, medi, grandi animali assimilando questi ultimi, di fatto, agli allevamenti zootecnici per quanto attiene la disciplina urbanistica e edificatoria. La realizzazione di strutture da utilizzare per tali finalità trova specifica disciplina nella LR 60/93, nonché negli Atti di indirizzo di cui all'art.50 della LR 11/04.

#### **Art. 46 Impianti alimentati da fonti rinnovabili**

In recepimento della DGR 856/12 e nelle more dell'approvazione delle linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, 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 quelle individuate nella citata DGR.

## **TITOLO QUINTO VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**

### **Art. 47 Vincoli e norme di tutela**

Il PI individua negli elaborati grafici gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto, riportate nelle tavole denominate "Vincoli e tutele" a titolo ricognitivo, sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

### **Art. 48 Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità**

Il PI indica negli elaborati grafici le fasce di rispetto stradali e spazi riservati alla viabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno.

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale non tutelati dal PI o da altra normativa regionale o statale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, nonché la demolizione e ricostruzione in area adiacente esterna alla fascia di rispetto stradale, anche oltre gli indici di zona.

Sono inoltre ammesse le sopraelevazioni, purché le stesse non sopravanzino verso il fronte di rispetto, nemmeno con elementi aggettanti.

A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'Art. 11 "Credito edilizio" delle presenti norme.

A norma dell'art. 37 della LR n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale 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 procedente dell'area oggetto di vincolo.

Per gli ampliamenti in aderenza si terranno gli allineamenti con i fabbricati esistenti senza sopravanzare verso il ciglio stradale.

### **Art. 49 Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità**

Il PI indica le zone di tutela dei canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

I corsi d'acqua sono distinti nella tavola del PI nelle seguenti categorie:

- Canali consortili irrigui: generano una fascia di rispetto di 10 metri, la cui tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
- Canali consortili irrigui terziari: generano una fascia di rispetto di 4 metri se privati e di 10 metri se pubblici. La tutela spetta al competente Consorzio di Bonifica.
- Canali regionali: generano una fascia di rispetto di 10 metri. La tutela è di competenza del Genio Civile.

- Canale navigabile Fissero Tartaro Canal Bianco genera una fascia di rispetto di metri 100 dal limite demaniale.
- Fiume Po, una fascia di profondità di almeno metri 300 dal piede esterno degli argini maestri, e m 100 dal limite esterno della zona golenale

La fascia di rispetto è misurata dall'unghia esterna dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Qualora più ampia, la fascia è comunque calcolata dal limite dell'area demaniale.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. n.368/04 e dal R.D. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi ammesse nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatta salva l'acquisizione del parere dal Consorzio di Bonifica competente o da AIPO lungo la fascia del Po e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.lgs. n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il PI, conformemente all'art.133 del R.D. n.368/1904, prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal PI ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della LR 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

All'interno delle zone di cui al comma precedente e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (R.D. 368/1904 e R.D 523/1904 e s.m.i.), sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela 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, ad esclusione delle aree urbanizzate e a quelle ad esse contigue per le quali la fascia di profondità è ridotta a m 10.

I corsi d'acqua individuati dal PI derivano dal quadro conoscitivo regionale, dal PAT e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente senza che ciò costituisca variante al PI.

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 deroghe ai sensi dei R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 o interventi che ricadano all'interno di tale fasce (recinzioni, sistemazioni esterne, siepi, piantumazioni e simili) sono assentibili previa "autorizzazione idraulica" o, qualora vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi e simili) previa "concessione idraulica" rilasciata dagli Enti competenti.

#### **Art. 50 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Piano Generale Rischio Alluvioni (PGRA)**

Il PI recepisce le indicazioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fissero – Tartaro – Canal Bianco, adottato dall'AIPO con delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 26.4.2001, e pubblicato in data 9.08.2012 e con il PGRA Piano Generale Rischio Alluvioni adottato in data 20.12.2021. Gli interventi edilizi nelle aree interessate potranno essere autorizzati purché coerenti con le disposizioni di tutela contenute nel PAI e nel PGRA.

#### **Art. 51 Depuratori**

Il PI individua gli impianti di depurazione autorizzati, ne definisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR 3/2000; dall'art. 62 del D.lgs. 152/06 e dal punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

#### **Art. 52 Elettrodotti**

Nelle tavole del P.I. sono individuati i tracciati degli elettrodotti con indicazione delle relative Distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia approvata con Decreto 29 maggio 2008. La larghezza delle Dpa è stata calcolata con riferimento alla condizione di maggiore cautela e quindi un'analisi puntuale potrebbe condurre a risultati diversi.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, a modifiche normative che potranno intervenire ed in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Nelle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla vigente normativa, non è consentita alcuna nuova destinazione ad aree a gioco, ambienti abitativi o scolastici e comunque a luoghi destinati a permanenza di persone superiore a quattro ore.

#### **Art. 53 Cimiteri**

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265, come modificato dalla legge 166/02 sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta.

In applicazione dell'art. 28 della Legge 166/02, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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.

#### **Art. 54 Impianti di comunicazione elettronica**

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 D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle 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 superiore 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.

#### **Art. 55 Vincolo sismico**

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 4, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n°71 del 22/1/2008 "OPCM 28.4.2006 n°3519 Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone. Direttive per l'applicazione"

In tutto il territorio comunale vige l'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, così come disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.

#### **Art. 56 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua**

Il PI individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.lgs. 42/2004.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'Art. 11 delle presenti norme.

#### **Art. 57 Vincolo idrogeologico - forestale RD n. 3267/1923**

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

#### **Art. 58 Aree a vincolo ambientale**

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte degli Enti competenti in materia.

Negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e negli accorpamenti relativi all'esistente saranno da rispettare i caratteri tradizionali dell'architettura del sito, con particolare riferimento a materiali e forme indicate nel Prontuario per la qualità architettonica e ambientale.

Recinzioni, elementi di arredo e piantumazioni dovranno adeguarsi alle preesistenze caratterizzanti le zone in cui ricadono.

#### **Art. 59 Vincoli monumentali**

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione 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. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio da calcolarsi in riferimento all'Art. 11 delle presenti norme.

Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio.

Nelle pertinenze vincolate è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto, a condizione che gli stessi non compromettano l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno ottenere il preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.

Nel caso di utilizzo pubblico, la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere, oltre all'assunzione da parte del richiedente degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.

Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi, mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

#### **Art. 60 Fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi**

L'art. 44 della legge regionale n. 11/2004, distingue tra gli allevamenti in connessione funzionale con il fondo agricolo, definiti come "strutture agricolo - produttive destinate ad allevamento", e quelli privi di tale connessione funzionale, definiti come "allevamenti zootecnico-intensivi".

Gli allevamenti zootecnici intensivi e le relative fasce di rispetto riportate nelle tavole del PI hanno funzione di riferimento e devono essere verificati sia rispetto all'effettiva rispondenza dei parametri dell'allevamento, sia rispetto all'estensione della fascia di rispetto sulla base di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 aggiornato con DGR 856/2012 (allegato A) e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, in coerenza con le norme citate, l'ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi (incremento di capi) degli esistenti devono rispettare le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone non agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Le distanze minime reciproche trovano applicazione anche per gli allevamenti annoverati quali "strutture agricolo - produttive" nel caso in cui:

- superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi;
- diventino intensivi dopo l'ampliamento (incremento di capi).

Le distanze dalle zone diverse da quelle agricole si applica alle zone di tipo "F" solo se destinate all'utilizzo di persone (scuole, edifici pubblici, impianti sportivi e simili) non si applicano invece alle zone artigianali o industriali.

Le distanze dai confini di proprietà devono essere rispettate con riferimento alle strutture per il ricovero degli animali, per le vasche di raccolta liquame scoperte e per le concimaie aperte.

Per la costruzione di nuove residenze civili entro la fascia di rispetto dagli allevamenti intensivi, ai fini dell'applicazione della normativa sulle distanze reciproche il richiedente deve certificare a proprio carico la classe dimensionale ed il punteggio dell'allevamento intensivo.

In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In deroga a quanto previsto al punto precedente, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, nonché tutti gli interventi nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale come definito nell'allegato A alla DGR 856/2012.

## **TITOLO SESTO TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

### **Art. 61 Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale**

#### **Edifici vincolati ex lege 42/2002 e edifici da salvaguardare nei centri storici**

Gli edifici vincolati ex lege 42/2002, individuati nelle tavole di PI con opportuna grafia, comprendono gli edifici di grande interesse storico, architettonico ed artistico, con vincolo ex L 42/2002 di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte originaria.

Gli interventi di restauro consentiti per i singoli edifici dovranno preventivamente ottenere il parere favorevole della competente Sovrintendenza

Gli edifici da salvaguardare nei centri storici per i quali è previsto l'intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ma senza vincolo ex lege 42/2002 rivestendo un particolare interesse ambientale da salvaguardare.

Tali edifici, individuati nelle tavole del PI con opportuna grafia, riportano per ogni singolo fabbricato o corpo di fabbrica il grado di protezione assegnato, la relativa categoria d'intervento ed ulteriori precisazioni sull'intervento da effettuare; le indicazioni progettuali di dettaglio hanno la prevalenza rispetto a quanto esposto nella normativa delle categorie d'intervento, qualora vi siano parziali contrasti.

#### **Nuclei rurali di valore ambientale (Schede A)**

Apposita grafia individua complessi e aggregazioni di manufatti rurali di interesse ambientale, con presenza di elementi peculiari del complesso aziendale locale.

All'interno dell'area di pertinenza del complesso rurale, individuata nelle schede, non potrà essere ammessa nessuna nuova costruzione, né residenziale, né rurale; a meno che ciò non sia espressamente precisato nelle singole schede, sono inoltre vietate le demolizioni, salvo che per le superfetazioni o per i corpi edilizi alterati dei quali sia esplicitata la possibile demolizione.

Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria, ristrutturazione edilizia (RE/1) e consolidamento statico.

I complessi si compongono in genere di fabbricati residenziali (assimilabili a tipologie rurali semplici) e di fabbricati rurali e di superfetazione o corpi aggiunti recenti.

Per i fabbricati residenziali, anche se desueti da tempo, è sempre consentito il riuso a carattere abitativo, qualora essi presentino carattere ambientale e quindi ne interessi la loro conservazione.

Gli interventi su tali manufatti sono ammessi con concessione diretta.

Per i fabbricati rurali, quali fienili, barchesse, ecc., sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti stessi; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione con opere interne con eventuali mutamenti di destinazione, sono ammessi con concessione diretta; così dicasi per le demolizioni di parti che sono individuate nella scheda come tali o che in ogni caso sono chiaramente riconoscibili come corpi aggiunti.

Interventi diversi, quali ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, o variazioni rilevanti sulla forometria, sono soggetti a piano di recupero, nel quale dovrà essere preso in esame l'assetto generale del complesso rurale, per averne un quadro complessivo.

Nell'ambito del PdR, sono inoltre consentite, oltre alla funzione residenziale, altre compatibili, quali musei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, complessi sportivi, artigianato, esercizi commerciali e uffici, ecc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.

Gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione ammessi, dovranno in ogni caso essere realizzati con tipologie, materiali e colori dello stesso tipo degli esistenti: eventuali arcate di fienili, qualora per il riuso si richieda la chiusura, dovranno essere mantenuti come forma e realizzati con grigliati in cotto, dei tipi rilevabili in molte corti del luogo.

Sono peraltro ammessi eventuali riaperture di aperture tipiche ambientali, chiaramente leggibili o l'eliminazione di quelle aperture recenti che siano chiaramente in contrasto; nuove aperture potranno essere concesse con particolare cautela e sempre con preciso riferimento alla forometria preesistente.

Minori distanze tra i fabbricati ed i confini rispetto al D.M. n. 1444/68 sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici.

### **Edifici di valore ambientale (Schede B)**

Apposita grafia individua i fabbricati residenziali di interesse ambientale, rilevabili singolarmente e schedati con indagine specifica o quale parte residenziale dei complessi ambientali rurali, Schede E/A.

Le destinazioni d'uso consentite, oltre alla funzione residenziale, sono altre compatibili, quali nuclei, centri di ricezione, ristoranti, alberghi, ecc., purché le funzioni proposte non stravolgano il complesso preesistente dal punto di vista tipologico e formale.

Gli interventi edilizi su tali fabbricati dovranno rispettare le caratteristiche ambientali preesistenti, in particolare per quanto attiene la linea di gronda, la forma e i materiali del coperto, la forometria, ed i materiali esterni di finitura; a tale scopo, nella pratica edilizia dovranno essere rigorosamente rilevati tutti i parametri formali esistenti ed in particolare la dimensione delle aperture.

Queste ultime rispetto all'esistente foro-finestra tipo, potranno essere aumentati di 10 cm. in larghezza e 20 cm. in altezza; per la chiusura esterna è obbligatorio l'uso di battenti in legno o similari dipinti con colore coprente.

Inoltre, sulle fronti sono ammesse eventuali adeguamenti alla forometria tipica ambientale precostituita, per quelle aperture recenti che sono chiaramente in contrasto o spostamenti di aperture, purché globalmente siano conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Sono ammessi tutti gli interventi volti a recuperare all'uso i manufatti di chiaro carattere ambientale, nel rispetto delle volumetrie rilevabili; le superfetazioni demolite potranno essere ricomposte in modo unitario ed ubicate in modo da non interferire con il corpo principale; sono pure prescritte le demolizioni delle superfetazioni chiaramente leggibili.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza assegnata a tali edifici, si precisa che trattasi di un limite individuato ai fini di eventuali nuove edificazioni, ma totalmente ininfluenza ai fini dell'applicazione degli indici stereometrici.

Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto delle indicazioni di dettaglio precisate sulle schede E/B.

Gli ampliamenti sulle tipologie rurali semplici rilasciabili con concessione diretta potranno essere di tre tipi, anche composti tra di loro, in numero non superiore a due:

- a) ampliamenti in lunghezza, con aggiunta massima di due moduli base (rilevabili dalla distanza dei muri portanti trasversali dell'edificio esistente), per le tipologie seriali S1, S2, S3 e D3b;
- b) ampliamenti in larghezza, per raggiungere una profondità massima di ml. 10, nel caso di fabbricato semplice di tipologia S1; l'eventuale ampliamento dovrà avvenire in modo da conservare integra il fronte principale (generalmente rivolto a sud) e potrà essere effettuato anche se ricadente entro le zone di tutela, con distanza minima del confine di ml. 1,50, dai fabbricati di ml. 6,00 e dalla strada di ml. 3,00; qualora non sia possibile ampliare in corrispondenza del fronte secondario, per l'esistenza di strade, canali, ecc. si esclude la possibilità di ampliamento.
- c) ampliamenti in altezza, con un massimo di 60 cm. rispetto all'esistente, consentendo l'uso abitabile di altezze medie interne > a **2,70** ml., esclusivamente per l'ultimo piano, con minimo all'imposta di ml. **2,00**; tale ampliamento può essere consentito per tutte le tipologie schedate, purché venga effettuato non su porzioni di fabbricato, ma esteso alla sequenza completa delle linee di gronda e a condizione che siano conservate la sporgenza e la forma.

Interventi diversi, quali ampliamenti e ricomposizioni volumetriche non precisati nella scheda progettuale, sono soggetti a Piano di Recupero.

### **Art. 62 Tutela dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici**

Il PI recepisce dal PAT le tutele dei valori geologici, geomorfologici e idrogeologici. Si tratta di elementi areali, quali i dossi paleofluviali, dotati di una loro peculiarità morfologica e paesaggistica, che sono storicamente e massicciamente utilizzati per l'edificazione e le attività umane e che, quindi, hanno perso la loro caratteristica geomorfologica, mantenendo però quella paesaggistica, storica ed urbanistica.

L'unico elemento geologico soggetto a non essere modificato se non per la sua salvaguardia e valorizzazione risulta appartenere alla Classe c0503013\_GeomorfologiaP: primitiva area (M-FLU-39). Si tratta del gorgo situato in Comune di Fiesso Umbertiano. Un'area umida denominata "Le Gorghe" suddivisa dalla via arginale Traversagno, che collega Ospitaletto con Pincara, in due bacini di forma irregolare.

Per quanto riguarda i punti di attingimento dell'acquedotto (pozzi) si richiama quanto prescritto dal D.Lgs. 152/06 relativamente all'area compresa entro il raggio di 200 m

### **Art. 63 Elementi della rete ecologica**

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT.

All'interno della rete ecologica sono ammessi gli interventi relativi alla classificazione di zona corrispondente purché non vi sia danno allo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale.

### **Prescrizioni<sup>4</sup>**

Gli interventi devono rispettare le pertinenti Misure di Conservazione ai sensi dei D.D.G.R. n. 786 del 27/05/2016 e 1131/2017 per le specie di interesse comunitario presenti all'interno della rete ecologica.

Si prescrive in particolare:

1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali contermini a quelle in cui si realizzano gli interventi edilizi urbanistici): *Bufo viridis*, *Rana dalmatina*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Coronella austriaca*, *Zamenis longissimus*, *Pipistrellus kuhlii*, *Hypsugo savii*;
2. di perseguire il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92.43.Cee) tenuto conto della connessione ecologica-funzionale anche con le aree della rete Natura 2000. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti, in modo complessivo e proporzionale alle trasformazioni conseguenti all'attuazione del Piano in argomento, rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e, altresì, andranno concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate. I predetti interventi di miglioramento ambientale andranno preferibilmente avviati con l'attuazione di quelle parti di Piano in argomento ricadenti ovvero contermini al sito Natura 2000 e alle aree di connessione ecologica-funzionale anche con esso;

### **Art. 64 Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi**

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, il PAT classifica i terreni secondo 3 classi di compatibilità geologica ai fini edificatori così suddivise.

#### **Classe di compatibilità I - Terreni idonei.**

Risultano idonei all'utilizzazione urbanistica le aree impostate sui dossi dei paleoalvei, dove per altro si sono storicamente sviluppati i principali nuclei abitativi. Come anche le aree dotate di terreni incoerenti (prevalentemente sabbiosi) derivanti da deposizioni di rotta fluviale (coni d'esondazione). Si tratta in genere di terreni con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono, con assenza di esondazioni storiche.

#### **Prescrizioni**

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'opera.

#### **Classe di compatibilità II – Terreni idonei a condizione**

In questa classe è inserita la quasi totalità del territorio. Si tratta di terreni superficiali costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie – limi - argille e dotati di proprietà geomeccaniche variabili da punto a punto a seconda del grado di addensamento, della profondità della tavola d'acqua, della litologia etc.

Sono terreni spesso molto comprimibili, dove si possono innescare pressioni neutre, data la presenza di falda con modesta soggiacenza.

#### **Prescrizioni**

Per tale classe di terreni ogni intervento specifico, adottato dal PI verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione. Saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine

<sup>4</sup> Inserito dal parere motivato n.165 del 1/8/2023

di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati.

Inoltre saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto in riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero periodicamente prossimo al piano campagna.

Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1,0 m).

### **Classe di compatibilità III - Terreni non idonei**

Si tratta di aree interessate da specchi d'acqua spesso coincidenti con le cave abbandonate; da cave superficiali estinte anche se attualmente utilizzate per scopi agrari e dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità geotecniche. Trattandosi di interventi pregressi dove spesso viene a mancare ogni informazione geotecnico e idrogeologico sulla sistemazione finale non viene garantita l'attuale stabilità geotecnica del sito. Hanno terreni dotati con proprietà geotecniche scadenti, associate ad una bassa soggiacenza della tavola d'acqua freatica.

#### **Prescrizioni**

Per le aree da ricomporre sarà da pianificare, in sede di PI e seguendo quanto contenuto sia nel progetto iniziale sia nelle specifiche tecniche che hanno accompagnato la concessione, un adeguato controllo a carico degli esercenti, proprietari o, in loro mancanza, a carico degli organi tecnici comunali, delle condizioni di stabilità dei fronti scavo in relazione agli interventi previsti da progetto, del regime della falda, della qualità chimico – fisica - batteriologica dell'acqua di falda.

Per le zone con falda affiorante, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche *ante operam*, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

Per le aree di ex cava già colmate l'uso sarà solo per le pratiche agrarie. Infine si dovrà controllare che il materiale di riempimento sia idoneo e conforme alla normativa inerente alla sicurezza ambientale e la salute pubblica.

#### **Prescrizioni comuni a tutte le classi di compatibilità**

La progettazione di ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale va verificata, ai sensi del D.M. 14/1/2008, anche in relazione ai possibili fenomeni di liquefazione dei terreni di fondazione.

### **Art. 65 Controllo di dissesto idrogeologico e della compatibilità idraulica**

Il PAT individua le aree soggette a periodiche esondazioni dovute 1) alla tracimazione delle aste fluviali e/o dei canali consorziali; 2) al ristagno idrico per basso grado di permeabilità del suolo, con drenaggio da limitato a difficile; 3) alla risalita in superficie della tavola d'acqua freatica a seguito di intense precipitazioni; o dovute alla concomitanza di tutti e tre.

Sono aree, che appartengono alla classe P1 della Pericolosità idraulica stilata dall'Autorità di Bacino competente.

Sono soggette storicamente a questi fenomeni di alluvionamenti:

- La zona situata sulla parte NE del Comune, sin quasi alla SP n.21.
- La zona che interessa la fascia Nord del capoluogo ed è compresa tra via Martiri della Liberta, il confine amministrativo settentrionale, la SP nr.16 ad Est e l'allineamento cimitero sino la Loc. Foscarina verso Ovest.

#### **Prescrizioni**

In fase di PI in queste aree dovrà essere condotta una specifica valutazione del rischio idraulico a livello di progetto, pur basandosi sulle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica prodotta con il PAT. Per opere minori (es. singole abitazioni o superficie impermeabilizzanti modeste) possono essere utilizzati studi pubblicati o presenti presso gli uffici preposti che riguardino l'argomento e la definita zona in oggetto. Tutto questo rimane rapportato all'importanza ed alla tipologia dell'opera in progetto.

In relazione ai risultati ottenuti attraverso gli specifici studi di rischio idraulico e di compatibilità idraulica si potranno vietare, in sede di PI, le opere in sotterraneo oppure potranno essere prescritti rialzi periferici o strutturali all'opera stessa, al fine di impedire alluvionamenti dei vani interrati.

Oltre alle citate valutazioni del rischio mediante calcoli e modellazioni, dovrà essere mantenuta la funzionalità della rete scolante consorziale o meno attraverso la rimozione di eventuali ostacoli e/o con l'eventuale ri-sezionamento dell'alveo.

Si avrà cura di non porre nell'ambito della possibile area esondativa, opere strutturali e di edificazione, sia private che pubbliche, tali da impedire il normale deflusso e tali da creare punti di criticità idrogeologica-idraulica.

Ogni intervento sarà fatto in osservanza della normativa vigente nazionale e regionale, scegliendo tecniche d'intervento e strutture a basso impatto e tali da non diminuire l'efficienza idraulica del sistema. In queste aree non si dovranno eseguire scavi in aderenza agli argini per non comprometterne la stabilità. Per gli interventi che devono essere realizzati entro la fascia di 10 metri dal ciglio dei canali demaniali o dall'unghia a campagna degli argini demaniali, il parere del Consorzio di Bonifica costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del permesso di costruire.

Ogni progetto sarà sostenuto da adeguate indagini idrogeologiche per stabilire lo spessore, le caratteristiche geolitologiche ed idrogeologiche delle coperture sciolte. I dati acquisiti dovranno essere rapportati alle condizioni idrologiche ed idrauliche locali al fine di ottenere, anche mediante codici numerici affidabili, la presenza di criticità idrogeologica e per progettare sia gli interventi di messa in sicurezza, sia la manutenzione delle condizioni di invarianza idraulica, per le aree eventualmente edificabili, attraverso misure compensative.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con il Consorzio di Bonifica e con l'Amministrazione Comunale interessata.

La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica, anche in relazione alle aree di rischio idraulico, sarà sviluppata nell'ambito dei PUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi: a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale; b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica; c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904; d) eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della DGRV n. 3637/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, ogni nuova urbanizzazione dovrà prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche dimensionata in modo da garantire al proprio interno un volume specifico d'invaso da dimensionarsi in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio normato dell'invarianza idraulica.

I volumi specifici d'invaso assunti secondo il principio dell'invarianza idraulica per le nuove urbanizzazioni dovranno essere applicati anche nel caso di ristrutturazione, recupero o cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti e attuati mediante la realizzazione di bacini/vasche di laminazione o condotte fognarie adeguatamente sovradimensionate.

Non sarà ammesso qualsiasi interrimento dei fossi esistenti salvo in caso di deviazione, se autorizzata, o per i passi carrai; in particolare le nuove tombature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate.

Per le infrastrutture (strade) dovranno essere previsti ampi fossi di guardia e dovrà essere assicurata la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.

Le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore o alla batteria di pozzi perdenti. Tali vasche di prima pioggia dovranno essere periodicamente sottoposte ad interventi di manutenzione e pulizia.

Fissare il piano di imposta dei fabbricati ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. Tale valore potrà aumentare in funzione della quota di sicurezza stimata tenuto conto dei livelli di massima piena del corso d'acqua ricettore; eventuali locali interrati, peraltro sconsigliabili, dovranno essere realizzati con efficaci tecniche di impermeabilizzazione e dotati di efficienti sistemi di drenaggio e sollevamento delle acque.

Il PI assume le direttive contenute negli artt. 12-13-14 delle Norme PAI.

Il comune provvederà ogni 5 anni, o in un tempo minore se saranno intervenuti fatti rilevanti, ad aggiornare, d'intesa con le autorità competenti in materia idraulica, la perimetrazione delle aree esondabili o a ristagno idrico e il relativo grado di pericolosità, tenendo conto di quanto previsto dagli specifici piani di settore.

Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità idraulica, fatto salvo quanto previsto nei competenti piani di settore, è fatto divieto:

- di eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere;

- di ostruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

E' vietata la realizzazione di superfici impermeabili di estensione superiore a 2000 mq. Fanno eccezione le superfici soggette a potenziale dilavamento di sostanze pericolose o comunque pregiudizievoli per l'ambiente, di cui al comma 1, e le opere di pubblico interesse, quali strade e marciapiedi, nonché altre superfici, qualora sussistano giustificati motivi e/o non siano possibili soluzioni alternative. La superficie di 2000 mq impermeabili non può essere superata con più di una autorizzazione. La superficie che eccede i 2000 mq deve essere realizzata in modo tale da consentire l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo. I comuni sono tenuti ad adeguare i loro regolamenti in recepimento del presente comma.

## **TITOLO SETTIMO DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 66 Validità dei piani urbanistici attuativi e dei Permessi di costruire approvati in data anteriore alle presenti NTO**

L'entrata in vigore delle presenti NTO comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi non confermati e riportati nelle tavole di Piano e/o nel Repertorio Normativo e dei Permessi di costruire in contrasto con le Norme stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto dal Permesso stesso.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, il Piano Urbanistico Attuativo ed il Permesso di costruire decadono per la parte non realizzata.

### **Art. 67 Norme di salvaguardia**

Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 68 Revoca del PRG vigente**

Il presente PI sostituirà il PRG vigente approvato e successivamente modificato, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore.

### **Art. 69 Poteri di deroga**

Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del C.C., è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme e alle previsioni di P.I. per strutture di impianti pubblici di modesta entità.

Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Dirigente può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso.

Al Dirigente è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alla norme e alle previsioni di PI, per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

### **Art. 70 Modifiche conseguenti a varianti legislative**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme e nel RE si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PI modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della Legge 9 giugno 1947 n. 530.